

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego numerem 2, położonego w miejscowości Młyny, Gmina Radymno, powiat jarosławski, województwo podkarpackie.

Dla niniejszego prawa prowadzona jest księga wieczysta nr PR1J/00104147/5.



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:

110.889,00 PLN

Słownie złotych: sto dziesięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem

Spórządził:



Rzeszów, dnia 24.11.2021 r.



KRYSZTOF 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. | 7 |
| 7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. | 9 |
| 8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości..... | 10 |
| 9. Wskazanie rodzaju określonej wartości..... | 12 |
| 10. Wybór podejścia i metody wyceny. | 12 |
| 11. Dane o wysokościach stawek czynszu z rynku nieruchomości..... | 16 |
| 12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen..... | 17 |
| 13. Określenie wag cech rynkowych dla lokali użytkowych. | 17 |
| 14. Określenie dochodu i obliczenie wartości nieruchomości. | 20 |
| 15. Wynik końcowy wyceny i wnioski. | 21 |
| 16. Klauzule i zastrzeżenia..... | 21 |
| Załączniki..... | 22 |

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego numerem 2, położonego w miejscowości Młyny, Gmina Radymno, powiat jarosławski, województwo podkarpackie.

Dla niniejszego prawa prowadzona jest księga wieczysta nr PR1J/00104147/5.

Zakres wyceny dotyczy określenia wartości rynkowej praw 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. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - Dz.U.2021 z dnia 10.06.2021 r. poz. 1048 - tekst jednolity.
6. 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.
7. 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/00104147/5.
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 miasta,
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/00104147/5 – typ księgi: lokal stanowiący
odrębną nieruchomość**

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY.

numer lokalu. 2,

Przeznaczenie lokalu: LOKAL NIEMIESZKALNY.

Opis lokalu: POMIESZCZENIE BIUROWE - 1, ARCHIWUM - 1, TOALETA - 1.

Kondygnacja: 1.

Odrębność. TAK.

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 44,84 m².

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością:

UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU: 4484/11984 - Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Numer księgi, z której wyodrębniono lokal: PR1J/00094575/0.

Dział II - właściciel:

KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianka:

1. DZ. KW. / PR1J / 16212 / 21 / 1 - 2021-11-08, 14:37:05 - 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/00094575/0 i PR1J/00104146/8. HIPOTEKA ZABEZPIECZAJĄCA WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCĄ Z UMOWY KREDYTU NR 7208269/1/K/IN/2011 Z DNIA 11.01.2011 R. - HIPOTEKĘ PRZEPISANO Z URZĘDU Z KW PR1J/00094575/0. Na rzecz BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYŚLU.

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/00094575/0 i PR1J/00104146/8. HIPOTEKA PRZEPISANA Z URZĘDU Z KW PR1J/00094575/0. Na rzecz BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYŚLU.

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/00094575/0 i PR1J/00104146/8. HIPOTEKĘ PRZEPISANO Z URZĘDU Z KW PR1J/00094575/0. Na rzecz BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYŚLU.

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/00094575/0 i PR1J/00104146/8. HIPOTEKA PRZEPISANA Z URZĘDU Z KW PR1J/00094575/0. Na rzecz BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PRZEMYŚLU.

UWAGA:

Zaświadczenie znak AB.6740.2.30.2014 z dnia 12.02.2014 stwierdza, że lokal użytkowy nr 2 położony w poziomie parteru (oznaczony w projekcie podziału fizycznego kolorem czerwonym), wyodrębniony z budynku handlowo-usługowego „Hala Kijowska” położonego w m. Młyny, Gmina Radymno, na dz. nr ewid. gr. 94/24, 94/6, 94/17, stanowi samodzielny lokal użytkowy.

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 Hała Kijowska, pierwszy z trzech budynków z parkingiem na ponad 700 miejsc postojowych. Od lipca 2014 funkcjonuje także Hała 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 budynków.

