

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Młyny opisanej jako działki gruntu nr 94/9, 94/22, 94/23, 94/24, 94/25, 94/26, 94/27, 94/20, 94/21, 94/14, 94/15, 94/28, 94/29, 94/17, 94/18, 94/19 i 94/16 obręb nr 0009 Młyny, Gmina Radymno, powiat jarosławski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr PR1J/00094575/0.



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

Oszacowana wartość: 19.938.461,00 PLN

Słownie złotych: dziewiętnaście milionów dziewięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden

Spółządził:

Rzeszów, dnia 24.11.2021 r.



KRZYSZTOF TELEGA
BIEGLY 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
4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).	4
5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.	4
6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.	4
6.1. Stan prawny.	4
6.2. Stan otoczenia nieruchomości.	7
6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.	8
6.4. Stan techniczno-użytkowy budynku.	9
7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.	11
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	11
9. Wskazanie rodzaju określanej wartości.	14
10. Wybór podejścia i metody wyceny.	15
11. Dane o wysokościach stawek czynszu z rynku nieruchomości oraz transakcjach nieruchomościami niezabudowanymi.	21
12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.	21
13. Określenie wag cech rynkowych dla lokali użytkowych.	22
14. Określenie dochodu i obliczenie wartości nieruchomości.	24
15. Obliczenie wartości nieruchomości gruntu niezabudowanego.	26
16. Wynik końcowy wyceny i wnioski.	29
17. Klauzule i zastrzeżenia.	29
Załączniki.	30

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Młyny opisanej jako działki gruntu nr 94/9, 94/22, 94/23, 94/24, 94/25, 94/26, 94/27, 94/20, 94/21, 94/14, 94/15, 94/28, 94/29, 94/17, 94/18, 94/19 i 94/16 obręb nr 0009 Młyny, Gmina Radymno, powiat jarosławski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr PR1J/00094575/0.

Zakres wyceny dotyczy określenia wartości rynkowej prawa własności do ww. nieruchomości gruntowej.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej 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 dotyczącego Upadłego Korczowa Dolina sp. z o.o. z siedzibą w Młynach.

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. 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 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. Wycena nieruchomości, zasady i procedury – R. Cymerman, A. Hopfer – PFSRM, Warszawa 2006
2. Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości – pod redakcją S. Żróbek – Educatera, Olsztyn 2005,

3. Ile jest warta nieruchomość. - E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel; Poltext, Warszawa 2004 r.
4. Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną - J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch - Wydawnictwo Replika 2015.
5. Literatura fachowa w zakresie metodologii wyceny.

4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).

1. Księga wieczysta nr PR1J/00094575/0.
2. Ewidencja gruntów i budynków, informacje z właściwego terytorialnie starostwa powiatowego na temat nieruchomości gruntowej,
3. Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Radymno dotyczące zagospodarowania przestrzennego gminy,
4. Wizja lokalna na nieruchomości dnia 22.10.2021, w trakcie których dokonano oględzin nieruchomości.
5. Informacje z właściwego terytorialnie starostwa powiatowego na temat cen transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych na terenie powiatu.
6. Dane własne dotyczące zrealizowanych transakcji kupna-sprzedaży oraz najmu nieruchomości o przeznaczeniu biurowym, handlowym i usługowym na rynku lokalnym i regionalnym dla wycenianej nieruchomości.
7. Dokumentacja techniczna przedmiotowych nieruchomości.
8. Raporty branżowe dotyczące rynku nieruchomości biurowych i handlowo-usługowych.

5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia wyceny	24.11.2021
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	24.11.2021
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	22.10.2021
Data dokonania oględzin nieruchomości	22.10.2021

6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

6.1. Stan prawny.

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

Księga wieczysta nr PR1J/00094575/0 – typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY.

numer działki: 94/14,

sposób korzystania: PS - PASTWISKA TRWAŁE; obszar 1,2200 ha.

numer działki: 94/15,

sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 1,3430 ha.

numer działki: 94/16,

sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 1,3424 ha.

numer działki: 94/17,
sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 1,3330 ha.
numer działki: 94/18,
sposób korzystania: PS - PASTWISKA TRWAŁE; obszar 1,3300 ha.
numer działki: 94/19,
sposób korzystania: PS - PASTWISKA TRWAŁE; obszar 0,6400 ha.
numer działki: 94/9,
sposób korzystania: PS - PASTWISKA TRWAŁE; obszar 1,0000 ha.
numer działki: 94/20, obręb: 0009,
sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 0,9382 ha.
numer działki: 94/21, obręb: 0009,
sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 0,0475 ha.
numer działki: 94/22, obręb: 0009,
sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 0,9692 ha.
numer działki: 94/23, obręb: 0009,
sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 0,0498 ha.
numer działki: 94/24, obręb: 0009,
sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 0,9927 ha.
numer działki: 94/25, obręb: 0009,
sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 0,0259 ha.
numer działki: 94/26, obręb: 0009,
sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 0,9876 ha.
numer działki: 94/27, obręb: 0009,
sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 0,0252 ha.
numer działki: 94/28, obręb: 0009,
sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 0,9800 ha.
numer działki: 94/29, obręb: 0009,
sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE; obszar 0,0178 ha.
Obszar całej nieruchomości: 13,2423 ha.

Budynki:

położenie - PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY.

liczba kondygnacji: 1

Liczba samodzielnych lokali: 2.

Przeznaczenie budynku: BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY.

Odrębność: NIE.

Informacja o wyodrębnionych lokalach: Lokal 1, PR1J/00104146/8.

Informacja o wyodrębnionych lokalach: Lokal 2, PR1J/00104147/5.

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością: brak wpisów.

Dział II - właściciel:

Właściciele wyodrębnionych lokali.

Numer udziału w prawie 1.

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 7500/11984.

Wyodrębniony lokal: PR1J/00104146/8.

Numer udziału w prawie 2.

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 4484/11984.

Wyodrębniony lokal: PR1J/00104147/5.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianki:

1. DZ. KW. / PR1J / 16214 / 21 / 1 - 2021-11-08, 14:43:02 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna łączna kaucyjna: 94.359.184,00 PLN - KREDYT, ODSETKI OD KREDYTU, INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE. Termin zapłaty 30.06.2025. Księgi współobciążone: PR1J/00073687/5, PR1J/00073254/1, PR1J/00104146/8 i PR1J/00104147/5. HIPOTEKA ZABEZPIECZAJĄCA WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCĄ Z UMOWY KREDYTU NR 7208269/1/K/IN/2011 Z DNIA 11.01.2011 R. W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE. W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE. W POLU 4.4.1.12 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE. Na rzecz BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU.

Hipoteka umowna łączna: 6.800.000,00 PLN - KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI , KOSZTY POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA O KREDYT NR 7208269/1/K/RE/2012 Z DNIA 10.01.2012R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 2/2013 Z DNIA 21.02.2013R. Księgi współobciążone: PR1J/00073687/5, PR1J/00073254/1, PR1J/00104146/8 i PR1J/00104147/5. W POLU 4.4.1.8 C DOPISANO ANEKS NR 2/2013 DOTYCZĄCY ZMIANY TERMINU ZAPŁATY NA 29.11.2013R. W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE. W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE. W POLU 4.4.1.12 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE. Na rzecz BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU.

Hipoteka umowna łączna: 83.500.000,00 PLN - KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI , KOSZTY POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR 7208269/44/K/IN/13 Z DNIA 30.12.2013 ROKU. Księgi współobciążone: PR1J/00073687/5, PR1J/00073254/1, PR1J/00104146/8 i PR1J/00104147/5. W POLU 4.4.1.8 C DOPISANO ANEKS NR 2/2013 DOTYCZĄCY ZMIANY TERMINU ZAPŁATY NA 29.11.2013R. W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE. W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE. W POLU 4.4.1.12 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE. Na rzecz BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU.

Hipoteka umowna łączna: 9.775.000,00 PLN - KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI , KOSZTY POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR 7208269/47/K/RE/13 Z DNIA 30.12.2013 ROKU. Księgi współobciążone: PR1J/00073687/5, PR1J/00073254/1, PR1J/00104146/8 i PR1J/00104147/5. W POLU 4.4.1.8 C DOPISANO ANEKS NR 2/2013 DOTYCZĄCY ZMIANY TERMINU ZAPŁATY NA 29.11.2013R. W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE. W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE.

W POLU 4.4.1.12 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE. Na rzecz BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Właścicielem wymienionej nieruchomości gruntowej jest KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Łodzi w całości.

jednostka ewidencyjna: Radymno, obręb 0009 Młyny,

działka nr 94/9 – powierzchnia 1,00 ha: PsIV pastwiska trwałe,

działka nr 94/22 – powierzchnia 0,9692 ha: Bi - inne tereny zabudowane,

działka nr 94/23 – powierzchnia 0,0498 ha: Bi - inne tereny zabudowane,

działka nr 94/24 – powierzchnia 0,9927 ha: Bi - inne tereny zabudowane,

działka nr 94/25 – powierzchnia 0,0259 ha: Bi - inne tereny zabudowane,

działka nr 94/26 – powierzchnia 0,9876 ha: Bi - inne tereny zabudowane,

działka nr 94/27 – powierzchnia 0,0252 ha: Bi - inne tereny zabudowane,

działka nr 94/20 – powierzchnia 0,9382 ha: Bi - inne tereny zabudowane,

działka nr 94/21 – powierzchnia 0,0475 ha: Bi - inne tereny zabudowane,

działka nr 94/28 – powierzchnia 0,98 ha: PsIV pastwiska trwałe,

działka nr 94/29 – powierzchnia 0,0178 ha: PsIV pastwiska trwałe,

działka nr 94/17 – powierzchnia 1,3330 ha: Bi - inne tereny zabudowane,

działka nr 94/18 – powierzchnia 1,33 ha: PsIV pastwiska trwałe,

działka nr 94/19 – powierzchnia 0,64 ha: PsIV pastwiska trwałe,

działka nr 94/16 – powierzchnia 1,3424 ha: Bi - inne tereny zabudowane,

działka nr 94/14 – powierzchnia 1,22 ha: Bi - inne tereny zabudowane,

działka nr 94/15 – powierzchnia 1,3430 ha: Bi - inne tereny zabudowane,

Razem powierzchnia działek: 13,2423 ha.

UWAGA:

W wyniku błędu we wpisie w ww. księdze wieczystej zachodzi niezgodność pomiędzy księgą wieczystą i rejestrem gruntów. Niniejsze zostało zakwestionowane przez Korczowa Dolina sp. z o.o., a dokumentacja w tym zakresie znajduje się w aktach księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jarosławiu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właścicielem nieruchomości gruntowej są Właściciele wyodrębnionych lokali, których Właścicielem - obu lokali - jest Korczowa Dolina sp. z o.o. Niemniej jednak wskazane udziały w nieruchomości wspólnej jak i wielkość budynku (błędnie opisana na str 6 w Akcie Notarialnym Rep. A 3662/2014 z dnia 27.06.2014 r. również znajdującym się w aktach księgi wieczystej) są niezgodne ze stanem faktycznym.

6.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Podlegająca wycenie nieruchomość położona jest na terenie miejscowości Młyny w ramach Gminy Radymno w jej peryferyjnej wschodniej części, w niewielkiej odległości od przejścia granicznego w Korczowej pomiędzy Polską i Ukrainą.

Gmina wiejska Radymno położona jest w województwie podkarpackim, w powiecie jarosławskim, który usytuowany jest na wschodniej ścianie województwa podkarpackiego. Od wscho-

du graniczy z Ukrainą, od północnego wschodu z powiatem lubaczowskim, północnego zachodu z przeworskim, od południa natomiast z przemyskim. Powiat niemal w całości położony jest we wschodniej części Kotliny Sandomierskiej, tylko jego południowe krańce sięgają pasma pierwszych wzniesień Pogórza Karpackiego, w tej części zwanego Pogórzem Dynowskim.

Centrum Handlu i Magazynowania Korczowa Dolina to największy obiekt handlowy położony w miejscowości Młyny na Podkarpaciu. Wyróżnia się doskonałą lokalizacją: 5 km od granicy z Ukrainą, przy autostradzie A4 - głównym szlaku komunikacyjnym łączącym Europę Zachodnią z Ukrainą. Centrum leży przy wschodniej granicy Unii Europejskiej, w strefie małego ruchu granicznego (MRG). Strefa ruchu bezwizowego pozwala na swobodne przekraczanie granicy obywatelom Ukrainy. Jest to także strefa Tax Free, dzięki której mieszkańcy Ukrainy bezpośrednio w Centrum mogą otrzymać zwrot podatku VAT od zakupionych towarów.

W sierpniu 2011 została otwarta Hala Kijowska, pierwszy z trzech budynków z parkingiem na ponad 700 miejsc postojowych. Od lipca 2014 funkcjonuje także Hala Lwowska. W przestronnym kompleksie o łącznej powierzchni najmu 45 000 m² docelowo funkcjonować będą trzy hale: Kijowska, Lwowska i hala nr 3 z parkingiem na łącznie 2 200 miejsc. Ważnym atutem hal jest duża różnorodność wielkości powierzchni lokali handlowych i magazynów – już od 15 m² – z możliwością łączenia modułów. Nowoczesne przestrzenie handlowe, przestronne korytarze i przejrzysty system wizualizacji zapewniają wysoki standard warunków sprzedaży i prezentacji oferty.

