

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość - lokal mieszkalny nr 1, położonego przy ul. Słowackiego 4, w miejscowości Przemyśl, działka gruntu nr 831, obręb nr 207, powiat przemyski grodzki, województwo podkarpackie.

Dla niniejszego prawa jest prowadzona księga wieczysta nr PR1P/0008950517.



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

Oszacowana wartość:

245.651,00 PLN

Słownie złotych: dwieście czterdzieści pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt jeden

SP



KRZYSZTOF TELEGA

BIEGŁY SĄDOWY

przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie
Z siedzibą w Rzeszowie, ul. Senatorska 173
35317 Rzeszów, ul. Senatorska 173
tel. 667 976 612, e-mail: krzysztof.telega@onet.eu

Rzeszów, dnia 09.09.2022 r.

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	3
2. Cel wyceny.....	3
3. Podstawy formalne i materialne wyceny.....	3
3.1. Podstawa formalna.....	3
3.2. Podstawy prawne.....	3
3.3. Podstawy metodologiczne.....	3
3.4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).....	4
4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.....	4
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.....	4
5.1. Stan prawny.....	4
5.2. Stan otoczenia nieruchomości.....	5
5.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.....	6
5.4. Stan techniczno-użytkowy budynku wielorodzinnego i lokalu mieszkalnego.....	6
6. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.....	7
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	7
8. Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	9
9. Wybór podejścia i metody wyceny.....	9
10. Dane z rynku nieruchomości.....	11
11. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.....	12
12. Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej mieszkalnej.....	12
13. Obliczenie wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży.....	15
14. Wynik końcowy wyceny i wnioski.....	17
15. Klauzule i zastrzeżenia.....	17
Załączniki.....	18

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem jest prawo własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość - lokal mieszkalny nr 1, położonego przy ul. Słowackiego 4, w miejscowości Przemyśl, działka gruntu nr 831, obręb nr 207, powiat przemyski grodzki, województwo podkarpackie.

Dla niniejszego prawa jest prowadzona księga wieczysta nr PR1P/00089505/7.

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

2. Cel wyceny.

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

3. Podstawy formalne i materialne wyceny.

3.1. Podstawa formalna.

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

3.2. Podstawy prawne.

Podstawę prawną stanowi:

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2021 r. z dnia 21 października 2021 poz. 1899.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz.U.2021 poz. 555 z dnia 26 marca 2021 r. - tekst jednolity.
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny - Dz.U.2022 z dnia 29.06.2022 r. poz. 1360 - tekst jednolity.
4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości - Dz. U. 2016 z dnia 17.08.2016 r. poz. 1263.
5. Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6.07.1982 r - Dz.U.2019 poz. 2204 z dnia 14.11.2019 r. - tekst jednolity.
6. Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28.02.2003 r. - Dz.U.2022 poz. 1520 z dnia 20.07.2022 r. - tekst jednolity.
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - Dz.U.2021 poz. 1048 z dnia 10.06.2021 r. - tekst jednolity.

3.3. Podstawy metodologiczne.

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

2. Wycena nieruchomości, zasady i procedury – R. Cymerman, A. Hopfer – PFSRM, Warszawa 2006.
3. Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości – pod redakcją S. Żróbek – Educatera, Olsztyn 2005,
4. Ile jest warta nieruchomość. – E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: Poltext, Warszawa 2004 r.
5. Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną - J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch - Wydawnictwo Replika 2015.
6. Literatura fachowa w zakresie metodologii wyceny.

3.4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).

1. Informacje uzyskane z Urzędu Miasta Przemyśla dotyczące zagospodarowania przestrzennego.
2. Księga wieczysta PR1P/00089505/7.
3. Informacje z Urzędu Miasta Przemyśla na temat nieruchomości gruntowej posadowionego budynku wielomieszkaniowego.
4. Wizja lokalna na nieruchomości dnia 18.08.2022 r, w trakcie której dokonano oględzin lokalu, budynku wielolokalowego i otoczenia.
5. Informacje uzyskane na temat budynku wielolokalowego.
6. Informacje z Urzędu Miasta Przemyśla na temat cen transakcyjnych kupna - sprzedaży lokali mieszkalnych.