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 handlowy-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 murywane,
- sufity nad wydzielonymi boksami z siatek stalowych, w ramach pomieszczeń sanitarno-socjalnych, biurowych i zapleczowych 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.
- dach: konstrukcja stalowych kratownic krytych blachą stalową wysoko profilową ze świetlikami doświetlającymi przestrzeń hal,
- stolarka zewnętrzna aluminiowa, wewnętrzna aluminiowa i pływiniowa, dodatkowa stolarka drzwiowa w formie bram roletowych jako wejścia do poszczególnych boksów, drzwi pływiniowych w części zapleczowej i sanitarno-socjalnej,
- budynek wyposażony w instalacje: wodna i kanalizacyjna sieciowa gminną, centralnego ogrzewania zasilanego z pieców gazowych na gaz propan-butan (zbiorniki zasilające są wydzierżawione od dostawcy gazu), energii elektrycznej wraz ze stacjami transformatorowymi, wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, przeciwpożarowej, teletechnicznej, 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 wycenianej 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.

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.

Opis lokalu niemieszkalnego, stan techniczny i standard wykończenia

Lokal mieszkalny o numerze 1 o powierzchni użytkowej 44,84 m² (powierzchnię przyjęto na podstawie danych zawartych w księdze wieczystej). Lokal usytuowany jest na pierwszej nadziemnej kondygnacji (parter), budynku - lokal środkowy w ramach kondygnacji. Lokal aktualnie jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako biuro z zapleczem socjalnym.

Lokal niemieszkalny składa się z dwóch pomieszczeń biurowych (jedno stanowi rodzaj archiwum) oraz pomieszczenia sanitarnego. Do pomieszczeń prowadzi wewnętrzny korytarz będący częścią wspólną z lokalem nr 1.

Wykończenie lokalu: podłoga w pomieszczeniach płytki lastryko typowe dla tego typu pomieszczeń. Ściany pomiędzy pomieszczeniami wykonane w lekkiej technologii gipsowo-kartonowej malowane farbami, sufit podwieszany. W pomieszczeniu sanitarnym na ścianach częściowo płytki ceramiczne do niepełnej wysokości. Stolarka okienna i drzwiowa aluminiowa. Lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, teletechniczną i wentylacji mechanicznej.

Ogólny stan lokalu pod względem wykończenia jak i funkcjonalności oceniono jako dobry.

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 i https://bip.ires.pl/gfx/ug-radymno/files/bsurowka/mpzp/c-mlyny_zal.pdf).

Zgodnie z ustaleniami ww. uchwały wyceniana nieruchomości 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.

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 handlu detalicznego na platformy internetowe. III kw. 2021 r. upłynął pod znakiem znaczącego rozwoju głównych graczy z sektora e-commerce. Dla wielu firm biznes on-line osiągnięte 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 nastrój wśród banków finansujących nieruchomości komercyjne w Polsce. Nadal istnieje 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 powodują, 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-biurowe 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.

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 transakcji 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.

Dla oszacowania wysokości czynszu wolnorynkowego po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu prawnego nieruchomości oraz zbioru dostępnych informacji rynkowych o wysokości czynszów dla podobnych powierzchni generujących dochód, 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 [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] 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 [$C_{\text{min}}, C_{\text{max}}$].
- 11) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

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).

Założenie do wyceny:

Jako zbiór danych porównawczych przyjęto wysokości stawek czynszu w przeliczeniu na 1 m^2 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.

11. Dane o wysokościach stawek czynszu z rynku nieruchomości.

Tabela 1.