Obszar usytuowania przedmiotowej nieruchomości jest obszarem peryferyjnym słabo zurbanizowanym usytuowanym w odległości ok 5 km od przejścia granicznego z Ukrainą w Korczowej. Nieruchomość położona w bezpośrednim północnym sąsiedztwie drogi krajowej nr 94. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny i niezagospodarowane w części północnego i wschodniego sąsiedztwa, oraz zagospodarowane w części północno zachodniej. W południowo-zachodnim sąsiedztwie znajduje się duży parking dla samochodów ciężarowych oczekujących na odprawę celną w ramach przekraczania granicy Polski. Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest na obszarze płaskim, pozwalającym na łatwość zabudowy. Dojazd do wycenianej nieruchomości jest bardzo dobry - drogą gminną o nawierzchni asfaltowej bocznej od drogi krajowej nr 94. Teren wycenianej nieruchomości jest uzbrojony, wyposażony w sieci elektryczne, wodociągowe, kanalizacyjne (deszczowa i sanitarna) oraz teletechniczne (brak sieci gazowej).

6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Poniżej opisane działki przylegają do siebie tworząc łącznie zagospodarowany obszar terenów o przeznaczeniu komercyjnym objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Działki gruntu o numerach 94/9, 94/22, 94/23, 94/24, 94/25, 94/26, 94/27, 94/20, 94/21, 94/14, 94/15, 94/28, 94/29, 94/17, 94/18, 94/19, 94/16 obręb nr 0009 Młyny o łącznej powierzchni 132.423,00 m² mają łącznie kształt zwartej wieloboku w kształcie zbliżonym w swoim obrysie do prostokąta z wcięciem w części północno-wschodniej. Zlokalizowane są na terenie w pełni uzbrojonym, wyposażonym w sieci elektryczne, wodociągowe, teletechniczne i kanalizacyjne. Teren działek jest zagospodarowany w całości teren z zabudową komercyjną - Hala Kijowska

i Hala Lwowska (na działce nr 94/22, 94/24, 94/26, 94/20, 94/14, 94/15, 94/17, 94/16) oraz parkingi i komunikacja wewnętrzna dla klientów i użytkowników budynków. Wjazd na działkę od strony zachodniej z drogi gminnej. Działki graniczą z terenami niezabudowanymi oraz z terenem z luźną zabudową mieszkaniową i zagrodową usytuowaną w części północno-zachodniego sąsiedztwa. Działki nr 94/23, 94/25, 94/21, 94/27 i 94/29 bardzo wąskie - przewidziane na ewentualne poszerzenie drogi krajowej nr 94 usytuowanej w ich bezpośrednim południowym sąsiedztwie. Działki nr 94/9, 94/18, 94/28 i 94/19 niezabudowane (usytuowane we wschodniej części kompleksu działek) niezabudowane i niezagospodarowane, mogą tworzyć odrębnie funkcjonujący obszar.

Dane na temat kompleksu działek:

- uzbrojenie w media sieciowe - pełne,
- dojazd do działki bardzo dobry - droga krajowa o nawierzchni bitumicznej od strony południowej następnie droga gminna od strony zachodniej,
- warunki terenowe bardzo dobre, teren płaski,
- warunki lokalizacyjne bardzo dobre oraz uwarunkowania uwzględniające usytuowanie nieruchomości w stosunku do nieruchomości o podobnym przeznaczeniu oraz szlaków komunikacyjnych bardzo dobre.

6.4. Stan techniczno-użytkowy budynku.

Podczas wizji lokalnej w dniu 22.10.2021 r. oraz w oparciu o dostępną dokumentację ustalono.

Na opisywanym powyżej kompleksie działek tworzących jedną gospodarczo zorganizowaną całość znajduje się budynek handlowo-usługowo-biurowy o nazwie „Hala Kijowska”. Hala Kijowska i Hala Lwowska tworzą kompleks obiektów wielkopowierzchniowych o łącznej powierzchni użytkowej 46.838,58 m², w tym powierzchni najmu 33.227,64 m². W ramach niniejszych powierzchni można swobodnie wydzielać powierzchnie handlowo-usługowo-biurowe już od 15 m² - co ma miejsce w obu ww. halach.

Budynki hal otoczone są z trzech stron układem wewnętrznych i parkingów wykończonych kostką brukową.

Dane ogólne budynków:

- powierzchnia użytkowa 46.838,58 m²,
- powierzchnia z przeznaczeniem do wynajęcia 33.227,64 m², (powierzchnia przyjęta do obliczeń generująca dochód w tym Hala Kijowska 13.889,91 m², Hala Kijowska 19.337,73 m²).
- powierzchnia techniczna i pomocnicza 13.610,94 m²,

Dane na temat konstrukcji budynków:

- fundamenty żelbetowe w układzie pod siatkę słupów,
- ściany zewnętrzne wykonane z płyt warstwowych mocowane do słupów żelbetowych z ryglami żelbetowymi,
- ściany wewnętrzne działowe pomiędzy poszczególnymi boksami z przeznaczeniem dla poszczególnych najemców jak i dla pomieszczeń sanitarno-socjalnych wykonane w technologii lekkiej zabudowy o konstrukcji stalowej, aluminiowej z wypełnieniem płytami gipsowo - kartonowymi i z tworzywa sztucznego i przeszkleniami tynki wewnętrzne

tradycyjne oraz z płyt gipsowo kartonowych w pomieszczeniach biurowych i sanitarno - socjalnych, w części komunikacji pionowej i sanitarno-socjalnej ścianki działowe mury mury,

- sufity nad wydzielonymi boksami z siatek stalowych, w ramach pomieszczeń sanitarno-socjalnych, biurowych i zapleczych stropy podwieszane,
- okładziny ścian: głównie ściany malowane farbami, w częściach sanitariatów i socjalnych częściowe wykończenie z płytek ceramicznych,
- posadzki betonowe z płytkami ceramicznymi w pomieszczeniach usługowo-handlowych biurowych, w pomieszczeniach zaplecza i komunikacji wykończone płytkami ceramicznymi. W ramach „Hali Lwowskiej” w części hali z przeznaczeniem do wynajmu posadzka przemysłowa gładka o nośności pozwalającej na składowanie do 6 t/m².
- klatki schodowe na antresole w Hali Lwowskiej żelbetowe oraz dodatkowo zainstalowano schody ruchome (dwa biegi - góra/dół), trzy windy osobowo-towarowe,
- dach: konstrukcja stalowych kratownic krytych blachą stalową wysoko profilową ze świetlikami doświetlającymi przestrzeń hal,
- stolarka zewnętrzna aluminiowa, wewnętrzna aluminiowa i płycinowa, dodatkowa stolarka drzwiowa w formie bram roletowych jako wejścia do poszczególnych boksów oraz bramy w dokach rozładunkowych (wraz z osprzętem napędowym), drzwi płycinowych w części zapleczonej i sanitarno-socjalnej,
- budynek wyposażony w instalacje: wodna i kanalizacyjna sieciowa gminną z dodatkowymi zbiornikami żelbetowymi podziemnymi, instalacja solarna wspomagająca instalację wodną wraz z instalacją techniczną do zbierania wody, centralnego ogrzewania zasilanego z pieców gazowych na gaz propan-butan (zbiorniki zasilające są wydzierżawione od dostawcy gazu) wraz z pompą ciepła, energii elektrycznej wraz ze stacjami transformatorowymi, wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, przeciwpożarowej, teletechnicznej wraz z urządzeniami peryferyjnymi (m.in szafy krosownicze),
- na dachu Hali Lwowskiej znajduje się instalacja fotowoltaiczna (na dzień wizji lokalnej instalacja niesprawna - uszkodzony falownik) z zespołem baterii kumulujących energię elektryczną.

Ocena stanu technicznego i funkcjonalnego:

Stan techniczny budynków ustalono w wyniku oględzin poszczególnych jego elementów z uwzględnieniem okresu, warunków i sposobu eksploatacji, rodzaju, jakości i trwałość zastosowanych materiałów, jakość wykonawstwa budowlanego, rodzaj konstrukcji, wpływ bezpośrednich czynników środowiskowych.

Stan funkcjonalny budynków ustalono analizując m.in. istniejące rozwiązania użytkowe na wyliczanej nieruchomości i porównując je do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), zastosowane w obiekcie rozwiązania materiałowe, warunki i koszty eksploatacji obiektu, zmiany norm i warunków technicznych (np. zaostrzenie norm p. pożarowych), postęp techniczny i technologiczny na rynku budowlanym, zastosowane urządzenia i wyposażenie oraz ich nowoczesność, zastosowane rozwiązania przestrzenne i formy architektoniczne (panująca „moda”), możliwość zmiany rozwiązań funkcjonalnych zgodnie z aktualnymi wymogami lub brak tej możliwości, standard wykończenia obiektu, zmiany w preferencjach zapotrzebowania na określony typ budynków.

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

Budynek w ogólnym dobrym stanie technicznym, rodzaj użytych materiałów standardowy dla tego typu obiektów. Standard wykończenia i funkcjonalności typowy dla pomieszczeń biurowych i handlowo-usługowych - zróżnicowany z uwzględnieniem potrzeb najemców. W ramach Hali Kijowskiej uszkodzenia posadzki z wybrakowanymi płytkami na znacznych powierzchniach. Dach częściowo nieszczelny wymagający naprawy.

Teren niezabudowany działek 94/22, 94/24, 94/26, 94/20, 94/14, 94/15, 94/17, 94/16 stanowi parking dla klientów i pracowników, komunikację wewnętrzną. Wg informacji od zarządcy obiektu teren nie jest przystosowany pod ciężkie samochody ciężarowe. Działki niniejsze częściowo ogrodzone - brak ogrodzenia od strony wschodniej.

7. 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 przedmiotowa nieruchomość jest objęty postanowieniami Uchwały Nr XLII/72/02 Rady Gminy Radymno z dnia 28 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „C - MŁYNY”, Gmina Radymno (https://bip.ires.pl/gfx/ug-radymno/files/bsurowka/mpzp/MPZP_C_-_Mlyny.pdf i https://bip.ires.pl/gfx/ug-radymno/files/bsurowka/mpzp/c-mlyny_zal.pdf).

Zgodnie z postanowieniami ww. uchwały wyceniana nieruchomość położona jest w konturze oznaczonym symbolem 1.UC – usługi komercyjne, tj. usługi o charakterze rynkowym, nastawione na osiągnięcie zysku, a w szczególności usługi handlu i gastronomii. W północnej części w niewielkim fragmencie nieruchomość położona w obszarze oznaczonym symbolem 1KL - tereny komunikacji - droga lokalna, natomiast w części południowej w niewielkim fragmencie nieruchomość położona w obszarze oznaczonym symbolem 1KD - tereny komunikacji - droga dojazdowa.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano badania poziomu cen rynkowych uzyskiwanych na lokalnym rynku w transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane o przeznaczeniu komercyjnym będące przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży na wolnym rynku,

Obszar rynku: rynek województwa podkarpackiego ze szczególnym uwzględnieniem obszarów poza miastem Rzeszowem.

Okres badań cen: analizą objęto w ceny występujące w okresie od stycznia 2019 do dnia wyceny.

Badanie rynku nieruchomości wykazało brak transakcji obiektami spełniającymi kryterium podobieństwa do nieruchomości wycenianej. Wydłużenie okresu analizy nie przyniosło oczekiwanych efektów i nadal nie pozwoliło na znalezienie transakcji nieruchomościami spełniającymi kryterium podobieństwa.

W związku z powyższym zdecydowano o zastosowaniu podejścia dochodowego i dokonano analizy rynku najmu obiektów i powierzchni handlowo-usługowych oraz biurowych. W analizie wykorzystano m.in informacje zawarte w materiałach publikowanych przez renomowane instytucje zajmujące się analizą rynku nieruchomości szczególnie komercyjnych m.in Colliers czy Cushman&Wakefield.

Rzeszów jest znaczącym ośrodkiem biurowym w południowo-wschodniej Polsce. Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Rzeszowie wynosiła ok 90 tys. m². Duża jej część, ok. 50 % skoncentrowana jest w trzech inwestycjach, oferujących ponad 10 tys. m² powierzchni biurowej – najnowocześniejszy budynek klasy A – SkyRes Warszawska, Conres i Capital Towers. Pozostałe zasoby biurowe to projekty o powierzchni najmu poniżej 6,5 tys. m². Oferta biurowa Rzeszowa to jednak nie tylko nowe inwestycje ale zmodernizowane projekty – zarówno kamienice, jak i przebudowane biurowce z dawnych lat. W sąsiedztwie granic Rzeszowa w miejscowości Jasionka funkcjonuje także Podkarpacki Park Naukowo-Technologiczny, który oferuje najemcom kompletną infrastrukturę biznesową. Rzeszów jest relatywnie młodym rynkiem biurowym, co przekłada się na nieregularny przyrost nowej podaży. To wszystko powoduje, że powierzchnie biurowe i handlowe usytuowane w małych ośrodkach i mniejszych obiektach uzyskują ceny relatywnie niższe od cen uzyskiwanych na terenie Rzeszowa i jego bezpośredniej okolicy.

Postępująca od 2018 r. stagnacja sektora nieruchomości handlowych, spowodowana nasyceciem dużych miast dostępną powierzchnią oraz dodatkowo wzmocniona przez pandemię, wpłynęła na negatywne postrzeganie tego rynku przez środowisko inwestorskie. Począwszy od IV kw. 2020 r. przedsiębiorcy aktywni w tym obszarze wrócili do poszukiwania gruntów pod retail parki w małych miastach i wypełniania luk handlowych na większych rynkach małymi sklepami, często ulokowanymi w najniższych kondygnacjach obiektów mieszkalnych, w obiektach typu mixed-use oraz, choć nieco rzadziej, w formule wolnostojącej. Poziom pustostanów w chwili obecnej kształtuje się w przedziale od 8 % do 18 %. Poza Trójmiastem, Śląskiem czy Szczecinem pustostany osiągają poziomy kilkunastoprocentowe. Na rynku warszawskim poziom pustostanów wynosi 12,5 %.