4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia wyceny	09.09.2022
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	09.09.2022
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	18.08.2022
Data dokonania oględzin nieruchomości	18.08.2022

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

5.1. Stan prawny.

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

Księga wieczysta nr PR1P/00089505/7 – typ księgi: lokal stanowiący odrębną
nieruchomość

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - PODKARPACKIE, M. PRZEMYŚL, PRZEMYŚL M., PRZEMYŚL.

ulica SŁOWACKIEGO 4 lokal nr 1;

przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny,

Opis lokalu: POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1.

Opis pomieszczeń przynależnych: PIWNICA - 1.

Nieruchomość, z której wyodrębniono lokal: PR1P/00000049/5.

Kondygnacja: 2; Odrębność: TAK.

Pole pow. użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 82,00 m².

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością:

Udział związany z własnością lokalu: 146/1000 - Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nieruchomość, z której wyodrębniono lokal: PR1P/00000049/5.

Dział II - właściciel:

MARIA WANAT w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Wzmianki:

1. REP.C. / KOMO / 146872 / 19 - 2019-08-21, 17:45:14

Inny wpis: WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 265/15. PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 70/19. PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 84/19. Na rzecz ZRZESZENIE WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW DOMÓW W PRZEMYŚLU, WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA ROGOZIŃSKIEGO 26.

Inny wpis: WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI. Na rzecz NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PRZEMYŚLU.

Inny wpis: OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ - MARII WANAT.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka przymusowa: 53.800,26 PLN - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY UPOMNINIENIA I KOSZTY EGZEKUCYJNE, TYTUŁ WYKONAWCZY Z 18.04.2014 R. SI 1/756/14. HIPOTEKA Z TYTUŁU PODATKU OD SPADKU I DAROWIZN I NALEŻNYCH OD NIEGO ODSETEK ZA ZWŁOKĘ OD DNIA 27.03.2014 R. Na rzecz NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PRZEMYŚLU.

Hipoteka przymusowa: 32.709,79 PLN - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY EGZEKUCYJNE, TYTUŁ WYKONAWCZY Z 26.11.2013 R. SM 2/2809/13. HIPOTEKA Z TYTUŁU PODATKU DOCH OD OSÓB FIZYCZNYCH I NALEŻNYCH OD NIEGO ODSETEK ZA ZWŁOKĘ OD DNIA 25.10.2013 R. Na rzecz NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PRZEMYŚLU.

5.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Obszar położenia nieruchomości lokalowej znajduje się na terenie centralnej części miasta Przemyśla (na południe od rzeki San) w ramach zabudowanej części miasta.

Przemyśl to miasto na prawach powiatu w południowo-wschodniej Polsce, w województwie podkarpackim, położone nad Sanem przy ujściu Wiaru. Liczba mieszkańców to ok. 62 tys. Przemyśl to znaczący węzeł komunikacyjny – trasa międzynarodowa E40, przejście graniczne z Ukrainą w Medyce, duża, graniczna stacja kolejowa (Przemyśl Główny). Miasto jest siedzibą kilku instytucji o znaczeniu ponadlokalnym: podkarpackiego wojewódzkiego konserwatora

zabytków, urzędu celno-skarbowego, Bieszczadzkiego Oddziału Straży Granicznej, archiwum państwowego i Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego.

Nieruchomość położona jest w centralnej części miasta Przemyśla o gęstej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (kamienice) i wielofunkcyjnej. W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajduje się głównie starsza zabudowa. Obszar, na którym znajduje się niniejszy budynek będący przedmiotem wyceny jest terenem pofałdowanym, ulica Słowackiego przebiega bezpośrednio we wschodnim sąsiedztwie nieruchomości. Otaczający teren dobrze zagospodarowany, w zasadzie bez terenów zielonych z zabudową zabytkową ścisłego centrum miasta. W otoczeniu wycenianej nieruchomości znajdują się punkty handlowe i usługowe (w ramach kondygnacji parteru otaczających kamienic). W odległości ok 100 m w kierunku północno-zachodnim znajduje się ścisłe centrum miasta Przemyśla.