| Lp | Lokalizacja | Funkcja podstawowa | Stan techniczny | powierzchnia | Cena dzierżawy | Stawka czynszu oferta 1 m^2 | Stawka czynszu korekta 15 % |
|----|-----------------|---------------------|-----------------|--------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Jawornik Polski | handlowo - usługowy | średni | 80,00 | 1 200,00 | 15,00 | 12,75 |
| 2 | Jarosław | biurowo - handlowy | średni | 30,00 | 500,00 | 16,66 | 14,16 |
| 3 | Krosno | biurowo-usługowy | dobry | 90,00 | 1 800,00 | 20,00 | 17,00 |
| 4 | Przemyśl | biurowo - handlowy | średni | 37,81 | 1 000,00 | 26,44 | 22,47 |
| 5 | Lubaczów | handlowo - usługowy | dobry | 460,00 | 12 000,00 | 26,08 | 22,17 |

| | | | | | | | |
|----|--------------|---------------------|--------|--------|-----------|----------|-------|
| 6 | Stalowa Wola | biurowo - handlowy | średni | 185,00 | 5 000,00 | 27,02 | 22,97 |
| 7 | Dębica | biurowo-handlowy | średni | 103,00 | 3 000,00 | 29,12 | 24,75 |
| 8 | Tarnobrzeg | biurowy | dobry | 200,00 | 6 000,00 | 30,00 | 25,50 |
| 9 | Rzeszów | handlowo - usługowy | dobry | 639,00 | 22 365,00 | 35,00 | 29,75 |
| 10 | Przemysł | biurowy | dobry | 42,00 | 1 500,00 | 35,71 | 30,35 |
| 11 | Rzeszów | biurowo-handlowy | dobry | 221,00 | 7 956,00 | 36,00 | 30,60 |
| 12 | Rzeszów | biurowy | dobry | 27,00 | 1 000,00 | 37,03 | 31,48 |
| 13 | Rzeszów | biurowy | dobry | 20,00 | 800,00 | 40,00 | 34,00 |
| 14 | Jarosław | handlowo - usługowy | dobry | 220,00 | 9 500,00 | 43,18 | 36,70 |
| | | | | | | Cena śr. | 25,33 |

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.

| Lp. | 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 |
| | | niekorzystne | otoczenie uciążliwe lub złej renomie, słaby dostęp do usług i |
| 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, wykonane 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 po- |
| | | 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 – $C_{\min} = 12,75 \text{ PLN/m}^2$
- cena maksymalna – $C_{\max} = 36,70 \text{ PLN/m}^2$

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:

$$C_{\text{śr}} = (12,75 + \dots + 36,70) / 14 = 25,33 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\text{Granica dolna } G_d = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 12,75 / 25,33 = 0,612$$

$$\text{Granica górna } G_g = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 36,70 / 25,33 = 2,296$$

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 | 20,00 | 30,00 | wg zestawienia |
| 2 | Przeznaczenie powierzchni | handlowo - usługowy | handlowo - usługowy | biurowo-usługowa |
| 3 | Stan techniczny | średni | dobry | dobry |
| 4 | Dojazd | zadowalający | bardzo dobry | bardzo dobry |
| 5 | Lokalizacja ogólna | Jawornik Polski | Jarosław | Korczowa/Młyny |
| 6 | Sąsiedztwo | niekorzystne | bardzo korzystne | niekorzystne |
| 7 | Czynsz najmu w PLN za 1 m ² | 12,75 | 36,70 | 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% | 0,151 | 0,435 | 0,151 |
| 2 | Możliwość adaptacji powierzchni pod różną działalność | 20,00% | 0,101 | 0,290 | 0,101 |
| 3 | Stan techniczny | 20,00% | 0,101 | 0,290 | 0,290 |
| 4 | Dostępność komunikacyjna | 30,00% | 0,151 | 0,435 | 0,435 |
| | Suma | 100,00% | 0,503 | 1,449 | 0,976 |

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

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum_{i=5}^n u_i$$

$$C_{\text{śr}} = 25,33 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa czynszu wynosi:

$$W_{1\text{m}^2} = 25,33 \text{ PLN/m}^2 \times 0,976 = 24,73 \text{ PLN/m}^2$$

Słownie złotych: dwadzieścia cztery 73/100

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) oraz 15 % dla lokali użytkowych stanowiących odrębne nieruchomości (na podstawie danych rynkowych - lokale o małych powierzchniach będące lokalami osobnymi z trwałymi ścianami są chętniej wynajmowane w stosunku do powierzchni wydzielanych w ramach dużych obiektów).
3. Czynsz wolnorynkowy oszacowany we wcześniejszej części opracowania wykorzystano w obliczeniach tabelarycznych poniżej: $24,73 \text{ PLN/m}^2 \times 44,84 \text{ m}^2 = 1.108,89 \text{ PLN/m}^2$.
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 25 % - lokal o korzystnych parametrach technicznych jednakże uzależniony od kosztów ogólnych obiektum w którym jest usytuowany.
5. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji. Ponadto nie uwzględniam ewentualnych kosztów finansowych oraz podatku dochodowego.

