

# OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Młyny opisanej jako działki gruntu nr 210/12 obręb nr 0009 Młyny, Gmina Radymno, powiat jarosławski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr PR1J/00073254/1.



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: 375.903,00 PLN**

**Słownie złotych: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset trzy**

Spórządził:

Rzeszów, dnia 24.11.2021 r.



**KRZYSZTOF TELEGA**  
**BIEGŁY SĄDOWY**

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

## Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny. ....	3
2. Cel wyceny. ....	3
3. Podstawy formalne i materialne wyceny. ....	3
3.1. Podstawa formalna. ....	3
3.2. Podstawy prawne. ....	3
3.3. Podstawy metodologiczne. ....	3
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. ....	6
6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu. ....	7
6.4. Stan techniczno-użytkowy budynków i budowli. ....	7
7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. ....	8
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości. ....	9
9. Wskazanie rodzaju określanej wartości. ....	10
10. Wybór podejścia i metody wyceny. ....	11
11. Dane o transakcjach nieruchomościami niezabudowanymi. ....	14
12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen. ....	14
13. Obliczenie wartości nieruchomości gruntu niezabudowanego. ....	14
14. Wynik końcowy wyceny i wnioski. ....	18
15. Klauzule i zastrzeżenia. ....	19
Załączniki. ....	19

## **1. Przedmiot i zakres wyceny.**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Młyny opisanej jako działki gruntu nr 210/12 obręb nr 0009 Młyny, Gmina Radymno, powiat jarosławski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr PR1J/00073254/1.

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. Cenniki Bistyp - III kwartał 2021 wersja elektroniczna Wolters Kluwer.
6. Literatura fachowa w zakresie metodologii wyceny.

#### 4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).

1. Księga wieczysta nr PR1J/000254/1.
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 nieruchomości na rynku lokalnym i regionalnym dla wycenianej nieruchomości.

#### 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/00073254/1 – typ księgi: nieruchomość gruntowa**

##### Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY.

numer działki: 210/12, obręb: 0009,

sposób korzystania: BI - INNE TERENY ZABUDOWANE, obszar: 0,3820 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,3820 ha.

##### Dział I-SP - spis praw związanych z własnością:

PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI: Z WŁASNOŚCIĄ DZIAŁEK NR 210/7, 210/11, 210/12 ZWIĄZANA JEST SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU, PRZEJAZDU I PRZEGONU BYDŁA CAŁĄ SZEROKOŚCIĄ I DŁUGOŚCIĄ DZIAŁKI NR 210/8 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR 16432.

**Dział II - właściciel:**

KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA w całości.

**Dział III - ciężary i ograniczenia:**

Wzmianki:

1. DZ. KW. / PR1J / 16215 / 21 / 1 - 2021-11-08, 14:44:19 - 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/00094575/0, PR1J/00073687/5, 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/00094575/0, PR1J/00073687/5, 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/00094575/0, PR1J/00073687/5, 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/00094575/0, PR1J/00073687/5, 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.

**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 210/12 – powierzchnia 0,3820 ha: Bi inne tereny zabudowane,

Razem powierzchnia działek: 0,3820 ha.

**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 wschodu 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> – 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, wypo-

sążony w sieci elektryczne, wodociągowe, kanalizacyjne (deszczowa i sanitarna) oraz teletechniczne (brak sieci gazowej).

### **6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.**

Działka gruntu o numerze 210/12 obręb nr 0009 Młyny o powierzchni 3.820,00 m<sup>2</sup> posiada kształt zwartego wieloboku w kształcie zbliżonym w swoim obrysie do trapezu prostokątnego. Zlokalizowana jest w terenie w pełni uzbrojonym, wyposażonym w sieci elektryczne, wodociągowe, teletechniczne i kanalizacyjne. Teren działki jest zagospodarowany, porośnięty trawą oraz pojedynczymi drzewami i krzewami. Na działce w jej południowo-wschodniej części znajdują się budowle: zbiornik wodny, stacja przepompowni oraz zespół zbiorników na gaz płynny. Zbiorniki gazowe należą do dostawcy gazu i są oddane w dzierżawę na rzecz właściciela gruntu. Działka graniczą z terenami niezabudowanymi oraz z terenem z luźną zabudową mieszkaniową i zagrodową usytuowaną w części południowego sąsiedztwa. Przedmiotowa działka położona w bezpośrednim sąsiedztwie (oddziale je jedynie droga gminna) kompleksu działek objętych księgą wieczystą nr PR1J/00094575/0.