Aktualnie w Rzeszowie podobnie jak w całej Polsce poziom pustostanów wzrósł głównie za przyczyną przeniesienia pracowników biurowych na pracę zdalną (konsekwencja pandemii COVID-19). Natomiast w dziedzinie handlu detalicznego nastąpiło znaczne przeniesienie go na platformy internetowe. III kw. 2021 r. upłynął pod znakiem znaczącego rozwoju głównych graczy z sektora e-commerce. Dla wielu firm biznes on-line osiągnięto w perspektywie kilku lat poziom ok. 20-25 % całości rocznej sprzedaży. Wg. prognoz na rok 2021 sprzedaż internetowa stanowić będzie 12 % całej sprzedaży detalicznej w Polsce.

W odpowiedzi na wymagania lokalnych klientów, deweloperzy poza możliwością najmu proponują sprzedaż samodzielnych lokali użytkowych. Ostrożny optymizm – tak najlepiej można określić nastroj wśród banków finansujących nieruchomości komercyjne w Polsce. Nadal ist-

nieje obawa przed rosnącą falą zachorowań zarówno w Polsce jak i Europie, natomiast jedną z istotnych funkcji banków w systemie gospodarczym jest wspieranie gospodarki i dawanie impulsu do jej rozwoju poprzez inwestycje, między innymi w nieruchomości. Coraz częstym oczekiwaniem ze strony najemców jest możliwość podpisywania umów krótszych niż standardowe, 5-letnie. Szczególnie mniejsze firmy nie są obecnie gotowe na podejmowanie tak długich zobowiązań. Zabezpieczenia w umowie, na które najemcy również częściej zwracają uwagę w dobie pandemii, to m.in. zagwarantowana możliwość podnajmu powierzchni i jej redukcji w trakcie trwania najmu. Ma to na celu zabezpieczenie maksymalnej elastyczności najmu. Organizacje przeprowadzają analizy modeli pracy, zarówno w celu optymalizacji kosztów, jak i znalezienia najlepszego rozwiązania, które pomoże osiągnąć równowagę między pracą zdalną a pracą w biurze. Według badania ankietowego przeprowadzonego przez Colliers w II kw. br. 60% firm pracuje obecnie w trybie zdalnym, 34% w trybie hybrydowym a jedynie 6% wyłącznie z biura. Wprowadzenie modelu hybrydowego na stałe planuje 77% firm. Pracodawcy najczęściej deklarują chęć utrzymania pracy zdalnej przez 2 lub 3 dni w tygodniu. W przypadku rynku podkarpackiego potencjał obiektów tego typu co wyceniany, podobnie jak w całej Polsce, jest uzależniony przede wszystkim od dostępności szlaków komunikacyjnych ale również ludności i firm dokonujących zakupu i sprzedaży towarów. Peryferyjne położenie przedmiotowej nieruchomości z dala od większych miast i miejscowości przy dodatkowo w zasadzie zamkniętej drą swobodnego ruchu ludności graniczy Polski z Ukrainą powodując, że potencjał dla detalicznej sprzedaży handlowej przedmiotowej nieruchomości jest niewielki.

Konkurencją dla tego typu nieruchomości jest powstawanie inwestycji developerskich w zakresie rynku mieszkaniowego, gdzie najczęściej w ich ramach powstają powierzchnie handlowo-usługowo-biurove co również zmienia potencjał tradycyjnych galerii czy parków handlowych. Inwestycje developerskie w ramach podkarpacia skupiają się w Rzeszowie i jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz w znacznie mniejszym stopniu i większych miastach województwa tj. Przemyśl, Mielec, Krosno i Tarnobrzeg. Miasta powiatowe o mniejszej liczbie ludności na chwilę obecną nie są jeszcze w sferze zainteresowań developerów jako rynki z potencjałem rozwojowym.

Niezaprzeczalnym aspektem, który wpływa na ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych jest powstawanie stref ekonomicznych pozwalających na uzyskiwanie przewagi gospodarczej dla podmiotów tam zlokalizowanych. Infrastruktura towarzysząca na tych terenach jest odpowiednio rozwinięta (drogi, odpowiednie moce energii elektrycznej, media sieciowe itp.), jak i aspekty prawne – plany zagospodarowania przestrzennego. Na terenach usytuowanych we wschodnich obszarach województwa podkarpackiego próżno szukać transakcji gruntami niezabudowanymi objętymi planami zagospodarowania przestrzennego, pozwalającymi na swobodne prowadzenie inwestycji komercyjnych, które wymagają z reguły wyższych wymagań przede wszystkim jeśli chodzi o dostęp do mediów (sieć wodna i kanalizacyjna, energia elektryczna odpowiedniej mocy itp.).

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w peryferyjnym obszarze z bardzo dobrym dostępem do dróg ponadlokalnych. To kryterium podobnie jak przeznaczenie nieruchomości (przeznaczenie komercyjne) było podstawowym w dobieraniu nieruchomości speł-

nających kryteria podobieństwa. Nieruchomości wykorzystane w procesie wyceny znajdują się w sąsiedztwie dróg ponadlokalnych (drogi krajowe, autostrada A 4). Podstawowym aspektem dla powstawania inwestycji komercyjnych jest również dostępność pracowników. Dlatego też inwestycje tego typu są prowadzone w sąsiedztwie większych ośrodków (Rzeszów, miasta powiatowe). Położenie przedmiotowej nieruchomości jest peryferyjne w stosunku do takich ośrodków. Ograniczony przepływ ludności zza wschodniej granicy Polski nie wpływa pozytywnie na atrakcyjność przedmiotowej nieruchomości.

Wyższe ceny osiągają grunty z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i o mniejszych powierzchniach, w ramach którego zwrot z inwestycji jest znacznie wyższy i szybszy. Dotyczy to zarówno budownictwa jednorodzinnego jak i wielorodzinnego. Wpływ powierzchni gruntu na cenę jest bardzo zróżnicowany, a w wielu sytuacjach trudny do oszacowania. Nie można bowiem jednoznacznie ustalić prawidłowości i bezpośredniej zależności ceny 1 m² gruntu od jego powierzchni. Można jedynie stwierdzić, iż działki większe są niejednokrotnie droższe, ale tylko do pewnej wielkości powierzchni tj. odwrotnie od klasycznej sytuacji, a ich cenę warunkuje koncepcja zagospodarowania przestrzennego (intensywność zabudowy, obowiązujące ograniczenia) oraz przeznaczenie planowanej inwestycji. Powyższe dotyczy jednak najczęściej możliwości posadowienia na nieruchomościach gruntowych budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z możliwymi usługami towarzyszącymi. W przypadkach bardzo dużych działek dodatkowo na ich cenę ma wpływ również możliwość ich ewentualnego podziału. O cenie decyduje więc nie tyle parametr wielkości działki co założenia i możliwości biznesowe dla konkretnego projektu inwestycyjnego.

Dodatkowo, dotychczas przez ostatnie lata ze względu na uwarunkowania prawne w Polsce, obrót ziemią rolną i nie objętą miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego był znacznie utrudniony co miało przełożenie na niewielką ilość transakcji. Dochodziło do dużego zróżnicowania cen dla nieruchomości do 0,3 ha i powyżej tej wartości. Zmiany w przepisach prawnych zmieniły te ograniczenia (aktualnie po zmianach w polskim prawie granica powierzchni została podniesiona do 1 ha przy spełnieniu określonych warunków i dla terenów miast), więc należy się spodziewać, że ilość zawieranych transakcji gruntami nie objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wzrośnie. Powyższe miało decydujący wpływ na ofertę terenów pod inwestycje komercyjne, które z reguły wymagają większych powierzchni działek o takim przeznaczeniu.

Na rozpiętość cenową ma wpływ przede wszystkim lokalizacja nieruchomości, układ umożliwiający zabudowę, dostępność komunikacyjna oraz wyposażenie, bądź łatwy dostęp do mediów sieciowych (woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna odpowiedniej mocy). Ponadto na cenę ma wpływ możliwość zlokalizowania miejsc parkingowych czy placów manewrowych dla użytkowników obiektów posadowionych na nieruchomościach gruntowych.

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wybrano nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do nieruchomości wycenianej, będące przedmiotem sprzedaży wolnorynkowej. Dane o tych nieruchomościach zaprezentowane w punkcie 11 operatu posłużyły do oszacowania wartości gruntu przedmiotowej nieruchomości.

9. 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.”

10. 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 dla oszacowania wartości, właściwym będzie zastosowanie *podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej*.

Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz, że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek tych czynszów.

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z 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. 2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

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.

4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Opis procedury szacowania.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej dochód lub potencjalnie mogących przynosić dochód pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana, lub możliwa do określenia.

Dochodem z nieruchomości jest czynsz i inne dochody np. dochody z parkingów, garaży, reklam. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z całej nieruchomości, a więc gruntu wraz z jego częściami składowymi.

W tym podejściu nie wycenia się osobno wartości działki. Jest ona uwzględniona w całości wartości nieruchomości.

Technikę kapitalizacji prostej stosuje się przy założeniu, iż roczny dochód jest przez pewien okres czasu w miarę stały a jednocześnie opracowujący operat może uzyskać z rynku nieruchomości wielkość czynszów dzierżawnych za podobne lub zbliżone obiekty.

Wartość nieruchomości przy zastosowaniu tej techniki otrzymuje się poprzez podzielenie jednorocznego dochodu przez stopę kapitalizacji (lub pomnożenie przez współczynnik kapitalizacji), wg poniższego wzoru:

$$W_R = D/R$$

lub

$$W_R = D \times W_k$$

gdzie:

W_R - wartość rynkowa nieruchomości,

D – dochód roczny z nieruchomości,

$W_k = 1/R$ – współczynnik kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji.

Określenie stopy kapitalizacji

Biorąc pod uwagę specyfikę rynku, sąsiedztwo, stan przedmiotowej nieruchomości, obecny stan infrastruktury komunikacyjnej na podstawie opracowań specjalistycznych Colliers, Cushman&Wakefield oraz własnych analiz stopę kapitalizacji określa się na:

- Bazowa stopa kapitalizacji dla nieruchomości handlowych i biurowych kształtuje się na poziomie 6,00 %. Ze względu na to że mamy do czynienia z nieruchomością położoną w niekorzystnym miejscu ze względu na uwarunkowania gospodarcze i handlowe jak i dostęp do pracowników należało zwiększyć ryzyko inwestowania w przedmiotową nieruchomość o 20 %, co po przeliczeniu daje **stopę kapitalizacji w wysokości 7,20 % - taka stopa kapitalizacji została wykorzystana w obliczeniach.**

Firma Colliers International posiada biura w 69 krajach i zatrudnia ponad 13 tys. specjalistów. Podobnie jak Cushman&Wakefield takie firmy zajmują się rynkiem nieruchomości kompleksowo, świadczą usługi zarządu, pośrednictwa w znalezieniu najemców, obsługi transakcyjnej. Na podstawie tak szerokiego zakresu informacji sporządzają szczegółowe raporty na temat rynku nieruchomości. Żaden rzeczoznawca nie jest w stanie uzyskać tak szczegółowych informacji z uwagi na „tajemnice handlową”. Biorąc pod uwagę, że informacje zawarte w raportach pochodzą z rynku, na podstawie faktycznie zwartych umów najmu oraz zaistniałych trans-

akcji uważam, że stopy kapitalizacji podawane w tych raportach są rynkowe i pozwalają na precyzyjną prognozę stopy kapitalizacji dla wycenianej nieruchomości.

Powyższa stopa odzwierciedla zdaniem autora stan rynku lokalnego oraz rodzaj i stan nieruchomości. Jednym z głównych aspektów wpływających na rentowność jest fakt, że przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w obszarze peryferyjnym (pomimo bliskiego sąsiedztwa granicy Polski z Ukrainą). Ograniczenie handlu z Ukrainą oraz możliwości przekraczania granicy przez obywateli Ukrainy wpływają negatywnie na atrakcyjność przedmiotowej nieruchomości. Dodatkowo na ograniczenie migracji ludności wpływa epidemia wirusa Sars-CoV-2 wywołującego chorobę COVID-19.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu prawnego nieruchomości oraz zbioru dostępnych informacji rynkowych o wysokości czynszów dla podobnych nieruchomości, właściwym będzie zastosowanie *podejścia porównawczego, 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 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 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.”

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 wynajmowanej).

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu prawnego nieruchomości oraz zbioru dostępnych informacji rynkowych o cechach i cenach transakcyjnych dla oszacowania wartości gruntu niezabudowanego, 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 nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.”

Opis procedury szacowania dla oszacowania wartości gruntu niezabudowanego.

W przypadku stosowania metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych 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 (w niniejszym opracowaniu 1 m² powierzchni gruntu).

Założenie do wyceny:

Jako zbiór danych porównawczych przyjęto wysokości stawek czynszu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni za nieruchomości użytkowe uzyskiwane na rynku lokalnym.

W przedmiotowej opinii określono bieżący czynsz najmu dla nieruchomości określonej w przedmiotowym postępowaniu. Następnie w oparciu o analizy rynkowe oraz opracowania specjalistyczne prezentowane m.in. przez Cushman & Wakefield oraz PricewaterhouseCoopers International Limited, w których określa się, że margines negocjacyjny czynszów ofertowych wynosi ok. 15 %. Taką też stawką dokonano korekty czynszów zamieszczonych w tabeli nr 1.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w peryferyjnym obszarze z bardzo dobrym dostępem do dróg ponadlokalnych. To kryterium podobnie jak przeznaczenie nieruchomości (przeznaczenie komercyjne) było podstawowym w dobieraniu nieruchomości spełniających kryteria podobieństwa. Nieruchomości wykorzystane w procesie wyceny wartości gruntu znajdują się w sąsiedztwie dróg ponadlokalnych (drogi krajowe, autostrada A 4).

11. Dane o wysokościach stawek czynszu z rynku nieruchomości oraz transakcjach nieruchomościami niezabudowanymi.

Tabela 1 - tabela stawek czynszów.