Tabela nr 2

| | Lokal nr 2 | | Liczba mie- | Kwoty w ujęciu rocznym |
|---|--|----------|-------------|------------------------|
| 1 | Dochód (DOB) miesięczny uzyskiwany przez Właściciela nieruchomości | 1 108,89 | 12,00 | 13 306,72 |
| 2 | Poziom pustostanów | 15,00% | | 11 310,71 |
| 3 | Koszty operacyjne dochodu brutto | 25,00% | | 3 326,68 |
| 4 | Dochód operacyjny netto DON | | | 7 984,03 |
| 5 | Stopa kapitalizacji „R” | | | 7,20% |
| | Wartość rynkowa W_R | | | 110 889,32 |

Wartość prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr PR1J/00104147/5 po zaokrągleniu:

$W_R = 110.889,00 \text{ PLN}$

Słownie złotych: sto dziesięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem

15. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego numerem 2, położonego w miejscowości Młyny, Gmina Radymno, powiat jarosławski, województwo podkarpackie, dla którego jest księga wieczysta nr PR1J/00104147/5 określona na dzień 24.11.2021 wynosi: **110.889,00 PLN; słownie złotych: sto dziesięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem.**

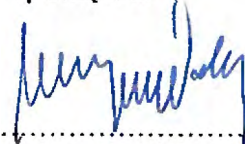
Niniejsza wartość odpowiada aktualnym możliwościom najmu przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu aktualnego stanu technicznego i jest najbardziej prawdopodobna do uzyskania w sytuacji wolnorynkowej. Lokal usytuowany w budynku o funkcji komercyjnej wykorzystywany na cele handlowe i usługowe. Stan i standard wykończenia budynku jak i lokalu użytkowego dobry. Lokal z wejściem z zewnątrz budynku z wykorzystaniem niewielkiego korytarza wspólnego z lokalem nr 1.

16. 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 wrysów 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.

KRYSZTOF 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

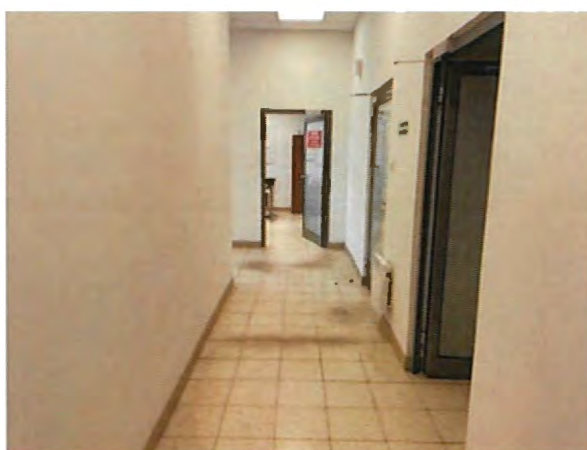
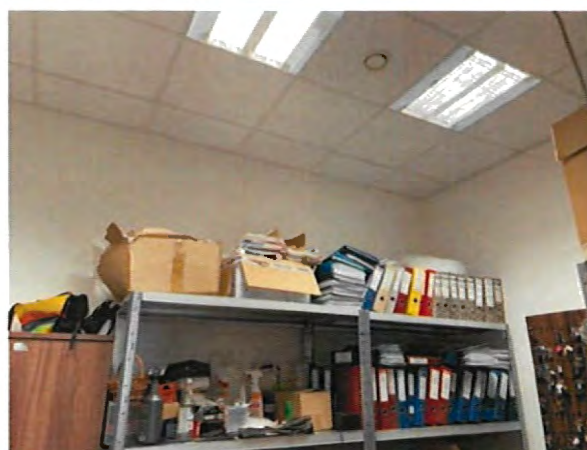
Sporządził:




Załączniki

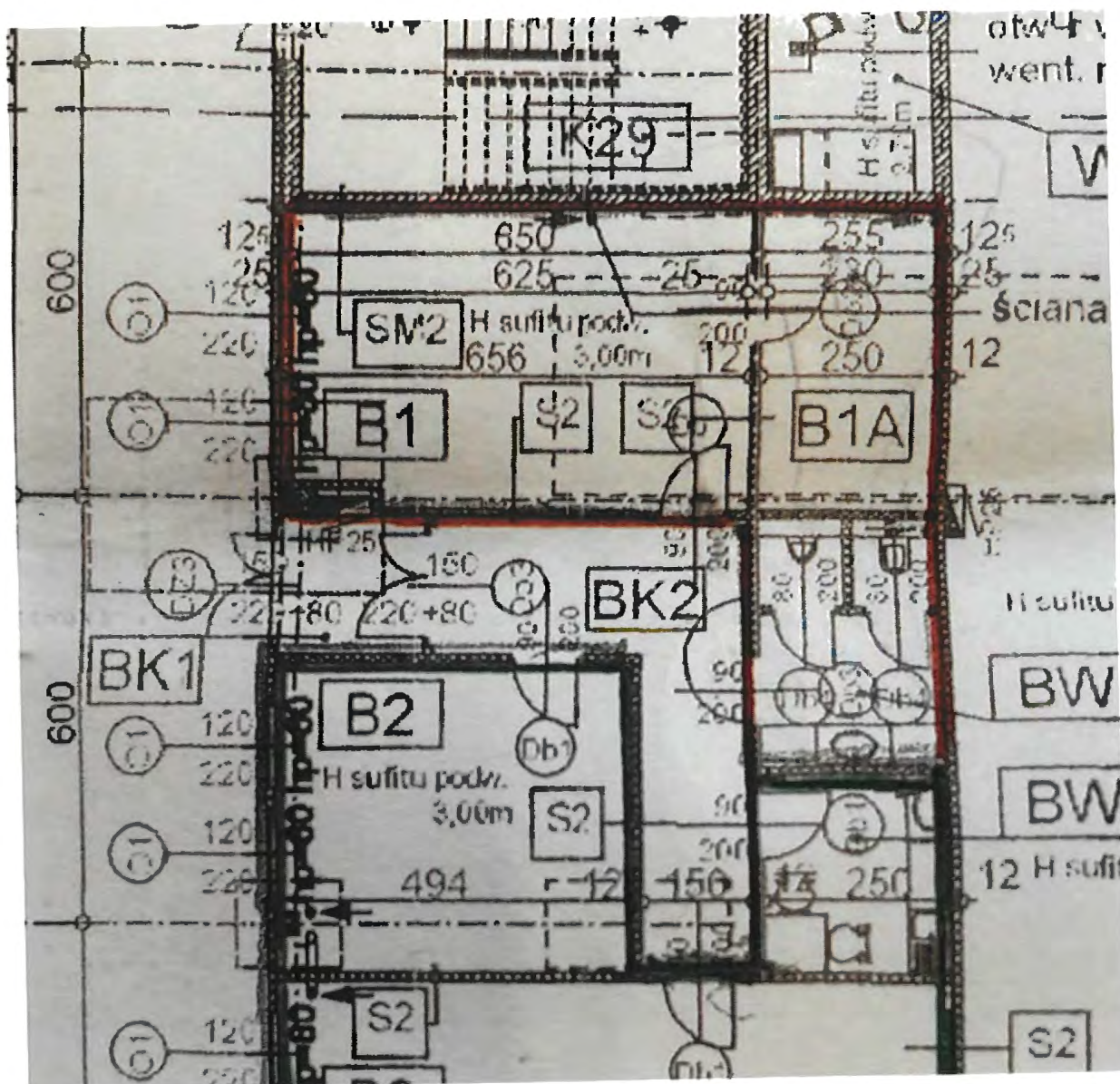
1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Rzut lokalu z dokumentacji technicznej.
3. Usytuowanie przedmiotowych nieruchomości na mapie.
4. Elektroniczny odpis z księgi wieczystej nr PR1J/00104147/5.
5. Zaświadczenie o samodzielności lokalu.