Dane na temat kompleksu działek:

- uzbrojenie w media sieciowe - wodna, energii elektrycznej, teletechniczna,
- dojazd do działki bardzo dobry - droga gminna od strony wschodniej,
- 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 budynków i budowli.**

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

Na opisywanej powyżej działce znajdują się budynki i budowle będące pomocniczymi składnikami obiektów znajdujących się na kompleksie działek objętych księgą wieczystą nr PR1J/00094575/0.

Na działce znajdują się budowle: zbiornik wodny, stacja przepompowni wody, droga dojazdowa z utwardzeniem z kostki brukowej oraz zespół zbiorników na gaz płynny.

**UWAGA:**

Zbiorniki gazowe należą do dostawcy gazu i są oddane w dzierżawę na rzecz właściciela gruntu i w związku z tym nie zostały uwzględnione w wycenie.

1. Budynek przepompowni.

Budynek parterowy, wzniesiony w technologii konstrukcji stalowej ze ścianami z płyt warstwowych. Obiekt posadowiony na fundamencie betonowym

Dane ogólne budynku:

powierzchnia zabudowy : 40,00 m<sup>2</sup>,

2. Zbiornik na wodę.

Obiekt wolnostojący o konstrukcji stalowej posadowiony na fundamencie betonowym.

Dane ogólne budynku:

powierzchnia zabudowy: 70,00 m<sup>2</sup>,

3. Wewnętrzna droga dojazdowa utwardzona o nawierzchni z kostki brukowej - wg pomiaru z natury.

Powierzchnia wewnętrznej drogi dojazdowej: 320.00 m<sup>2</sup>.

#### 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 wyencianej 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. zaostrenie 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.

Obiekty na działce w ogólnym dobrym stanie technicznym bez oznak uszkodzeń.

#### 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 ustaleniami 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](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](https://bip.ires.pl/gfx/ug-radymno/files/bsurowka/mpzp/c-mlyny_zal.pdf)).



Zgodnie z ustaleniami ww. uchwały wyceniana nieruchomość położona jest w części północnej w konturze oznaczonym symbolem 1.M/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług; w części zachodniej (w niewielkim fragmencie) w obszarze oznaczonym symbolem 2KD - 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 przypadku nieruchomości gruntowej jako całości wraz z zabudowaniami ze względu na specjalistyczne zabudowania na przedmiotowej działce gruntu ostatecznie ograniczono analizę rynkową do nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Dla oszacowania wartości budynku przepompowni oraz zbiornika posadowionych na działce gruntu nr 210/12 obręb 0009 Młyny zdecydowano o zastosowaniu podejścia kosztowego.

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 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.

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.).

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 m<sup>2</sup> 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 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, właściwym będzie zastosowanie *podejścia porównawczego metodę porównywania parami dla oszacowania wartości gruntu i kosztowego metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową dla oszacowania wartości budynku przepompowni i zbiornika na wodę.*

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 20. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

§ 21. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

§ 22. 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

§ 23. 1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

2. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

3. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2-4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

*Dla oszacowania wartości gruntu zastosowano podejście porównawcze, 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.”

#### **Określenie wartości dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.**

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności:

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

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

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

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

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

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

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

Ustawa prawo upadłościowe a w szczególności:

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

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

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 dla metody porównywania parami (dla oszacowania wartości gruntu).**

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 (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu)

**Założenie do wyceny:**

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).

W niniejszym operacie szacunkowym brak było możliwości oszacowania przedmiotowej wartości rynkowej nieruchomości tylko w podejściu porównawczym bądź dochodowym. Uwzględnienie wartości odtworzeniowej budynku i budowli pozwoliło na adekwatne przedstawienie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako łańcucha wraz z budynkami i budowlami.