5.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Działka, na której posadowiony jest budynek wielorodzinny posiada numer ewidencyjny 831, powierzchnia działki wynosi 217,00 m² (obręb ewidencyjny nr 207). Teren w tym obszarze równy, działka ma kształt regularny zbliżony w swoim obrysie do kwadratu. Na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek wielolokalowy, który w zasadzie w całości pokrywa powierzchnię działki. Działka z bardzo dobrym dostępem do głównych dróg miejskich.

Dane na temat działki:

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

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

Opis stanu budynku wielolokalowego.

Podczas wizji lokalnej w dniu 18.08.2022 r. ustalono.

Budynek wielolokalowy zlokalizowany jest przy ul. Słowackiego 4 w zwartej zabudowie kamienic w układzie szeregowym o trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej. Budynek wybudowany w pierwszej połowie ubiegłego wieku. Wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej, niedocieplony. Dach wielospadowy kryty blachą, wejście do klatki schodowej od wschodniej strony budynku. W ramach parteru znajdują się lokale o przeznaczeniu handlowo-usługowym. Stolarka okienna PVC. Dojazd do budynku od ul. Słowackiego. Budynek wymagający gruntownego remontu szczególnie w zakresie elewacji i termomodernizacji oraz klatki schodowej.

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

lokalu - niewielkie oddalenie od terenów mieszkaniowych oraz głównej drogi tej części miasta Przemyśla - Al. Wolności.

Opis lokalu niemieszkalnego, stan techniczny i standard wykończenia

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 82,00 m². Lokal usytuowany jest na drugiej (pierwsze piętro) kondygnacji naziemnej, budynku wielolokalowego - lokal środkowy w ramach kondygnacji (uwzględniając zwartą zabudowę - budynki są wzajemnie do siebie przylegające). Lokal mieszkalny na dzień wizji lokalnej użytkowany.

Lokal mieszkalny składa się (wg zapisów księgi wieczystej): z trzech pokoi, kuchni, łazienki. Do lokalu przysługuje pomieszczenie przynależne - piwnica. Wg oględzin zewnętrznych w lokalu zamontowano okna PVC, lokal posiada również balkon od strony ul. Słowackiego.

W dniu wyznaczonym na oględziny nieruchomości nie został mi udostępniony lokal do oględzin, stąd brak możliwości opisu stanu pomieszczeń. Dla potrzeb wyceny przyjęto stan techniczny lokalu z przedziałów pośrednich.

6. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

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

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

Zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały przedmiotowa nieruchomość położona jest w jednostce przestrzennej „I.1 - Stare Miasto” opisanej jako obejmujący historyczne centrum miasta z Rynkiem miejskim i lokacyjnym układem ulic, w strefie oznaczonej symbolem I.1.U/MW/MN – obszar zurbanizowany staromiejski z zabudową usług publicznych, usług ogólnomiejskich wszystkich kategorii poza przemysłową (produkcyjną, magazynowo – składową), mieszkaniową, także centralny węzeł komunikacji drogowej i kolejowej. Funkcja podstawowa: obszar wielofunkcyjny. Funkcje dopuszczalne: usługi wszystkich kategorii poza przemysłową, mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, mieszane.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

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

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

Obszar rynku: Miasto Przemyśl.

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

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

Badanie rynku lokalnego dokonano na podstawie aktów notarialnych oraz w oparciu o infor-
macje uzyskane od pośredników w obrocie nieruchomościami. Uwzględniając niniejsze in-
formacje stwierdzono, iż w transakcjach dotyczących lokali mieszkalnych o podobnych cecha-
ch osiągnęte były ceny w zakresie od ok. 2.700,00 PLN/m² do ok. 3.800,00 PLN/m² przeliczając
w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu.