Lp	Lokalizacja	Funkcja podstawowa	Stan	po- wierzchnia	Cena dzierżawy	Stawka czynszu oferta 1 m ²	Stawka czynszu korekta 15 %
1	Radymno	magazynowy	średni	1 300,00	10 900,00	8,38	7,12
2	Tarnobrzeg	handlowo - usługowy	dobry	160,00	1 920,00	12,00	10,20
3	Pilzno	magazynowy	dobry	894,85	12 500,00	13,96	11,87
4	Korczoza	magazynowy	dobry	6 000,00	88 452,00	14,74	12,53
5	Dębica	magazynowy	dobry	1 000,00	14 850,00	14,85	12,62
6	Przemyśl	usługowy	średni	150,00	2 250,00	15,00	12,75
7	Przeworsk	handlowo - usługowy	średni	80,00	1 200,00	15,00	12,75
8	Pilzno	magazynowy	dobry	405,85	6 100,00	15,03	12,78
9	Pilzno	magazynowy	dobry	489,00	7 800,00	15,95	13,56
10	Jarosław	biurowo-handlowy	średni	30,00	500,00	16,66	14,16
11	Przemyśl	usługowy	dobry	100,00	1 800,00	18,00	15,30
12	Zgłobień	magazynowy	dobry	1 150,00	22 500,00	19,56	16,63
13	Rudna Mała	magazyn/usługi	dobry	1 138,00	23 000,00	20,21	17,18
14	Jasionka	magazyn/usługi	dobry	290,00	6 000,00	20,68	17,58
						Cena śr.	13,35

Tabela 2 - nieruchomości gruntowe niezabudowane.

L.p.	Obręb	Rep.A	data transakcji	powierzchnia działki	wartość transakcji	Cena za 1 m ² nier.gruntowej
1	Nienowice	2389/2020	03.03.2020	1 800	36 000,00	20,00
2	Wiązownica	668/2020	10.03.2020	3 500	120 000,00	34,28
3	Boguchwała	2580/2020	30.12.2020	29 551	1 832 182,00	62,00
4	Krosno	761/2021	04.03.2021	53 471	2 350 100,00	43,95
5	Jasło	3595/2020	24.07.2020	9 445	423 950,00	44,88
6	Świlcza	2140/2020	22.06.2020	13 386	970 000,00	72,46
7	Borek Wielki	1955/2019	24.10.2019	11 000	550 000,00	50,00
					Cena średnia	46,79

12. 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 i standard wykończenia, dostępność miejsc parkingowych, 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, dla których analizowano czynsze najmu.

13. Określenie wag cech rynkowych dla lokali użytkowych.

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 najemców powierzchni komercyjnych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze:

- otoczenie (lokalizacja),
- możliwość adaptacji powierzchni pod różną działalność,
- stan techniczny,
- dostępność komunikacyjna.

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
		korzystne	otoczenie o różnej funkcji i renomie, dobry dostęp do usług i handlu
		niekorzystne	otoczenie uciążliwe lub złej renomie, słaby dostęp do usług i handlu
2	Możliwość adaptacji powierzchni pod różną działalność	bardzo dobra	wysoka elastyczność adaptacji lokalu
		dobra	ograniczona adaptacja lokalu, ograniczenia w drogach dojazdowych i konstrukcji budynków
		ograniczona	adaptacja lokalu ograniczona do określonych rodzajów działalności, ograniczenia w drogach dojazdowych i konstrukcji budynków, ochrona konserwatorska itp.
3	Stan techniczny	dobry	małe zużycie techniczne, standard wykończenia wysoki, wykonany z bardzo dobrych materiałów
		średni	widoczne znaczne zużycie poszczególnych elementów, wskazany remont pomieszczeń, słabej jakości materiały
4	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	położenie w centrum miasta/dzielnicy z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg w tym ponadlokalnych

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

Ustalenie zakresu zmienności cen (po skorygowaniu o 15 %).

- cena minimalna – $C_{\min} = 7,12 \text{ PLN/m}^2$
- cena maksymalna – $C_{\max} = 17,58 \text{ PLN/m}^2$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych dla powierzchni komercyjnych.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	W1	30%
2	Możliwość adaptacji powierzchni pod różną działalność	W3	20%
3	Stan techniczny	W4	20%
4	Dostępność komunikacyjna	W5	30%
			100%

Określenie ceny średniej:

$$C_{\text{śr}} = (7,12 + \dots + 17,58) / 14 = 13,35 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\text{Granica dolna } G_d = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 7,12 / 13,35 = 0,534$$

$$\text{Granica górna } G_g = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 17,58 / 13,35 = 1,317$$

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla powierzchni komercyjnych.

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej czynszu najmu dla powierzchni komercyjnej:

Lp.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości		Nieruchomość wyceniana
		C min	C max	
1	Powierzchnia użytkowa	100,00	160,00	wg zestawienia
2	Przeznaczenie powierzchni	magazynowy	magazyn/usługi	biurowo-usługowa-handlowa
3	Stan techniczny	średni	dobry	dobry
4	Dojazd	zadowalający	bardzo dobry	bardzo dobry
5	Lokalizacja ogólna	Radymno	Jasionka	Korczoza/Młyny
6	Sąsiedztwo	niekorzystne	bardzo korzystne	niekorzystne
7	Czynsz najmu w PLN za 1 m ²	7,12	17,58	X

Cechy rynkowe nieruchomości przyjętych do porównań.

Wyceniany czynsz powierzchni komercyjnej w ocenie przyjętych do porównania cech przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnione cechy do porównań	Charakterystyka porównywalnych nieruchomości		
		C min	C max	nieruchomość wyceniana
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	niekorzystne	bardzo korzystne	niekorzystne
2	Możliwość adaptacji powierzchni pod różną działalność	ograniczona	bardzo dobra	ograniczona
3	Stan techniczny	średni	dobry	dobry
4	Dostępność komunikacyjna	zadowalająca	bardzo dobra	bardzo dobra

Tabela określająca sumę współczynników korygujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w %	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników u_i
1	2	3	4		5
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	30,00%	0,160	0,395	0,160
2	Możliwość adaptacji powierzchni pod różną działalność	20,00%	0,107	0,263	0,107
3	Stan techniczny	20,00%	0,107	0,263	0,263
4	Dostępność komunikacyjna	30,00%	0,160	0,395	0,395
	Suma	100,00%	0,534	1,317	0,925

Obliczenia wartości czynszu za 1 m² powierzchni nieruchomości lokalowej użytkowej dokonano wg poniższego wzoru:

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

$$C_{sr} = 13,35 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa czynszu wynosi:

$$W_{1m^2} = 13,35 \text{ PLN/m}^2 \times 0,925 = 12,35 \text{ PLN/m}^2$$

Słownie złotych: dwanaście 35/100

Dla lokali stanowiący odrębne nieruchomości objętych księgami wieczystymi

14. Określenie dochodu i obliczenie wartości nieruchomości.

Założenia do wyceny podejściem dochodowym:

1. Na podstawie informacji od Właściciela ustalono, że obiekt podlegający wycenie wynajęty jest dla różnych podmiotów gospodarczych w tym biuro agencji rządowej.

2. Poziom pustostanów przyjęto na poziomie 50 % - dla hal handlowo-usługowo magazynowych w układzie podzielonych powierzchni (przyjęcie pustostanu w oparciu o faktyczne wykorzystanie powierzchni znajdujących się w obiektach wielkopowierzchniowych).
3. Czynsz wolnorynkowy oszacowany we wcześniejszej części opracowania wykorzystano w obliczeniach tabelarycznych poniżej: Hala Lwowska: $12,35 \text{ PLN/m}^2 \times 19.337,73 \text{ m}^2 = 238.820,97 \text{ PLN/m}^2$; Hala Kijowska: $12,35 \text{ PLN/m}^2 \times 13.889,91 \text{ m}^2 = 171.540,39 \text{ PLN/m}^2$.
4. Koszty operacyjne związane z nieruchomością tj. podatek od nieruchomości budynkowej, koszty związane z zarządzaniem i administracją, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, ubezpieczenie przyjęto łącznie na poziomie 50 % wysokości rocznych przychodów dla powierzchni w ramach hal (Kijowska i Lwowska) - hale o niekorzystnych parametrach technicznych np. wysokość pomieszczeń i tym samym wysokie koszty ogrzewania.
5. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji. Ponadto nie uwzględniam ewentualnych kosztów finansowych oraz podatku dochodowego.

Tabela nr 3

HALA LWOWSKA		Liczba miesięcy	Kwoty w ujęciu rocz-	
1	Dochód (DOB) miesięczny uzyskiwany przez Właściciela nieruchomości	238 820,97	12,00	2 865 851,59
2	Poziom pustostanów	50,00%		1 432 925,79
3	Koszty operacyjne dochodu brutto	20,00%		573 170,32
4	Dochód operacyjny netto DON			859 755,48
5	Stopa kapitalizacji „R”			7,20%
Wartość rynkowa W_R		11 941 048,28		

Tabela nr 4

HALA KIJOWSKA		Liczba miesięcy	Kwoty w ujęciu rocz-	
1	Dochód (DOB) miesięczny uzyskiwany przez Właściciela nieruchomości	171 540,39	12,00	2 058 484,66
2	Poziom pustostanów	50,00%		1 029 242,33
3	Koszty operacyjne dochodu brutto	20,00%		411 696,93
4	Dochód operacyjny netto DON			617 545,40
5	Stopa kapitalizacji „R”			7,20%
Wartość rynkowa W_R		8 577 019,43		

W ramach nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr PR1J/00094575/0 znajduje się dodatkowo grunt niezabudowany o przeznaczeniu inwestycyjnym dlatego też dodatkowo dokonano jego oszacowania aby w pełni odzwierciedlić wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

15. Obliczenie wartości nieruchomości gruntu niezabudowanego.

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::

- położenie-lokalizacja,
- dojazd,
- ograniczenia w zabudowie.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Położenie - lokalizacja	bardzo dobre	centralne w układzie przestrzennym z bardzo dobrym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych, sąsiedztwem zabudowy wielofunkcyjnej, bez obiektów uciążliwych
		dobrze	niewielka odległość od centrum miejscowości z dobrym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych, sąsiedztwem zabudowy wielofunkcyjnej, bez obiektów uciążliwych
		peryferyjna	peryferyjne w układzie przestrzennym z utrudnionym dostępem do komunikacji, punktów handlowo usługowych z możliwymi obiektami uciążliwymi
2	Dojazd	bardzo dobry	dojazd drogami głównymi asfaltowymi z dobrymi połączeniami komunikacyjnymi zarówno samochodowymi jak i komunikacji zbiorowej
		dobry	dojazd drogami drugorzędnymi w tym jednokierunkowymi i osiedłowymi, zadowalające połączenia komunikacyjne zarówno samochodowymi jak i komunikacji zbiorowej
		zadowalający	dojazd drogami osiedłowymi i podrzędnymi, słabe połączenia komunikacyjne zarówno samochodowymi jak i komunikacji
3	Ograniczenia w zabudowie	brak	swoboda w możliwościach zabudowy zarówno pod inwestycje mieszkaniowe jak i inne komercyjne; możliwa zabudowa bez ograniczeń środowiskowych,
		częściowe	częściowe ograniczenia w możliwościach zabudowy; możliwa zabudowa z ograniczeniami wynikającymi np. z ochrony środowiska, ochrony zabytków bądź cech fizycznych działki
		duże	znaczne ograniczenia w możliwościach zabudowy; możliwa zabudowa z ograniczeniami wynikającymi np. z ochrony środowiska, ochrony zabytków, zabudowa tylko niska bądź cech fi-

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 20,00 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 72,46 \text{ PLN/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 72,46 \text{ PLN/m}^2 - 20,00 \text{ PLN/m}^2 = 52,46 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	40,00%	20,98
2	Dojazd	30,00%	15,74
3	Ograniczenia w zabudowie	30,00%	15,74
	Razem	100,00%	52,46

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla działki gruntu.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		3	4	7	
1	Położenie - lokalizacja	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra	peryferyjna
2	Dojazd	bardzo dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
3	Ograniczenia w zabudowie	brak	brak	brak	brak
4	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	62,00	43,95	50,00	X
5	Data transakcji	2580/2020	761/2021	1955/2019	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:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 3	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	bardzo dobra	40,00%	20,98	-20,98
2	Dojazd	bardzo dobry	bardzo dobry	30,00%	15,74	0
3	Ograniczenia w zabudowie	brak	brak	30,00%	15,74	0
						-20,98

cena nieruchomości nr 3 – 62,00 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 62,00 - 20,98 = 41,02 PLN/m²

b) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 4:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 4	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	bardzo dobra	40,00%	20,98	-20,98
2	Dojazd	bardzo dobry	dobry	30,00%	15,74	7,87
3	Ograniczenia w zabudowie	brak	brak	30,00%	15,74	0
						-13,11

cena nieruchomości nr 4 – 43,95 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 43,95 - 13,11 = 30,84 PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 7:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 7	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	peryferyjna	dobra	40,00%	20,98	-10,49
2	Dojazd	bardzo dobry	dobry	30,00%	15,74	7,87
3	Ograniczenia w zabudowie	brak	brak	30,00%	15,74	0
						-2,62

cena nieruchomości nr 7 – 50,00 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 50,00 - 2,62 = 47,38 PLN/m²

Obliczenia wartości 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej dokonano wg poniższego wzoru:

$$W_{1m^2} = (41,02 + 30,84 + 47,38) / 3 = 39,74 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa gruntu niezabudowanego w ujęciu tabelarycznym:

L.p.	nr działki	powierzchnia w m ²	cena 1 m ² w PLN	Wartość
1	94/9	10 000	39,74	397 400,00
2	94/23	498	39,74	19 790,52
3	94/25	259	39,74	10 292,66
4	94/27	252	39,74	10 014,48
5	94/21	475	39,74	18 876,50
6	94/28	9 800	39,74	389 452,00
7	94/29	178	39,74	7 073,72
8	94/18	13 300	39,74	528 542,00
9	94/19	6 400	39,74	254 336,00
	Razem			1 635 777,88

UWAGA:

W przypadku niniejszego opracowania wykorzystano możliwość wykorzystania współczynnika korygującego „K” dla określenia wartości rynkowej zgodnie z Notą interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny:

„Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.”