### 11. Dane o transakcjach nieruchomościami niezabudowanymi.

Tabela 1 - nieruchomości gruntowe niezabudowane.

L.p.	Obręb	Rep.A	data transakcji	powierzchnia działki	wartość transakcji	Cena za 1 m <sup>2</sup> 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. 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
		dobre	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 osiedlowymi, zadowalające połączenia komunikacyjne zarówno samochodowymi jak i komunikacji zbiorowej
		zadowalający	dojazd drogami osiedlowymi 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:

Lp.	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 <sup>2</sup>	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/m<sup>2</sup>

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 62,00 - 20,98 = 41,02 PLN/m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 43,95 - 13,11 = 30,84 PLN/m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 50,00 - 2,62 = 47,38 PLN/m<sup>2</sup>

Obliczenia wartości 1 m<sup>2</sup> 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 - działki nr 210/102 obręb 0009 Młyny:

$$W_{N \text{ grunt } 210/12} = 39,74 \text{ PLN/m}^2 \times 3.820,00 \text{ m}^2 = 151.806,80 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{N \text{ grunt } 210/12} = 151.807,00 \text{ PLN}$$

**Słownie złotych: sto pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset siećem**



### 13. Obliczenie oszacowania wartości budynków i budowli.

Przy określaniu wartości nieruchomości do kalkulacji w metodzie wskaźnikowej wykorzystano Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych Cenniki Bistyp - wersja elektroniczna III kwartał 2021 r.

Dla poszczególnych budynków i budowli objętych opracowaniem przeprowadzono obliczenia wg poniżej zaprezentowanego wzoru.

$$W_{\text{koszt odtworzenia}} = W_B \times k_R \times k_d \times (1 - S_z/100)$$

$W_B$  - wartość odtworzeniowa robót budowlanych w oparciu o e-BISTYP - dane cennikowe III kwartał 2021 r.

$k_R$  - współczynnik korekcyjny robót budowlanych w zależności od regionu (podkarpackie 0,86 - 0,96) - przyjęto wartość 0,86 - dobry dojazd sprzętem do miejsca położenia obiektu, obiekt standardowy nie wymagający wiedzy specjalistycznej.

$k_d$  - wskaźnik kosztu dokumentacji i nadzoru - przyjęto 2,5 % - obiekty proste, nie wymagające wiedzy specjalistycznej

$S_z$  - stopień zużycia obiektu budowlanego - w zależności od stanu poszczególnych obiektów oddanych do użytkowania, pominięto dla obiektów w budowie.

Obliczenie wartości poszczególnych obiektów prezentują poniższe tabele:

Dla budynku przepompowni (bez urządzeń)

BCOI.3.068 Portiernia w lekkiej obudowie			Wartość
Wartość 1 m <sup>2</sup> wg cennika e-Bistyp	2 198,03		
Powierzchnia użytkowa budynku m <sup>2</sup>		40,00	
			87 921,20
Stopień zużycia - 10 %			0,1000
Wskaźnik regionalny			0,86
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 2,5 %			1,025
Wartość budynku w aktualnym stanie z uwzględnieniem stopnia zużycia			69 752,28

Zbiornik na wodę.

BCOI.3.048 Zbiorniki magazynowe oleju 100 m <sup>3</sup>			Wartość
Wartość 1 m <sup>2</sup> wg cennika e-Bistyp	kpl.		117 129,75
Stopień zużycia - 10 %			0,1000
Wskaźnik regionalny			0,86

Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 2,5 %	1,025
Wartość budynku w aktualnym stanie z uwzględnieniem stopnia zużycia	<b>92 924,89</b>

Wewnętrzna droga dojazdowa.