W badanym okresie stwierdzono, iż na rynku nieruchomości mieszkaniowych pochodzących
z rynku wtórnego zawarto stosunkowo dużą ilość transakcji pozwalających na obiektywne
oszacowanie wartości nieruchomości lokalowej mieszkalnej. Należy zauważyć, że mieszkania
znajdujące się w starszych budynkach cieszą się podobnym zainteresowaniem do w nowszy-
ch. W wielu przypadkach budynki pochodzące z lat pięćdziesiątych, sześćdziesiątych czy sie-
demdziesiątych ubiegłego wieku zostały poddane generalnym remontom, podobnie jak czę-
ść kamienia wzniesionych na przełomie XIX i XX wieku. Podczas analizy rynku stwierdzono, że
prawo własności lokalu bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie miało wpływu na
osiąganą cenę sprzedaży. Analizowany okres przypadł na czas rozwoju budownictwa mieszk-
aniowego w Polsce i tym samym w Przemyślu, jednakże w tym czasie nie stwierdzono zna-
czących zmian średnich cen transakcyjnych w przypadku lokali mieszkalnych usytuowanych
w budynkach starszych. Stwierdzono wzrost cen na rynku pierwotnym w stosunku do lat po-
przednich.

Na analizowanym rynku nieruchomości lokalowych od kilku lat prym wiodą mieszkania po-
chodzące z rynku pierwotnego. Spółdzielnie mieszkaniowe i developerzy w ostatnich latach
oddają do użytku kilkaset mieszkań rocznie. Są to jednak mieszkania w tzw. stanie developer-
skim wymagającym jeszcze znacznych nakładów na wykończenie pomieszczeń. Zdarzają się
na rynku pierwotnym mieszkania w stanie wykończonym. Powoduje to, że na rynku wtórnym
zainteresowaniem cieszą się mieszkania wykończone dobrymi materiałami w nowoczesnej
architekturze o bardzo dobrej lokalizacji, z dostępem do obiektów użyteczności publicznej.
Na rozpiętość cenową ma wpływ lokalizacja nieruchomości, standard wykończenia, dostęp-
ność komunikacyjna, dostęp do placówek handlowo-usługowych oraz dostęp do miejsc par-
kingowych - szczególnie w ramach strefy płatnego parkowania.

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

8. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Mając na uwadze cel wyceny określam wartość rynkową nieruchomości.

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

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

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

9. Wybór podejścia i metody wyceny.

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

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

Określenie wartości dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności:

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

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

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

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

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

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

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

Ustawa prawo upadłościowe a w szczególności:

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

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

Opis procedury szacowania dla metody porównywania parami.

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

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- 2) Aktualizacja cen na datę wyceny,
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,

- 6) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- 7) Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
- 8) Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- 9) Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- 10) Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}].
- 11) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – wielkość i – tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących,

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

10. Dane z rynku nieruchomości.

Tabela 1 - Transakcje lokalami mieszkalnymi.

L.p.	Ulica i nr	Data transakcji	Rep.A nr	Kondygnacja	Ilość izb	Powierzchnia	Cena sprzedaży	Cena 1 m ²
1	Dworskiego 20	16.08.2022	4384/2022	2	3	65,36	178 000,00	2 723,37
2	Dworskiego 58	18.01.2022	783/2022	1	2	34,06	93 000,00	2 730,47
3	Słowackiego 43	22.03.2022	480/2022	3	2	38,58	110 000,00	2 851,21
4	Okrzei 17	05.04.2022	4028/2022	2	2	32,99	95 000,00	2 879,66
5	Dekerta 3	29.03.2022	1618/2022	1	2	33,34	102 500,00	3 074,38
6	Piłsudskiego 27	18.07.2022	2682/2022	3	3	51,93	160 000,00	3 081,07
7	3-Maja 5	24.08.2022	1387/2022	2	3	64,60	200 000,00	3 095,97
8	Dworskiego 32	29.03.2022	3770/2022	1	2	56,05	177 000,00	3 157,89
9	Rakoczego 2	11.05.2022	702/2022	2	2	38,97	130 000,00	3 335,89
10	Słowackiego 22	22.06.2022	2281/2022	3	2	42,70	136 640,00	3 200,00
11	Św. Jana 9	01.04.2022	1697/2022	3	2	44,20	150 000,00	3 393,66
12	Św. Jana 35	06.12.2021	6976/2021	2	2	30,80	105 000,00	3 409,09

13	Słowackiego 61	24.06.2022	3452/2022	4	2	57,27	196 000,00	3 422,38
14	Ratuszowa 10	22.02.2022	644/2022	2	1	30,27	115 226,39	3 806,62
							Cena śr.	3 154,40

11. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.

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

12. Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej mieszkalnej.