KLAUZULA:

W przypadku przedmiotowej nieruchomości, zachodzi konieczność dokonania odpowiednich zmian prawnych prowadzących do uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości ze stanem faktycznym. W wyniku błędu we wpisie w ww. księdze wieczystej zachodzi niezgodność pomiędzy księgą wieczystą i rejestrem gruntów. Niejasny stan prawny ma negatywny wpływ na gospodarowanie nieruchomością np. dla przeprowadzenia jej ewentualnego podziału i sprzedaży oddzielnie poszczególnych hal, czy niezabudowanego gruntu inwestycyjnego.

Uznano zatem, że cecha ta wykracza poza cechy rynkowe pozwalając na zastosowanie współczynnika zmniejszającą wartość $K = 0,90$.

$$W_R = (11.941.048,28 + 8.577.019,43 + 1.635.777,88) \times 0,90 = 19.938.461,02 \text{ PLN}$$

Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr PR1J/00094575/0 łącznie po zaokrągleniu:

$$W_R = 19.938.461,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dziewiętnaście milionów dziewięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden

16. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr 94/9, 94/22, 94/23, 94/24, 94/25, 94/26, 94/27, 94/20, 94/21, 94/14, 94/15, 94/28, 94/29, 94/17, 94/18, 94/19 i 94/16 obręb nr 0009 Młyny, Gmina Radymno, powiat jarosławski, województwo podkarpackie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PR1J/00094575/0 określona na dzień 24.11.2021 wynosi łącznie: **19.938.461,00 PLN; słownie złotych: dziewiętnaście milionów dziewięćset trzydzieści osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden.**

Niniejsza wartość odpowiada aktualnym możliwościom najmu przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu aktualnego stanu technicznego i jest najbardziej prawdopodobna do uzyskania w sytuacji wolnorynkowej. Budynek o funkcji komercyjnej wykorzystywany na cele handlowo-usługowe. Stan i standard wykończenia budynku dobry.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w peryferyjnym obszarze z bardzo dobrym dostępem do dróg ponadlokalnych.

Działki nr 94/9, 94/18, 94/28 i 94/19 niezabudowane (usytuowane we wschodniej części kompleksu działek) niezabudowane i niezagospodarowane, mogą tworzyć odrębnie funkcjonujący obszar o przeznaczeniu komercyjnym (również objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przypadku przedmiotowej nieruchomości, zachodzi konieczność dokonania odpowiednich zmian prawnych prowadzących do uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości ze stanem faktycznym. Niejasny stan prawny ma negatywny wpływ na gospodarowanie nieruchomością np. dla przeprowadzenia jej ewentualnego podziału i sprzedaży oddzielnie poszczególnych hal, czy niezabudowanego gruntu inwestycyjnego.

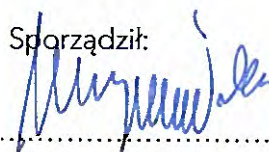
17. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Operat wykonano zgodnie z przepisami prawa przy wykorzystaniu metodyki określonej przez Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).
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 Ustawa 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 poświadczane przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wyrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.”
6. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu arkusza kalkulacyjnego 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

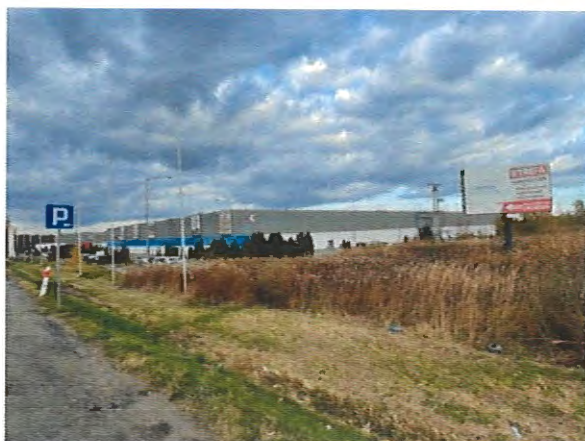
Sporządził:

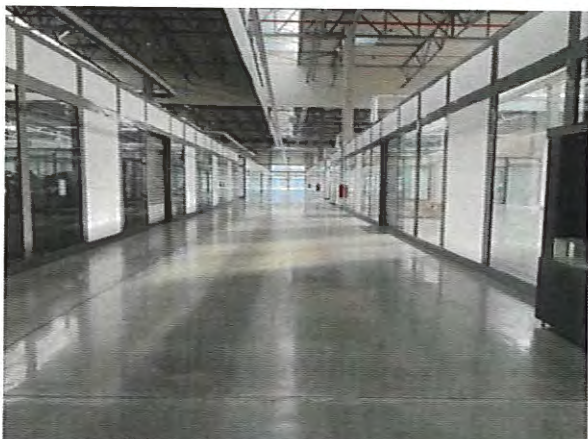
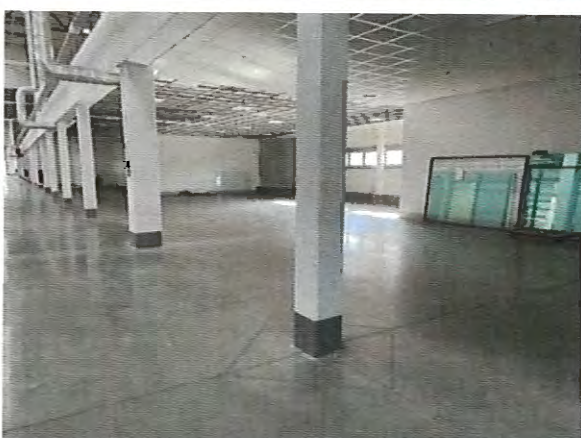


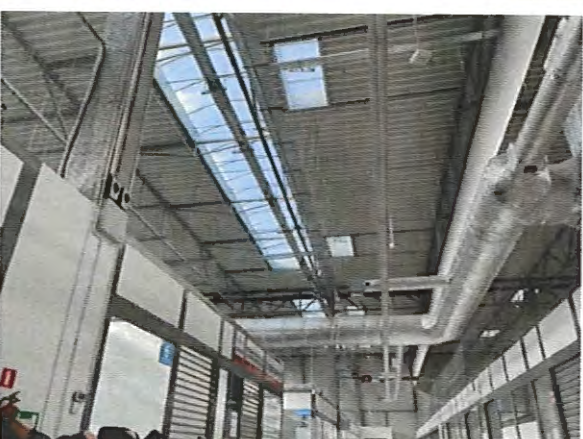
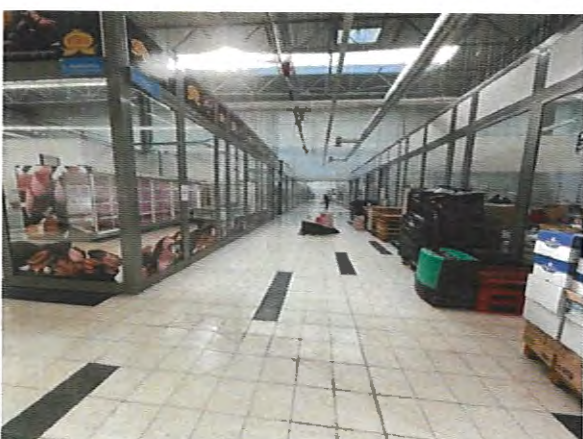
Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Usytuowanie przedmiotowych nieruchomości na mapie.
3. Elektroniczny odpis z księgi wieczystej nr PR1J/00094575/0.
4. Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków
5. Kopia mapy ewidencyjnej.
6. Rzuty Hali Kijowskiej i Hali Lwowskiej z dokumentacji technicznej.

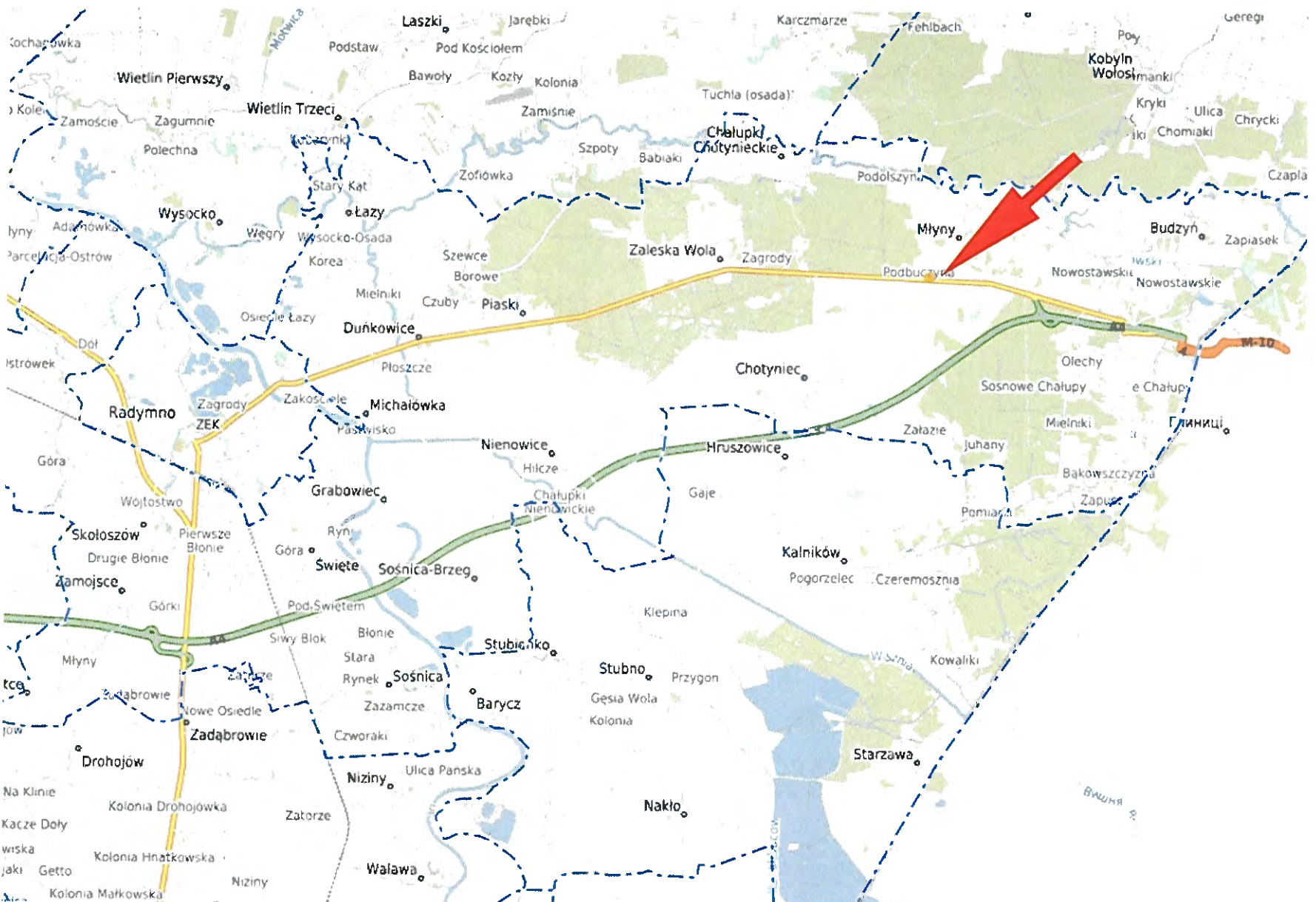
Załącznik nr 1
Dokumentacja fotograficzna.







Usytuowanie nieruchomości gruntowej na mapie.