<b>BCOID.1.029 Droga osiedlowa z kostki drogowej betonowej</b>		Wartość
Wartość 1 m wg cennika e-Bistyp	241,93	
Długość w m		320,00
		77 417,60
Stopień zużycia - 10 %		0,1000
Wskaźnik regionalny		0,86
Wskaźnik dokumentacji i nadzoru - 2,5 %		1,025
Wartość budowy w aktualnym stanie z uwzględnieniem stopnia zużycia		<b>61 419,25</b>

Zestawienie wartości:

Księga wieczysta nr PR1PJ/00073254/1		
Lp.	Składnik	Wartość
1	Grunt	151 807,00
2	Budynek przepompowni	69 752,28
3	Zbiornik na wodę	92 924,89
4	Droga wewnętrzna	61 419,25
	Wartość ogółem	375 903,42

Wartość łącznie po zaokrągleniu:

$$W_R = 375.903,00 \text{ PLN}$$

**Słownie złotych: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset trzy**

#### 14. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu nr nr 210/12 obręb nr 0009 Młyny, Gmina Radymno, powiat jarosławski, województwo podkarpackie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PR1J/00073254/1 określona na dzień 24.11.2021 wynosi: **375.903,00 PLN, słownie złotych: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset trzy.**

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w peryferyjnym obszarze z bardzo dobrym dostępem do dróg ponadlokalnych. Działka gruntu objęta miejscowym planem zago-

spodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę komercyjną oraz komunikację, przylegająca do drogi publicznej położona w terenie uzbrojonym w media sieciowe. Nieruchomość położona w bezpośrednim zachodnim sąsiedztwie nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr PR1J/00094575/0. W ramach działki znajdują się budowle specjalistyczne niezbędne do funkcjonowania obiektów posadowionych w ramach nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr PR1J/00094575/0.

### 15. 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 poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wyrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.”
6. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu 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

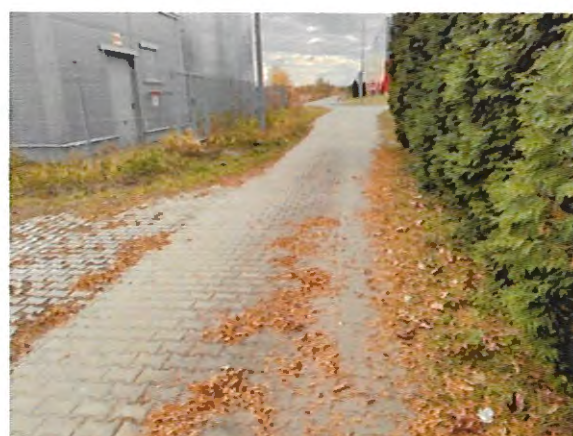
Sporządził:



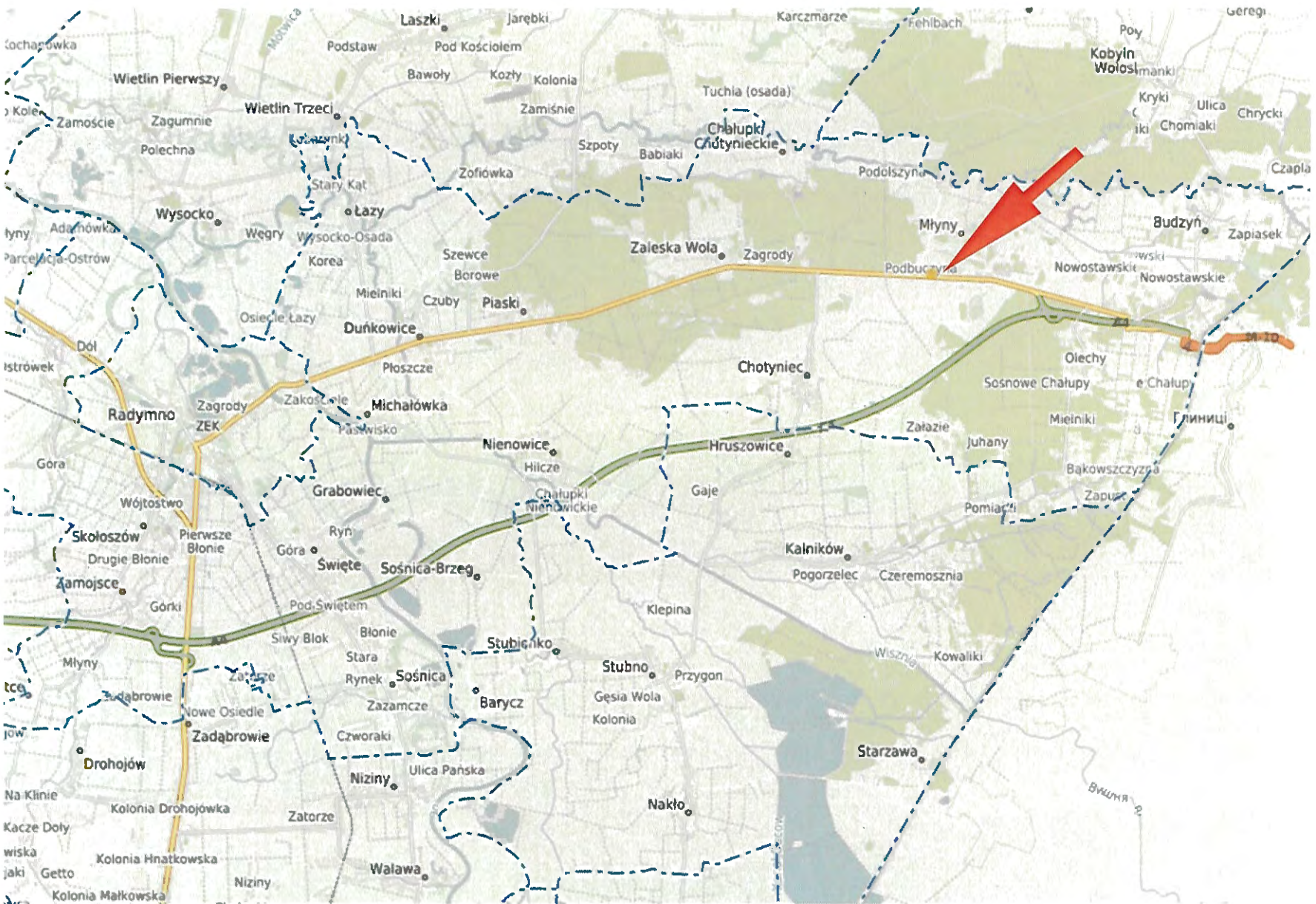
### Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Usytuowanie przedmiotowych nieruchomości na mapie.
3. Elektroniczny odpis z księgi wieczystej nr PR1J/00073254/1.
4. Wypis z rejestru gruntów
5. Kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej.

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	2	Nr podstawy wpisu	5
-----------------------------	---	-------------------	---

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	210/12		24	
Identyfikator działki	180408_2.0009.210/12			
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)	/ 00016432 / , 0,3820 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,3820 HA	Nr podstawy wpisu	24
----------------------------	-----------	-------------------	----

**Komentarz do migracji**

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	KOMENTARZ PO MIGRACJI WYKREŚLONO Z URZĘDU		24
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

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

wpisu

5	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2006-05-02, STAROSTA JAROSŁAWSKI, JAROSŁAW; 30, PR1J/00086261/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ.,KW./PR1J/00004545/06/001, 2006-05-31 10:20:00, 2006-11-06-11.46.30.255786, NIE, 22-24, PR1J/00086261/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
24	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2021-02-15, STAROSTA JAROSŁAWSKI, JAROSŁAW; 307, PR1J/00094575/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00003363/21/001, 2021-02-23 12:19:00, 2021-09-20-15.27.01.404594, TAK, 305, PR1J/00094575/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	1
Rodzaj prawa	<b>PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI</b>	
Treść prawa	Z WŁASNOŚCIĄ DZIAŁEK NR 210/7, 210/11, 210/12 ZWIĄZANA JEST SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU, PRZEJAZDU I PRZEGONU BYDŁA CAŁĄ SZEROKOŚCIĄ I DŁUGOŚCIĄ DZIAŁKI NR 210/8 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR 16432.	