Załącznik nr 1
Dokumentacja fotograficzna.



Załącznik nr 2

Rzut lokalu z dokumentacji technicznej.

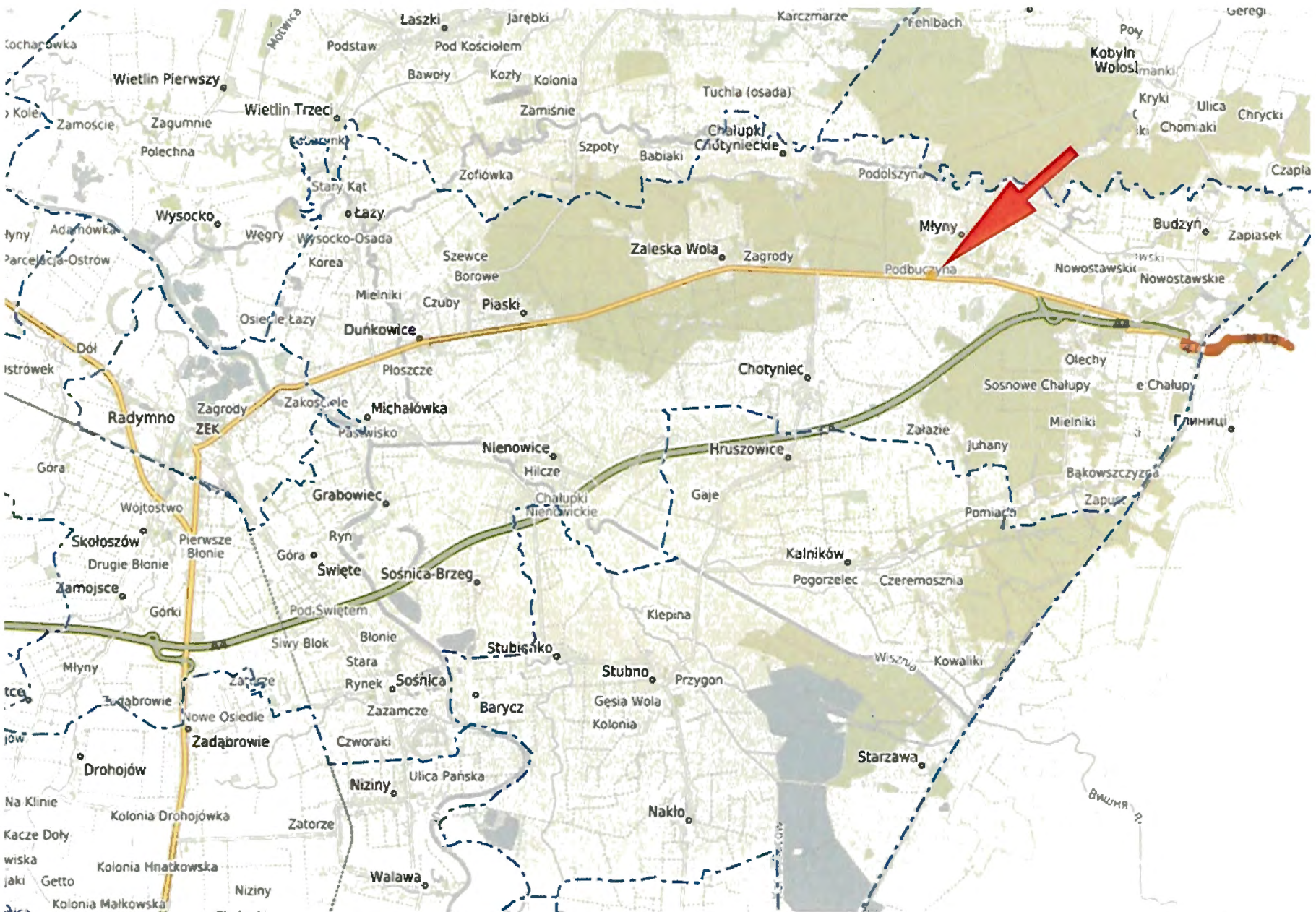


Obrys lokalu zaznaczony kolorem czerwonym.



Załącznik nr 3

Usytuowanie nieruchomości gruntowej na mapie.



Firma Usługowa Krzysztof Telega, 35-317 Rzeszów, ul. Senatorska 173, NIP: 794-115-38-92, REGON: 180620728
tel. +48 667 976 672, e-mail: krzysztof.telega@onet.eu, www.nieruchomosciwycena.eu

1. 2. 3.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PR1J/00104147/5, STA D NIA 2021-11-25

18:37

przewodzonej przez SĄD REJONOWY W JAROSŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PR1J

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

| | | | |
|-----------------------------|----------|-------------------|------|
| Numer bieżący nieruchomości | 1 | Nr podstawy wpisu | 1, 2 |
|-----------------------------|----------|-------------------|------|

Lokal

| | | | | | | |
|--|---------------|--|---------------------|---|-------------------|---------|
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) | | Lp. 1. | 1 | PODKARPACKIE, JAROSŁAWSKI, RADYMNO, MŁYNY | Nr podstawy wpisu | 1, 2, 3 |
| Ulica | Numer budynku | Numer lokalu | --- | - | | 2 |
| Przeznaczenie lokalu | | LOKAL NIEMIESZKALNY | | | | |
| Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) | | POMIESZCZENIE BIUROWE - 1, ARCHIWUM - 1, TOALETA - 1 | | | | |
| Kondygnacja | | 1,0 | | | | |
| Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal) | | Lp. 1. | PR1J / 00094575 / 0 | | | |
| Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) | | TAK | | | | |
| Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych | | 44,8400 M2 | | | | |

dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
 DZ. KW./PR1J/00012698/15/001, 2015-12-23 13:36:52, 2015-12-28-12.36.36.165457, NIE, 249-254, 266-268, PR1J/00094575/0