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	8	Nr podstawy wpisu	23
-----------------------------	---	-------------------	----

Działki ewidencyjne

Lp.	Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---
Numer działki	94/14
Identyfikator działki	180408 2.0009.94/14
Obręb ewidencyjny (numer)	0009
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PR1J / 00084716 / 8, 1,2200 HA
Lp. 2.	---
Numer działki	94/15
Identyfikator działki	180408 2.0009.94/15
Obręb ewidencyjny (numer)	0009
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PR1J / 00084716 / 8, 1,3430 HA
Lp. 3.	---
Numer działki	94/16
Identyfikator działki	180408 2.0009.94/16
Obręb ewidencyjny (numer)	0009
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PR1J / 00084716 / 8, 1,3424 HA

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu	1, 10, 30
Numer działki	94/17		
Identyfikator działki	180408 2.0009.94/17		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PR1J / 00095055 / 6, 1,3330 HA		
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu	1, 10
Numer działki	94/18		
Identyfikator działki	180408 2.0009.94/18		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY	
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PR1J / 00095055 / 6, 1,3300 HA		
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu	1, 10
Numer działki	94/19		
Identyfikator działki	180408 2.0009.94/19		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY	
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PR1J / 00095055 / 6, 0,6400 HA		
Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu	1, 12
Numer działki	94/9		
Identyfikator działki	180408 2.0009.94/9		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY	
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PR1J / 00072773 / 8, 1,0000 HA		
Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu	1, 16
Numer działki	94/20		
Obręb ewidencyjny (numer)	0009		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PR1J / 00073069 / 7, 0,9382 HA		

				Nr podstawy wpisu 1, 16

	94/21			
	0009			
	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY		
	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
	PR1J / 00073069 / 7, 0,0475 HA			

	94/22			
	0009			
	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY		
	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
	PR1J / 00073070 / 7, 0,9692 HA			

	94/23			
	0009			
	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY		
	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
	PR1J / 00073070 / 7, 0,0498 HA			

	94/24			
	180408 2.0009.94/24			
	0009			
	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY		
	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
	PR1J / 00073068 / 0, 0,9927 HA			

	94/25			

				0009
	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY		
	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
	PR1J / 00073068 / 0, 0,0255 HA			

	94/26			
	180408 2.0009.94/26			
	0009			
	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY		
	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
	PR1J / 00073117 / 9, 0,9876 HA			

	94/27			
	0009			
	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY		
	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
	PR1J / 00073117 / 9, 0,0255 HA			

	94/28			
	0009			
	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY		
	PS - PASTWISKA TRWAŁE			
	PR1J / 00072771 / 4, 0,9800 HA			

	94/29			
	0009			
	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY		
	PS - PASTWISKA TRWAŁE			

której odłączono działkę, obszar)	PR1J / 00072771 / 4, 0,01 HA	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	13,2423 HA	46

Budynki

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY	1, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35
Identyfikator budynku	180408_2.0009.270_BUD			
Identyfikator działki	Lp. 1.	180408_2.0009.94/16		
	Lp. 2.	180408_2.0009.94/17		
	Lp. 3.	180408_2.0009.94/24		
	Lp. 4.	180408_2.0009.94/26		
Numer porządkowy budynku	-			
Liczba kondygnacji	1,0			
Liczba samodzielnych lokali	2			
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE			
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 1.	1	PR1J / 00104146 / 8	33, 34, 35, 36
	Lp. 2.	2	PR1J / 00104147 / 5	37, 38, 39, 40

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2010-01-20, STAROSTA JAROSŁAWSKI, JAROSŁAW; 8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1J/00000736/10/001, 2010-01-29 13:08:08, 2010-03-08-15.00.36.280785, NIE, 2-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-02-06, STAROSTA JAROSŁAWSKI, JAROSŁAW; 35 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1J/00001177/14/001, 2014-02-06 13:18:41, 2014-03-25-11.27.52.989623, NIE, 26-28 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-02-06, STAROSTA JAROSŁAWSKI,

	JAROSŁAW; ; (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1J/00001178/14/001, 2014-02-06 13:18:41, 2014-03-25-13.55.19.353153, NIE, 26-28 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-06-16, STAROSTA JAROSŁAWSKI, JAROSŁAW; 107, PR1J/00072771/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00003740/14/001, 2014-04-22 12:26:31, 2014-06-18-08.11.06.406438, NIE, 88-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-06-16, STAROSTA JAROSŁAWSKI, JAROSŁAW; 108, PR1J/00072771/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00003741/14/001, 2014-04-22 12:26:31, 2014-06-23-10.09.36.893812, NIE, 88-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-06-16, STAROSTA JAROSŁAWSKI, JAROSŁAW; 108, PR1J/00072771/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00003742/14/001, 2014-04-22 12:26:31, 2014-06-24-08.51.17.348654, NIE, 88-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-06-16, STAROSTA JAROSŁAWSKI, JAROSŁAW; 108, PR1J/00072771/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00003743/14/001, 2014-04-22 12:26:31, 2014-06-24-14.58.20.107771, NIE, 88-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
23	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-06-16, STAROSTA JAROSŁAWSKI, JAROSŁAW; 109, PR1J/00072771/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00003744/14/001, 2014-04-22 12:26:31, 2014-06-26-07.58.47.289958, NIE, 88-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
29	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-03-17, STAROSTA JAROSŁAWSKI, JAROSŁAW; 142 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1J/00007827/15/002, 2015-08-28 10:43:40, 2015-12-23-14.09.44.138345, NIE, 249-254,266-268 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JAROSŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1J

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JAROSŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1J

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele wyodrębnionych lokali

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	1	41
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	7500/11984	
Wyodrębniony lokal	Numer księgi Numer lokalu	PR1J / 00104146 / 8 1
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	2	41
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	4484/11984	
Wyodrębniony lokal	Numer księgi Numer lokalu	PR1J / 00104147 / 5 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
41	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI , 3662/2014, 2014-06-27, MACIEJ MAKOWSKI, WARSZAWA; 133-140 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1J/00012702/15/001, 2015-12-23 13:40:03, 2015-12-28-14.01.15.370302, NIE, 249-254,266-268 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PR1J/00094575/0, STA')DNIA 2021-11-26
10:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JAROSŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1J

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / PR1J / 16214 / 21 / 1 - 2021-11-08, 14:43:02 - WPIS OGŁOSZENIA
UPADŁOŚCI

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		4, 15, 25, 42
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	94359184,00 (DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY MILIONY TRZYSTA PIĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY STO OSIEMDZIESIĄT CZTERY) ZŁ		
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI OD KREDYTU, INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE
Termin zapłaty	2025-06-30		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00073687 / 5
		Nr hipoteki	2
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00073254 / 1
		Nr hipoteki	2
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00104146 / 8
		Nr hipoteki	1
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00104147 / 5
		Nr hipoteki	1
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZAJĄCA WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTU NR 7208269/1/K/IN/2011 Z DNIA 11.01.2011 R.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE	
	Lp. 2.	W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE	
	Lp. 3.	W POLU 4.4.1.12 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU, WARSZAWA, 93060335900000	

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		5, 6, 7, 15, 25, 43
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	6800000,00 (SZEŚĆ MILIONÓW OSIEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTY POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA O KREDYT NR 7208269/1/K/RE/2012 Z DNIA 10.01.2012R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 2/2013 Z DNIA 21.02.2013R.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00073687 / 5
		Nr hipoteki	3
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00073254 / 1
		Nr hipoteki	3
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00104146 / 8
		Nr hipoteki	2
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00104147 / 5
		Nr hipoteki	2
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.8 C DOPISANO ANEKS NR 2/2013 DOTYCZĄCY ZMIANY TERMINU ZAPŁATY NA 29.11.2013R.	
	Lp. 2.	W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE	
	Lp. 3.	W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE	
	Lp. 4.	W POLU 4.4.1.12 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU, WARSZAWA, 93060335900000	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		8, 15, 25, 44
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	83500000,00 (OSIEMDZIESIĄT TRZY MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTY POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA

KREDYTU NR 7208269/44/K/IN/13 Z DNIA 30.12.2013 ROKU		W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLIŁO WSPÓŁOCIAŻONE
1. Nr księgi wieczystej		PR1J / 00073687 / 5
Nr hipoteki		4
2. Nr księgi wieczystej		PR1J / 00073254 / 1
Nr hipoteki		4
3. Nr księgi wieczystej		PR1J / 00104146 / 8
Nr hipoteki		3
4. Nr księgi wieczystej		PR1J / 00104147 / 5
Nr hipoteki		3
W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE		
Lp. 1.		W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE
Lp. 2.		W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE
Lp. 3.		W POLU 4.4.1.12 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYŚLU, WARSZAWA, 93060335900000		
Lp. 1.		---
Nr podstawy wpisu		
9, 15, 25, 45		
5 HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
9775000,00 (DZIEWIEĆ MİLIONÓW SIEDEMSĘT SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Lp. 1. 1		KREDYT WRĄZ Z ODSETKAMI , KOSZTY POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR 7208269/47/K/RE/13 Z DNIA 30.12.2013 ROKU
1. Nr księgi wieczystej		PR1J / 00073687 / 5
Nr hipoteki		5
2. Nr księgi wieczystej		PR1J / 00073254 / 1
Nr hipoteki		5
3. Nr księgi wieczystej		PR1J / 00104146 / 8
Nr hipoteki		4
4. Nr księgi wieczystej		PR1J / 00104147 / 5
Nr hipoteki		4
Lp. 1.		W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE

Lp. 2.	W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLIŁO WSPÓŁOCIAŻONE
Lp. 3.	W POLU 4.4.1.12 DODANO WSPÓŁOCIAŻONE

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ PRZEMYŚLU, WARSZAWA, 93060335900000		
Nr podstawy wpisu		
4	OŚWIADCZENIE BANKU , 2011-01-11, BANK POLSKIEJ SPÓŁAKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYŚLU; 71-72, PR1J/00095055/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie do akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00000521/11/001, 2011-01-12 12:40:10, 2011-13-59-33-982641, NIE, 68-69, PR1J/00095055/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)	
5	OŚWIADCZENIE BANKU , 2012-01-10, BANK POLSKIEJ SPÓŁAKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYŚLU; 88-89, PR1J/00095055/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie do akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00000309/12/001, 2012-01-12 09:14:14, 2011-14-48-09-597057, NIE, 86-87, PR1J/00095055/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)	
6	OŚWIADCZENIE BANKU , 2012-01-10, BANK POLSKIEJ SPÓŁAKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYŚLU; 88-89, PR1J/00095055/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie do akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00002210/13/001, 2013-02-21 13:30:49, 2011-14-01-29-629233, NIE, 110-111, PR1J/00095055/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)	
7	OŚWIADCZENIE BANKU , 2013-02-21, BANK POLSKIEJ SPÓŁAKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYŚLU; 112, PR1J/00095055/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie do akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00002210/13/001, 2013-02-21 13:30:49, 2011-14-01-29-629233, NIE, 110-111, PR1J/00095055/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)	
8	OŚWIADCZENIE BANKU , 2013-12-30, BANK POLSKIEJ SPÓŁAKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYŚLU; 138-139, PR1J/00095055/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie do akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00014443/13/001, 2013-12-30 12:43:54, 2011-09-00-27-298765, NIE, 135-136, PR1J/00095055/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z	

9	<p>wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi</p> <p>OŚWIADCZENIE BANKU, 2013-12-30, BANK POLSKIEJ SPÓŁNOŚCI WSPÓLNOTY WYKONAWCZOJ AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU; 157-158, PR1J/00095055/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./PR1J/00014444/13/001, 2013-12-30 13:01:23, 2014-01-23-13.16.03.406128, NIE, 154-155, PR1J/00095055/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
15	<p>ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM /DZ.U. NR 1411/, § 91 UST. 3, 2013-11-21, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</p> <p>DZ. KW./PR1J/00002754/14/001, 2014-03-26 09:40:38, 2014-04-15-14.34.26.660818, TAK, 26-28 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
25	<p>ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM /DZ.U. NR 1411/, § 91 UST. 3, 2013-11-21, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</p> <p>DZ. KW./PR1J/00006080/14/001, 2014-06-26 09:07:39, 2014-06-27-08.43.44.218822, TAK, 88-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
42	<p>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI, 3662/2014, 2014-06-27, MACIEJ MAKOWSKI, WARSZAWA; 133-140 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./PR1J/00012742/15/001, 2015-12-28 14:09:00, 2015-12-29-11.10.18.305366, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
43	<p>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI, 3662/2014, 2014-06-27, MACIEJ MAKOWSKI, WARSZAWA; 133-140 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./PR1J/00012763/15/001, 2015-12-29 11:16:02, 2015-12-29-13.03.58.609766, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
44	<p>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI, 3662/2014, 2014-06-27, MACIEJ MAKOWSKI, WARSZAWA; 133-140 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./PR1J/00012787/15/001, 2015-12-29 13:28:52, 2015-12-29-15.01.56.220126, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
45	<p>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI, 3662/2014, 2014-06-27, MACIEJ MAKOWSKI, WARSZAWA; 133-140 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./PR1J/00012793/15/001, 2015-12-29 15:27:53, 2015-12-30-10.14.29.943647, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>

STAROSTA JAROSŁAWSKI

ul. Jana Pawła II nr 17
37-500 JAROSŁAW

Województwo: **podkarpackie**

Powiat: **jarosławski**

Jednostka ewidencyjna: **180408_2, Radymno**

Obręb ewidencyjny: **180408_2.0009, Młyny**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-11-2019 11:21:43

Nr jednostki rejestrowej: **G29**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 gr. 15.1 własność	KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁODZI REGON: 141380542 NIP: 5213490060 siedziba: ul. M.Kopernika 58, 90-552 Łódź

Działki ewidencyjne: **1**

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
10	94/9		1.00	PsIV	1.00	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/9; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						
Razem powierzchnia działek [ha]:			1.00	ha		
Słownie:			jeden hektar			

Oznaczenia użytków i klas

PsIV - Pastwiska trwałe

Edyta Seweryn
14-11-2019

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. STAROSTY

Edyta Seweryn
Edyta Seweryn
Geodeta

14-11-2019

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Stwierdza się zgodność z operatem ewidencji gruntów

Jarosław, dnia 2019-11-14

STAROSTA JAROSLAWSKI

ul. Jana Pawła I n. 17
37-500 JAROSLAW

Województwo: podkarpackie

Powiat: jaroslawski

Jednostka ewidencyjna: 180408_2, Radymno

Obręb ewidencyjny: 180408_2.0009, Młyny

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-11-2019 11:21:43

Nr jednostki rejestrowej: G136

Uwagi: Dnia 9.1.2003 przeniebrowano jednostke z 147 na 136

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 gr. 15.1 własność	KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁODZI REGON: 141380542 NIP: 5213490060 siedziba: ul. M.Kopernika 58, 90-552 Łódź

Działki ewidencyjne: 6

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
10	94/22		0.9692	Bi	0.9692	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/22; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: - Uwagi: AN 8643/98 z dnia 27.08.1998r.						
10	94/23		0.0498	Bi	0.0498	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/23; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: - Uwagi: AN 8643/98 z dnia 27.08.1998r.						
10	94/24		0.9927	Bi	0.9927	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/24; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: - Uwagi: AN 3000/98 z 23.04.1998r. AN 8657/98 z 27.08.1998r.						
10	94/25		0.0259	Bi	0.0259	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/25; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: - Uwagi: AN 3000/98 z 23.04.1998r. AN 8657/98 z 27.08.1998r.						
10	94/26		0.9876	Bi	0.9876	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/26; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: - Uwagi: AN 4571/98 z dnia 20.10.1998r.						
10	94/27		0.0252	Bi	0.0252	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/27; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: - Uwagi: AN 4571/98 z dnia 20.10.1998r.						
Razem powierzchnia działek [ha]:			3.0504	ha		
Słownie:			trzy hektary pięćset cztery metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas

Bi - Inne tereny zabudowane

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr kancelaryjny: POG-SUZ.421.6409.2019

Edyta Seweryn
14-11-2019

(sporządził: data i podpis)



Z up. STAROSTY
Seweryn
Edyta Seweryn
14-11-2019

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Stwierdza się zgodność z ope-
ratem ewidencji gruntów

Jarosław, dnia 2019-11-14

STAROSTA JAROSŁAWSKI
ul. Jana Pawła I nr 17
37-500 JAROSŁAW

Województwo: **podkarpackie**
Powiat: **jarosławski**
Jednostka ewidencyjna: **180408_2, Radymno**
Obręb ewidencyjny: **180408_2.0009, Młyny**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-11-2019 11:21:43

Nr jednostki rejestrowej: G146

Uwagi: Dnia 9.1.2003 przeniebrowano jednostkę z 157 na 146

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 gr. 15.1 własność	KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁODZI REGON: 141380542 NIP: 5213490060 siedziba: ul. M.Kopernika 58, 90-552 Łódź

Działki ewidencyjne: 2

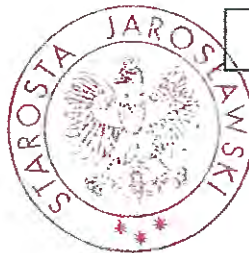
Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
10	94/20		0.9382	Bi	0.9382	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/20; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: - Uwagi: AN 7808/98 z 10.08.1998r.						
10	94/21		0.0475	Bi	0.0475	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/21; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: - Uwagi: AN 7808/98 z 10.08.1998r.						
Razem powierzchnia działek [ha]:			0.9857	ha		
Słownie:			dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

Bi - Inne tereny zabudowane

Edyta Seweryn
14-11-2019

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. STAROSTY
Edyta Seweryn
Geodeta
14-11-2019

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ. data i podpis)

Stwierdza się zgodność z ope-
ratem ewidencji gruntów

Jarosław, dnia 2019-11-14

STAROSTA JAROSŁAWSKI

ul. Jana Pawła II nr 17

37-600 JAROSŁAW

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **podkarpackie**

Powiat: **jarosławski**

Jednostka ewidencyjna: **180408_2, Radymno**

Obwód ewidencyjny: **180408_2.0009, Młyny**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-11-2019 11:21:43

Nr jednostki rejestrowej: **G200**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 gr. 15.1 własność	KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁODZI REGON: 141380542 NIP: 5213490060 siedziba: ul. M.Kopernika 58, 90-552 Łódź

Działki ewidencyjne: **2**

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
10	94/28		0.98	PsIV	0.98	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/28; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						
Uwagi: AN 4577/98 z dnia 20.10.1998r.						
10	94/29		0.0178	PsIV	0.0178	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/29; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						
Uwagi: AN 4577/98 z dnia 20.10.1998r.						
Razem powierzchnia działek [ha]:			0.9978	ha		
Słownie:			dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

PsIV - Pastwiska trwałe

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Edyta Seweryn
14-11-2019



(pieczęć urzędowa)

Z up. STAROSTY
Edyta Seweryn
Geodeta
14-11-2019

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

(sporządził: data i podpis)

Stwierdza się zgodność z operatem ewidencji gruntów

Jarosław, dnia 2019-11-14

STAROSTA JAR. PAWŁOWSKI
ul. Jana Pawła I: nr 17
37-500 JAROSŁAW

Województwo: **podkarpackie**
Powiat: **jarosławski**
Jednostka ewidencyjna: **180408_2, Radymno**
Obręb ewidencyjny: **180408_2.0009, Młyny**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-11-2019 11:21:43

Nr jednostki rejestrowej: **G202**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 gr. 15.1 własność	KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁODZI REGON: 141380542 NIP: 5213490060 siedziba: ul. M.Kopemika 58, 90-552 Łódź

Działki ewidencyjne: 3

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
10	94/17		1.3330	Bi	1.3330	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/17; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						
Uwagi: Dec. KUR w Jarosławiu z 31.12.1997r., GR-I-7232-337/97						
10	94/18		1.33	PsIV	1.33	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/18; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						
Uwagi: Dec. KUR w Jarosławiu z 31.12.1997r., GR-I-7232-337/97						
10	94/19		0.64	PsIV	0.64	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/19; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						
Razem powierzchnia działek [ha]:			3.3030	ha		
Słownie:			trzy hektary trzy tysiące trzydzieści metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane
PsIV - Pastwiska trwałe

Edyta Seweryn
14-11-2019

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

z up. STAROSTY

Edyta Seweryn
Edyta Seweryn
Geodeta
14-11-2019

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Stwierdza się zgodność z operatem ewidencji gruntów

Jarosław, dnia 2019-11-14

STAROSTA JAROSŁAWSKI
ul. Jana Pawła II nr 17
37-500 JAROSŁAW

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **podkarpackie**
Powiat: **jarosławski**
Jednostka ewidencyjna: **180408_2, Radymno**
Obręb ewidencyjny: **180408_2.0009, Młyny**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-11-2019 11:21:43

Nr jednostki rejestrowej: **G219**

Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
7500/11984 gr. 15.1 współwłasność	KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁODZI REGON: 141380542 NIP: 5213490060 siedziba: ul. M.Kopernika 58, 90-552 Łódź
4484/11984 gr. 15.1 współwłasność	KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁODZI REGON: 141380542 NIP: 5213490060 siedziba: ul. M.Kopernika 58, 90-552 Łódź

Działki ewidencyjne: **1**

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
10	94/16		1.3424	Bi	1.3424	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/16; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: - Uwagi: Dec. KUR w Jarosławiu z 31.12.1997r., GR-I-7232-337/97 UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 270.						

Razem powierzchnia działek [ha]:	1.3424	ha
Słownie:	jeden hektar trzy tysiące czterysta dwadzieścia cztery metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Edyta Seweryn
14-11-2019

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

Z up. STAROSTY
Edyta Seweryn
Edyta Seweryn
14-11-2019

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Stwierdza się zgodność z operatem ewidencji gruntów

Jarosław, dnia 2019-11-14

STAROSTA JAROSŁAWSKI

ul. Jana Pawła II nr 17

37-500 JAROSŁAW

Województwo: **podkarpackie**

Powiat: **jarosławski**

Jednostka ewidencyjna: **180408_2, Radymno**

Obręb ewidencyjny: **180408_2.0009, Młyny**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-11-2019 11:21:43

Nr jednostki rejestrowej: **G164**

Uwagi: Dnia 9.1.2003 przeniebrowano jednostke z 175 na 164

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 gr. 7.1 własność	KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁODZI REGON: 141380542 NIP: 5213490060 siedziba: ul. M.Kopernika 58, 90-552 Łódź

Działki ewidencyjne: 5

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
10	94/14		1.22	Bi	1.22	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/14; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						
10	94/15		1.3430	Bi	1.3430	PR1J/00094575/0
Identyfikator: 180408_2.0009.94/15; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						
Uwagi: Dec. KUR w Jarosławiu z 31.12.1997r., GR-I-7232-337/97						
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 272.						
10	210/12		0.3820	PsIV Bi	0.2029 0.1791	PR1J/00073254/1
Identyfikator: 180408_2.0009.210/12; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						
Uwagi: AN 4911/98 z 17.06.1998r.						
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 273, 274.						
6	210/15		1.18	RV LV	0.55 0.63	PR1J/00073687/5
Identyfikator: 180408_2.0009.210/15; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						
Uwagi: AN 6717/98 z 09.07.1998r.						
6	210/16		0.0159	LV	0.0159	PR1J/00073687/5
Identyfikator: 180408_2.0009.210/16; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						
Uwagi: AN 6717/98 z 09.07.1998r.						
Razem powierzchnia działek [ha]:			4.1409	ha		
Słownie:			cztery hektary jeden tyśięć czterysta dziewięć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

Bi - inne tereny zabudowane

LV - łąki trwałe

PsIV - Pastwiska trwałe

RV - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr kancelaryjny: POG-SUZ.421.6409.2019

Edyta Seweryn
14-11-2019

.....
(sporządził: data i podpis)



Z up. STAROSTY

Edyta Seweryn
Edyta Seweryn
Geodeta
14-11-2019

.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Stwierdza się zgodność z ope-
ratem ewidencji gruntów

Jarosław, dnia ~~2019-11-14~~

STAROSTA JAROSŁAWSKI
ul. Jana Pawła II nr 17
37-500 JAROSŁAW

Województwo: **podkarpackie**
Powiat: **jarosławski**
Jednostka ewidencyjna: **180408_2, Radymno**
Obręb ewidencyjny: **180408_2.0009, Młyny**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 14-11-2019 11:25:38

Pozycja kartoteki budynków: 180408_2.0009.G219

Jednostka rejestrowa gruntów: G219

Budynki: 1

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KŚT	Klasa wg PKOB	Główna funkcja	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zab. [m ²]
270	180408_2.0009.94/16	-	budynki handlowo-usługowe	budynki handlowo-usługowe	-	1/-	213

Identyfikator: 180408_2.0009.270_BUD; Status: wybudowany; Inne funkcje: -; Czy jest wiatą: -; Konstrukcja ścian zewnętrznych: mur; Rok zakończ. budowy: 2011; Wiek zakończ. budowy: -; Rok zakończ. przebudowy: -; Wiek zakończ. przebudowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -; Zakres przebudowy: -; Pow. zab. z mapy: 21300 m²; Pow. użytkowa z projektu: -; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: 119.84 m²; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynał. do lokali: -; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 2; Wartość: -; Data wyceny: -; Wpis do rejestru zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Stan użytkowania: -; Data oddania do użytku: -; Data rozbiórki: -; Przyczyna rozbiórki: -; Łączna liczba izb: -; Liczba mieszkań: -; Budynek gotowy na szybki internet: -

Uwagi: -

Nr budynku	Informacje o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia lub standardów technicznych
270	nie spełnia standardów technicznych: pole powierzchni zabudowy; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak głównej funkcji budynku;

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Edyta Seweryn
2019-11-14



(pieczęć urzędowa)

Z up. STAROSTY
Edyta Seweryn
Edyta Seweryn
Gehdeta
2019-11-14

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

(sporządził: data i podpis)

stwierdza się zgodność z operatem ewidencji gruntów

Jarosław, dnia 2019-11-14

STAROSTA JAROSŁAWSKI
Jan Pawła I nr 7
37-500 JAROSŁAW

Województwo: podkarpackie
Powiat: jarosławski
Jednostka ewidencyjna: 180408_2, Radymno
Obręb ewidencyjny: 180408_2.0009, Młyny

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 14-11-2019 11:25:18

Pozycja kartoteki budynków: 180408_2.0009.G164

Jednostka rejestrowa gruntów: G164

Budynki: 3

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KŚT	Klasa wg PKOB	Główna funkcja	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zab. [m ²]
272	180408_2.0009.94/15	-	budynki handlowo-usługowe	budynki handlowo-usługowe	pawilon handlowo-usługowy	1/-	21830

Identyfikator: 180408_2.0009.272_BUD; Status: wybudowany; Inne funkcje: -; Czy jest wiatą: -; Konstrukcja ścian zewnętrznych: mur; Rok zakońc. budowy: 2014; Wiek zakońc. budowy: -; Rok zakońc. przebudowy: -; Wiek zakońc. przebudowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. budowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. przebudowy: -; Zakres przebudowy: -; Pow. zab. z mapy: 21907 m2; Pow. użytkowa z projektu: -; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: -; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynal. do lokali: -; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0; Wartość: -; Data wyceny: -; Wpis do rejestru zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Stan użytkowania: -; Data oddania do użytku: -; Data rozbiórki: -; Przyczyna rozbiórki: -; Łączna liczba izb: -; Liczba mieszkań: -; Budynek gotowy na szybki internet: -

Uwagi: -

273	180408_2.0009.210/12	-	ziomniki, silosy i budynki magazynowe	ziomniki, silosy i budynki magazynowe	magazyn	1/-	40
-----	----------------------	---	---------------------------------------	---------------------------------------	---------	-----	----

Identyfikator: 180408_2.0009.273_BUD; Status: wybudowany; Inne funkcje: -; Czy jest wiatą: -; Konstrukcja ścian zewnętrznych: inne; Rok zakońc. budowy: 2014; Wiek zakońc. budowy: -; Rok zakońc. przebudowy: -; Wiek zakońc. przebudowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. budowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. przebudowy: -; Zakres przebudowy: -; Pow. zab. z mapy: 40 m2; Pow. użytkowa z projektu: -; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: -; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynal. do lokali: -; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0; Wartość: -; Data wyceny: -; Wpis do rejestru zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Stan użytkowania: -; Data oddania do użytku: -; Data rozbiórki: -; Przyczyna rozbiórki: -; Łączna liczba izb: -; Liczba mieszkań: -; Budynek gotowy na szybki internet: -

Uwagi: -

274	180408_2.0009.210/12	-	ziomniki, silosy i budynki magazynowe	ziomniki, silosy i budynki magazynowe	silos	1/-	70
-----	----------------------	---	---------------------------------------	---------------------------------------	-------	-----	----