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W DZIALE I-SP ŁAMIE 3 WPISANO: NA PODSTAWIE WNIOSKU DZ. KW 4858-60/98 - DLA POTRZEB MIGRACJI PRZYJĘTO DZ. KW 4858/98.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
1	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 4911/98, 1998-06-17 ( <i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia</i> ) DZ. KW.//00004858/60/, 1998-06-19 00:00:00, 1998-08-26 00:00:00, NIE ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i> )

[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**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 1	---	7, 9
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 14138054200000				

**Komentarz do migracji**

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WYKREŚLONO Z URZĘDU KOMENTARZ POCHODZĄCY Z MIGRACJI	Nr podstawy wpisu
		7

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
7	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 16093/2009, 2009-12-17, EWA LECHOWICZ, JAROSŁAW; 40-48, PR1J/00073687/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/0009806/09/001, 2009-12-21 11:31:03, 2010-02-26-13.41.39.383330, NIE, 40-48, PR1J/00073687/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
9	<b>OŚWIADCZENIE</b> , L.DZ.3/II/2010, 2010-02-22, BRABANT ANDRZEJ ROSIŃSKI I WSPÓLNICY SP. KOMANDYTOWA W WARSZAWIE; 54, PR1J/00073687/5 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/0009806/09/001, 2009-12-21 11:31:03, 2010-02-26-

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PR1J/00073254/1, STAN ONIA 2021-11-27  
16:31

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 / 16215 / 21 / 1 - 2021-11-08, 14:44:19 - WPIS OGŁOSZENIA  
UPADŁOŚCI

**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 IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	2		11, 17, 18, 20	
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 Nr hipoteki	PR1J / 00094575 / 0 2	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	PR1J / 00073687 / 5 2	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	PR1J / 00104146 / 8 1	
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	PR1J / 00104147 / 5 1	
	Inne informacje			HIPOTEKA ZABEZPIECZAJĄCA WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCĄ 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 WSPÓŁOBCIĄŻONE	
		Lp. 2.	W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE	
		Lp. 3.	W POLU 4.4.1.12 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
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		12, 13, 14, 17, 18, 21	
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 Nr hipoteki	PR1J / 00094575 / 0 3	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	PR1J / 00073687 / 5 3	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	PR1J / 00104146 / 8 2	
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	PR1J / 00104147 / 5 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 WSPÓŁOBCIĄŻONE	
		Lp. 3.	W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE	
		Lp. 4.	W POLU 4.4.1.12 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
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		15, 17, 18, 22	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	83500000,00 (OSIEMDZIESIĄT TRZY MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności /	Lp. 1.	1	KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTY POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA	

wierzitelność, stosunek prawny)		KREDYTU NR 720826 / 4/K/IN/13 Z DNIA 30.12.2013 ROK	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00094575 / 0
		Nr hipoteki	4
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00073687 / 5
		Nr hipoteki	4
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00104146 / 8
		Nr hipoteki	3
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00104147 / 5
		Nr hipoteki	3
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE
		Lp. 2.	W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE
		Lp. 3.	W POLU 4.4.1.12 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU, WARSZAWA, 93060335900000</b>
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5	16, 17,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>	18, 23
Suma (słownie), waluta		<b>9775000,00 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW SIEDEMSĘT SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ</b>	
Wierzitelność i stosunek prawny (numer wierzitelności / wierzitelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTY POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR 7208269/47/K/RE/13 Z DNIA 30.12.2013 ROKU
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00094575 / 0
		Nr hipoteki	5
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00073687 / 5
		Nr hipoteki	5
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00104146 / 8
		Nr hipoteki	4
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	PR1J / 00104147 / 5
		Nr hipoteki	4
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE

Lp. 2.	W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE
Lp. 3.	W POLU 4.4.1.12 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. <b>BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU, WARSZAWA, 93060335900000</b>