 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI NR REP. A 3662/2014, 2014-06-27, NOTARIUSZ- MACIEJ MAKOWSKI, WARSZAWA; 133-140, PR1J/00094575/0
 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
 DZ. KW./PR1J/00012698/15/001, 2015-12-23 13:36:52, 2015-12-28-12.36.36.165457, NIE, 249-254, 266-268, PR1J/00094575/0
 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| | |
|-------------------|--|
| Nr podstawy wpisu | |
| 1 | WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-03-17, STAROSTA JAROSŁAWSKI, JAROSŁAW; 142, PR1J/00094575/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PR1J/00012698/15/001, 2015-12-23 13:36:52, 2015-12-28-12.36.36.165457, NIE, 249-254, 266-268, PR1J/00094575/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) |
| 2 | WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-03-14, STAROSTA JAROSŁAWSKI, JAROSŁAW; 143-147, PR1J/00094575/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie |

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

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[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 | | | 4 |
| Rodzaj prawa | UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU | | | |
| Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali | Lp. 1. | 4484 / 11984 | | |
| Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal | Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal | PR1J / 00094575 / 0 | 2 | |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| | |
|-------------------|---|
| Nr podstawy wpisu | |
| 4 | <p>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, 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)</p> <p>DZ. KW./PR1J/00012698/15/001, 2015-12-23 13:36:52, 2015-12-28-12.36.36.165457, NIE, 249-254, 266-268, PR1J/00094575/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p> |

[Powrót](#)