Identyfikator: 180408_2.0009.274_BUD; Status: wybudowany; Inne funkcje: -; Czy jest wiatą: -; Konstrukcja ścian zewnętrznych: inne; Rok zakońc. budowy: 2014; Wiek zakońc. budowy: -; Rok zakońc. przebudowy: -; Wiek zakońc. przebudowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. budowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. przebudowy: -; Zakres przebudowy: -; Pow. zab. z mapy: 69 m2; Pow. użytkowa z projektu: -; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: -; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynal. do lokali: -; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0; Wartość: -; Data wyceny: -; Wpis do rejestru zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Stan użytkowania: -; Data oddania do użytku: -; Data rozbiórki: -; Przyczyna rozbiórki: -; Łączna liczba izb: -; Liczba mieszkań: -; Budynek gotowy na szybki internet: -

Uwagi: -

Nr budynku	Informacje o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia lub standardów technicznych
272	nie spełnia standardów technicznych: pole powierzchni zabudowy;
274	nie spełnia standardów technicznych: pole powierzchni zabudowy;

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Edyta Seweryn
2019-11-14

(sporządził: data i podpis)



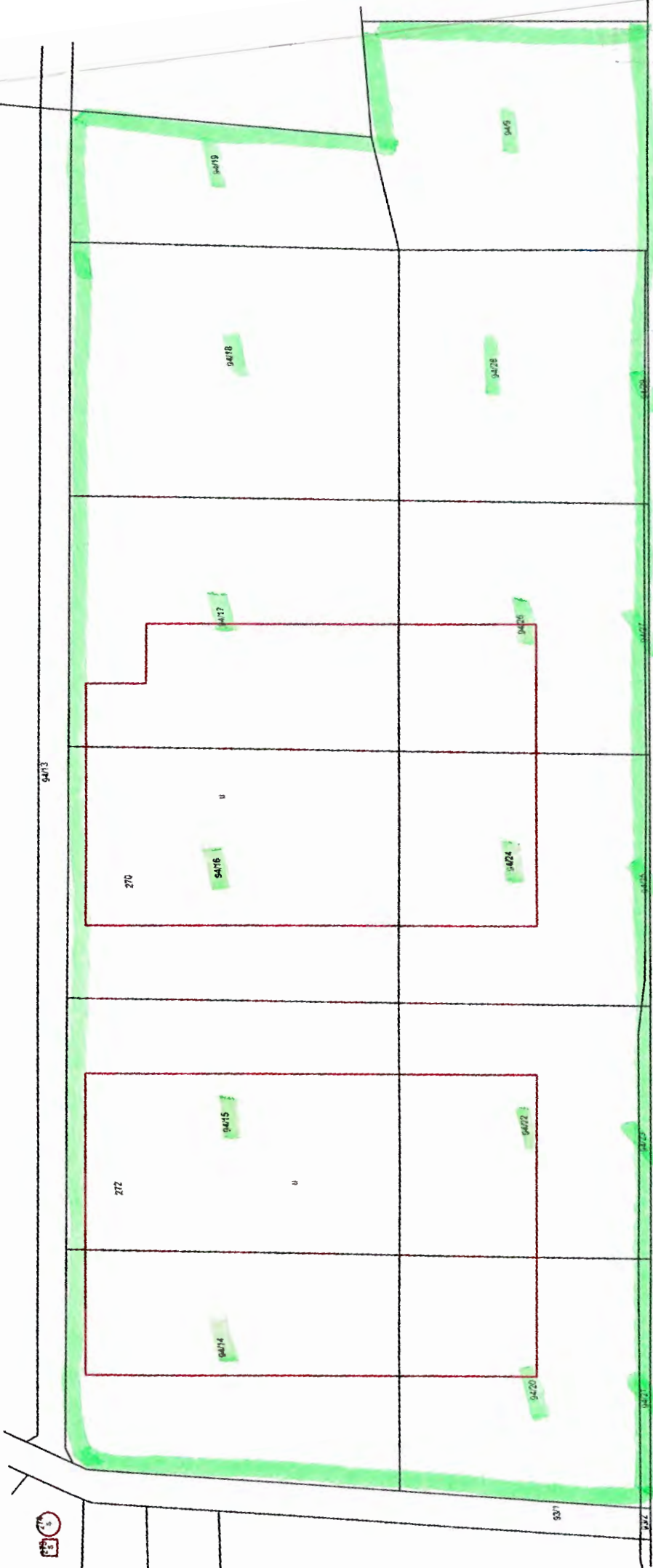
(pieczęć urzędowa)

Z up. STAROSTY
Edyta Seweryn
Gebdeta
2019-11-14

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Stwierdza się zgodność z operatem ewidencji gruntów

Jarosław, dnia 2019-11-14



Krzysztof Telega



210G

210K



15205

15215

937

942

937

9473

1403

270

9416

9417

9418

9419

945

9478

9426

9424

272

9415

9422

9414

9420

9472

9474

9477

9479

9481

942

942

WYRYS Z MAPY SKALA



EWIDENCYJNEJ SKALA 1:2000

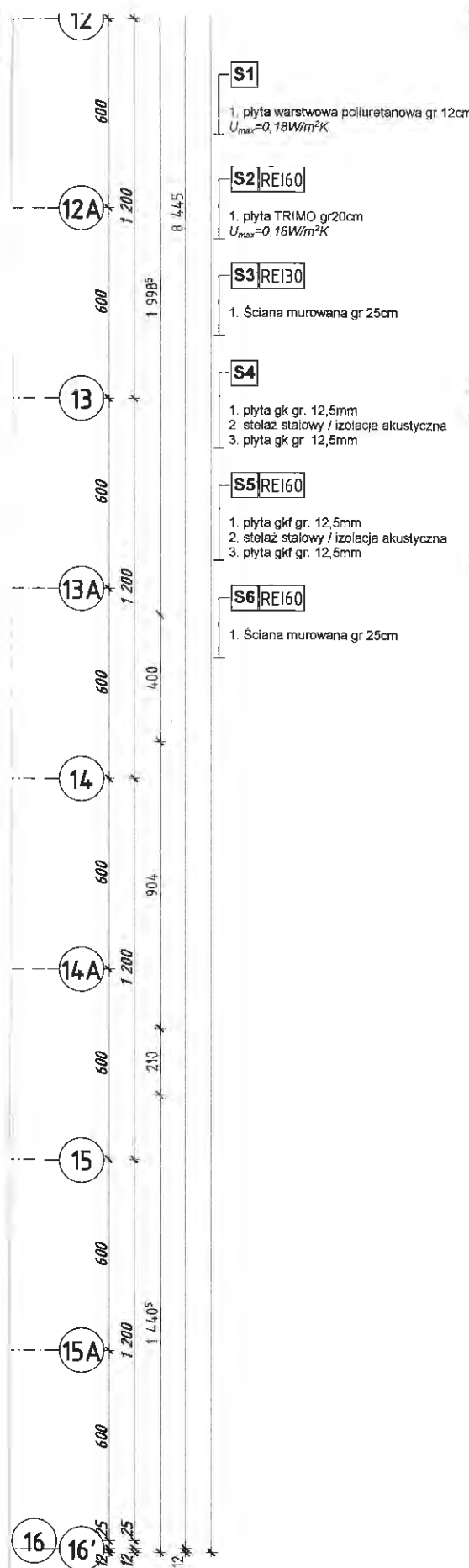
Województwo: podkarpackie
 Powiat: jarosławski
 Jednostka ewidencyjna: 180408_2, Radymno
 Obręb: 180408_2.0009, Młyny

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Świadcza się zgodność z materiałem ewidencyjnym gruntów
 94/12 Jarosław, dnia 2019-11-14

Pozwiera się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA JAROSŁAWSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencyjna POG-942.421.6409.2019
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	180408_2.0009
Data wykonania kopii	2019-11-14
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Zup. STAROSTA Jarosławski Edyta Severyn





- S1**
1. płyta warstwowa poliuretanowa gr 12cm
 $U_{max}=0,18W/m^2K$
- S2|REI60**
1. płyta TRIMO gr20cm
 $U_{max}=0,18W/m^2K$
- S3|REI30**
1. Ściana murowana gr 25cm
- S4**
1. płyta gk gr. 12,5mm
2. stelaż stalowy / izolacja akustyczna
3. płyta gk gr 12,5mm
- S5|REI60**
1. płyta gkf gr. 12,5mm
2. stelaż stalowy / izolacja akustyczna
3. płyta gkf gr. 12,5mm
- S6|REI60**
1. Ściana murowana gr 25cm

UZGODNIENIA:

UWAGI

- RYSUNKI ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z OPISEM.
- WSZELKIE WĄTPLIWOŚCI KONSULTOWAĆ Z PROJEKTANTEM.
- ARANŻACJA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI ZOSTANIE PRZEPROWADZONA NA ETAPIE PROJEKTU WYKONAWCZEGO, OBEJMUJĄCĄ BĘDZIE WEWNĘTRZNY UKŁAD FUNKCJONALNY I NIEZBĘDNE ZESPOŁY SOCJALNO-SANITARNE
- PO USTALENIU PRZEZNACZENIA POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZEŃ I BOKSÓW NALEŻY WYKONAĆ ICH ADAPTACJĘ I UZYSKAĆ UZGODNIENIE HIGIENICZNO-SANITARNE I BHP

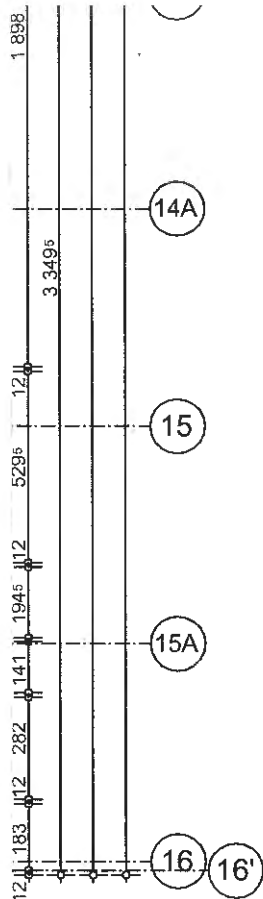
PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM

**KANIEWSKI I ŁUSZCZYŃSKI
ARCHITEKCI**

obiekt	BUDYNEK HANDLOWO - USŁUGOWY CENTRUM HANDLU KORCZOWA DOLINA, HALA LWOWSKA	1
adres	Działki nr ewid. gruntów: 94/14, 94/15, 94/20, 94,22, 210/12, 210/15, miejscowość Młyny, gm. Radymno, powiat Jarosławski	
inwestor	KORCZOWA DOLINA sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 90-552 Łódź	
stadium projektu	PROJEKT WYKONAWCZY	
RZUT PARTERU		

nr rys

branża		architektura:	01.2013	1
projektant	mgr inż. arch. M. Kaniewski	42/98/WŁ.		
sprawdzający	mgr inż. arch. A. Łuszczynski	40/98/WŁ.		
opracowała	mgr inż. arch. I. Nowacka			
nr str.				



SKLEP MOTORYZACYJNY	
WM	R100
	R101
	R102
91,21 m ²	POSADZKA BETONOWA

WM	R205	LOKAL SPOŻYWCZY
53,29 m ²		POSADZKA BETONOWA
WM	R207	LOKAL SPOŻYWCZY
52,47 m ²		POSADZKA BETONOWA
WM	R208	LOKAL HANDLOWY
53,99 m ²		POSADZKA BETONOWA

S1

- ściana w systemie kaset wzdłużnych, wełny mineralnej i blachy trapezowej
 $U=0,30W/m^2 \times K = U_{max}=0,30W/m^2 \times K$

SM3

- ściana w systemie kaset wzdłużnych, wełny mineralnej i blachy trapezowej
 $U=0,30W/m^2 \times K = U_{max}=0,30W/m^2 \times K$
- ściana murowana wg. rozwiązania konstrukcyjnego
- tynek cem.-wap.

S2

- wyprawa gipsowa
- plyta GK 1,25 na stelażu stalowym
- wełna mineralna 5cm
- plyta GK 1,25 na stelażu stalowym
- wyprawa gipsowa

SM4

- tynek cem.-wap.
- pułstak betonowy 12cm
- tynek cem.-wap.

SM2

- ŚCIANA ODDZIELENIA P.POŻ REI 120
- tynek cem.-wap.
 - ściana murowana wg. rozwiązania konstrukcyjnego 25cm
 - tynek cem.-wap.

SM5

- ŚCIANA ODDZIELENIA P.POŻ REI 120
- tynek cem.-wap.
 - ściana murowana wg. rozwiązania konstrukcyjnego 20cm
 - tynek cem.-wap.

UWAGI

RZEZNACZENIA POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZEŃ I WYKONAĆ ICH ADAPTACJĘ I UZYSKAĆ NIT.-HIG. I BHP

LOGIA POMIESZCZEŃ WG ODRĘBNEGO COWNANIA I UZGODNIENIA SANIT.-HIG. BHP I

KANIEWSKI I ŁUSZCZYŃSKI			
ARCHITEKCI			
OBIEKT	BUDYNEK HANDLOWO - USŁUGOWY CENTRUM DYSTRYBUCJI KORCZOWA DOLINA, HALE KIJOWSKA I DONECKA		ARCH. RYS. 1
ADRES	Działki nr ewid. gruntów 94/4, 94/5, 94/6, 94/7, 94/8, 94/14, 94/15, 94/16, 94/17, 94/18, 210/12 miejscowość Młyny, gm. Radymno, powiat Jarosławski		
INWESTOR	"KORCZOWA DOLINA" Sp. z o.o. ul. Ojcowska 1/1, 02-918 Warszawa		
STADIUM PROJEKTU	PROJEKT BUDOWLANY ZAMIENNY		
RZUT PARTERU HALI KIJOWSKIEJ 1:200			
BRANŻA	ARCHITEKTURA	01.2011	STR.
PROJEKTANT	mgr inż. arch. M. Kaniewski	42/98AWŁ	
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. A. Łuszczynski	40/98AWŁ	
WSPÓŁPRACA	mgr inż. arch. M. Wichliński	30/R-7/LOIA/06	



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 SRM0010069

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: 16/01/2021 - 15/01/2022
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 428.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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