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2011-01-11, BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU; 71-72, PR1J/00095055/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00000521/11/001, 2011-01-12 12:40:10, 2011-01-26- 13.59.33.982641, NIE, 68-69, PR1J/00095055/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
12	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2012-01-10, BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU; 88-89, PR1J/00095055/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00000309/12/001, 2012-01-12 09:14:14, 2012-01-18- 14.48.09.597057, NIE, 86-87, PR1J/00095055/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
13	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2012-01-10, BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU; 88-89, PR1J/00095055/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00002210/13/001, 2013-02-21 13:30:49, 2013-02-25- 14.01.29.629233, NIE, 110-111, PR1J/00095055/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
14	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2013-02-21, BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU; 112, PR1J/00095055/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00002210/13/001, 2013-02-21 13:30:49, 2013-02-25- 14.01.29.629233, NIE, 110-111, PR1J/00095055/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
15	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2013-12-30, BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU; 138-139, PR1J/00095055/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00014443/13/001, 2013-12-30 12:43:54, 2014-01-23- 09.00.27.298765, NIE, 135-136, PR1J/00095055/6

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
16	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2013-12-30, BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYSŁU; 157-158, PR1J/00095055/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) 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)
17	<b>ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM /DZ.U. NR 1411/, § 91 UST. 3</b> , 2013-11-21, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca) DZ. KW./PR1J/00002754/14/001, 2014-03-26 09:40:38, 2014-04-15-14.34.26.660818, TAK, 26-28, PR1J/00094575/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
18	<b>ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM /DZ.U. NR 1411/, § 91 UST. 3</b> , 2013-11-21, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca) DZ. KW./PR1J/00006080/14/003, 2014-06-26 09:07:39, 2014-06-27-08.43.44.218822, TAK, 88-89, PR1J/00094575/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
20	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI</b> , 3662/2014, 2014-06-27, MACIEJ MAKOWSKI, WARSZAWA; 133-140, PR1J/00094575/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) 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)
21	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI</b> , 3662/2014, 2014-06-27, MACIEJ MAKOWSKI, WARSZAWA; 133-140, PR1J/00094575/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) 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)
22	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI</b> , 3662/2014, 2014-06-27, MACIEJ MAKOWSKI, WARSZAWA; 133-140, PR1J/00094575/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) 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)
23	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI</b> , 3662/2014, 2014-06-27, MACIEJ MAKOWSKI, WARSZAWA; 133-140,

PR1J/00094575/0

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

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)

Powrót

JAROSŁAWSKI  
Jarosławski  
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 przenieść jednostkę 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

Arkusz	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 ŁV	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	ŁV	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 tysiąc czterysta dziewięć metrów kwadratowych			

## Oznaczenia użytków i klas

Bi - Inne tereny zabudowane
ŁV - Łąki trwałe
PsIV - Pastwiska trwałe
RV - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY  
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTYM

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

Jana Pawła II  
37-500 JAROSŁAWWojewództwo: podkarpackie  
Powiat: jarosławski  
Jednostka ewidencyjna: 180408\_2, Radymno  
Obsz. ewidencyjna: 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 <sup>2</sup> ]
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 m <sup>2</sup> ; Pow. użytkowa z projektu: -; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: -; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynał. 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	-	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	zbiorniki, 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 m <sup>2</sup> ; Pow. użytkowa z projektu: -; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: -; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynał. 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	-	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	zbiorniki, 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 m <sup>2</sup> ; Pow. użytkowa z projektu: -; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: -; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynał. 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 WIECZYSTEJEdyta Seweryn  
2019-11-14

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

Z up. STAROSTY

Edyta Seweryn  
Gubleta  
2019-11-14(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)  
data i podpisStwierdza się zgodność z opisem  
rarem ewidencji gruntów