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

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

| Lp. 1. | --- | | | Nr podstawy wpisu | |
|--|--|---|-------|-------------------|---|
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. | 1 | 1 / 1 | --- | 4 |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON) | KORCZOWA DOLINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ŁÓDŹ, 141380542 | | | | |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| Nr podstawy wpisu | |
|-------------------|---|
| 4 | OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI , 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/00012698/15/001, 2015-12-23 13:36:52, 2015-12-28-12.36.36.165457, NIE, 249-254, 266-268, PR1J/00094575/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) |

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PR1J/00104147/5, STAN DZIA 2021-11-25
18:38

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

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[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 / 16212 / 21 / 1 - 2021-11-08, 14:37:05 - WPIS OGŁOSZENIA
UPADŁOŚCI

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

| | |
|----|--|
| | <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i> |
| 13 | OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI, |
| | 3662/2014, 2014-06-27, MACIEJ MAKOWSKI, WARSZAWA; 133-140, PR1J/00094575/0 |
| | <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> |
| | DZ. KW./PR1J/00012793/15/001, 2015-12-29 15:27:53, 2015-12-30- 10.14.29.943647, TAK |
| | <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i> |

Powrót

STAROSTWO POWIATOWE
W JAROSŁAWIU
37-500 JAROSŁAW
ul. Jana Pawła II Nr 17
tel. 624 62 00 NIP 792-18-06-090
AB.6740.2.30.2014

4/9

Jarosław, dnia 12.02.2014r.

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Na podstawie art. 217 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013r., poz. 267), i art.2 ust.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r., o własności lokali / Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami/ na wniosek:

Korczoła Dolina Spółka z o.o., ul. Mikołaja Kopernika Nr 58, 90-552 Łódź z dnia 06.02.2014r., w sprawie wydania zaświadczenia o samodzielności lokali użytkowych wyodrębnionych z budynku handlowo-usługowego „Hala Kijowska” położonego w m. Młyny, Gmina Radymno, na dz. nr ewid. gr. 94/24, 94/6, 94/17,

z a ś w i a d c z a m :

że

lokal użytkowy Nr 1 - położony w poziomie parteru (oznaczony w projekcie podziału fizycznego kolorem zielonym), wyodrębniony z budynku handlowo-usługowego „Hala Kijowska” położonego w m. Młyny, Gmina Radymno, na dz. nr ewid. gr. 94/24, 94/6, 94/17, stanowi samodzielny lokal użytkowy,

lokal użytkowy Nr 2 - położony w poziomie parteru (oznaczony w projekcie podziału fizycznego kolorem czerwonym), wyodrębniony z budynku handlowo-usługowego „Hala Kijowska” położonego w m. Młyny, Gmina Radymno, na dz. nr ewid. gr. 94/24, 94/6, 94/17, stanowi samodzielny lokal użytkowy.

Zaświadczenie wydano na podstawie: rzutu kondygnacji budynku opracowanego przez mgr inż. Edward Prajsner upr. Nr UAN/N/7210/186/85.

W/w załącznik stanowi integralną część niniejszego zaświadczenia.

w/z STAROSTY

Józef Szkoła
Wicestarosta

Adnotacja:

Na podstawie art.1 ust.1 pkt.1 lit.b ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635), w związku z § 5 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2006r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej oraz trybu jej zwrotu (Dz. U. Nr 246 poz. 1804) wydane zaświadczenie podlega opłacie skarbowej w wysokości 17 zł., wpłata Starostwo Powiatowe w Jarosławiu.

STAROSTWO POWIATOWE
W JAROSŁAWIU
37-500 JAROSŁAW
ul. Jana Pawła II Nr 17
tel. 624 62 00 NIP 792-18-06-090

w/z STAROSTY

Józef Szkoła
Wicestarosta

Otrzymują :

1. **Korczoła Dolina Spółka z o.o., ul. Mikołaja Kopernika Nr 58, 90-552 Łódź**
2. A/a /ZF/

STAROSTWO
W JAROSŁAWIU



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 Spółdzielca dla Ubezpieczalni

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