Jarosław, dnia 2019-11-14

# WYRYS Z MAPY SKALA



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

# EWIDENCYJNEJ 1:2000

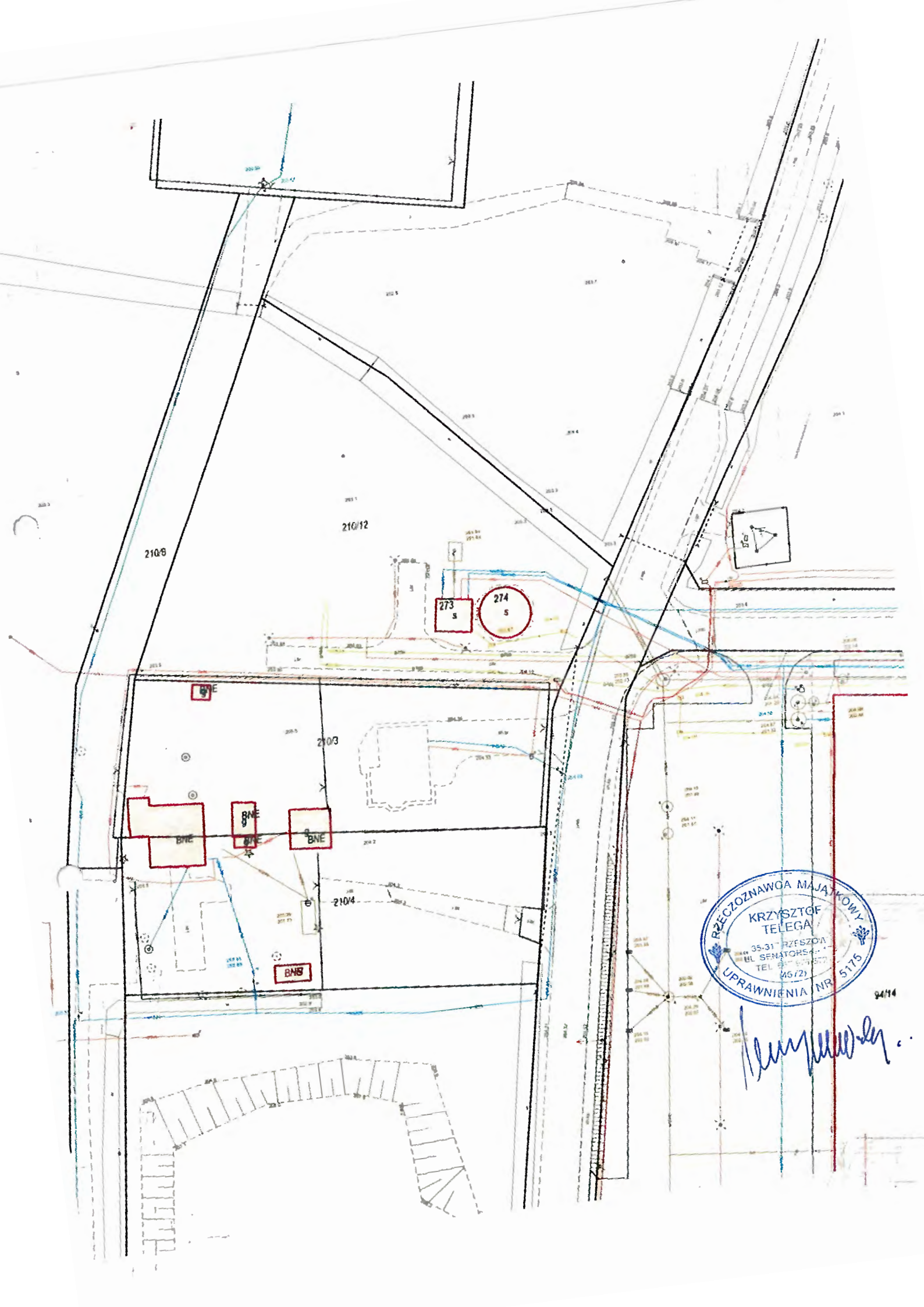
Dokument niniejszy jest przeznaczony do  
dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Stwierdza się zgodność z operatem ewidencji gruntów  
 94/12 Jarosław, dnia 2019-11-14

Poświadcza 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
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	POB-942.421.0409.2019
Data wykonania kopii	2019-11-14
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Zup. STAROSTA Jarosławski Edyta Sejner







RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
KRZYSZTOF  
TELEGA  
35-317 RZESZÓD  
UL. SENATORSKA  
TEL. 017 257 577  
045 721  
UPRAWNIENIA NR 5176

*Handwritten signature*

94/14



# 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*

Starczy Spółka dla Ubezpieczeń

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