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

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

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

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	bardzo korzystne	otoczenie o dobrej funkcji i renomie, bardzo dobry dostęp do usług i handlu
		korzystne	otoczenie o różnej funkcji i renomie, dobry dostęp do usług i handlu

		niekorzystne	otoczenie uciążliwe lub zły renomie, słaby dostęp do usług i handlu
2	Powierzchnia użytkowa mieszkania	mała	do 40 m ²
		średnia	powyżej 40 m ² do 60 m ²
		duża	powyżej 60 m ²
3	Dostępność miejsc parkingowych	bardzo dobra	miejsca parkingowe dostępne w ramach parkingów zlokalizowanych na nieruchomościach gruntowych, brak obiektów biurowych i handlowo usługowych powodujących zajmowanie miejsc parkingowych mieszkańcom
		dobra	miejsca parkingowe dostępne w niewielkiej ilości na nieruchomości gruntowej oraz na drogach dojazdowych do nieruchomości możliwe obiekty biurowe i handlowo-usługowe powodujące zajmowanie miejsc parkingowych mieszkańców
		ograniczona	miejsca parkingowe w pobliżu punktów handlowo usługowych i obiektów biurowych narażone na wysoki współczynnik zajętości, strefa płatnego parkowania
4	Stan techniczny - standard wykończenia	bardzo dobry	małe zużycie techniczne, standard wykończenia wysoki, wykonany z bardzo dobrych materiałów
		dobry	zużycie techniczne zauważalne, wskazane co najwyżej odświeżenie lokalu, standard wykończenia z materiałów standardowych
		zadowalający	widoczne znaczne zużycie poszczególnych elementów, wskazany remont pomieszczeń, słabej jakości materiały
5	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	położenie w centrum miasta/osiedla z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg miasta
		dobra	położenie w części śródmiejskiej miasta/osiedla z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg miasta
		zadowalająca	położenie na obrzeżach miasta/osiedla z utrudnionym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg miasta

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 2.723,37 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 3.806,62 \text{ PLN/m}^2$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych dla nieruchomości lokalowych.

1	Otoczenie (sąsiedztwo)	W1	30%
2	Powierzchnia użytkowa mieszkania	W2	20%
3	Dostępność miejsc parkingowych	W3	20%
4	Stan techniczny - standard wykończenia	W4	10%
5	Dostępność komunikacyjna	W5	20%
			100%

Określenie ceny średniej:

$$C_{\text{sr}} = (2.723,37 + \dots + 3.806,62) / 14 = 3.154,40 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\text{Granica dolna } G_d = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} = 2.723,37 / 3.154,40 = 0,863$$

$$\text{Granica górna } G_g = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} = 3.806,62 / 3.154,40 = 1,207$$

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla lokali mieszkalnych.

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

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości		Nieruchomość wyceniana
		C min	C max	
1	Powierzchnia mieszkania	65,36	30,27	82,00
2	Stan techniczny budynku	dobry	dobry	zadowalający
3	Stan techniczny lokalu	zadowalający	bardzo dobry	dobry
4	Dostęp do infrastruktury miejskiej	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
5	Dojazd	dobry	dobry	dobry
6	Lokalizacja ogólna	Dworskiego 20	Ratuszowa 10	Słowackiego 4
7	Sąsiedztwo	niekorzystne	bardzo korzystne	niekorzystne
8	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	2 723,37	3 806,62	X
9	Data transakcji	16.08.2022	22.02.2022	X

Cechy rynkowe nieruchomości przyjętych do porównań.

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

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

Tabela określająca sumę współczynników korygujących.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w %	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników ui
1	2	3	4		5
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	30,00%	0,259	0,362	0,259

2	Powierzchnia użytkowa mieszkania	20,00%	0,173	0,241	0,173
3	Dostępność miejsc parkingowych	20,00%	0,173	0,241	0,173
4	Stan techniczny - standard wykończenia	10,00%	0,086	0,121	0,104
5	Dostępność komunikacyjna	20,00%	0,173	0,241	0,241
	Suma	100,00%	0,863	1,207	0,950

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

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

$$C_{sr} = 3.154,40 \text{ PLN/m}^2$$

$$W_{1m^2} = 3.154,40 \text{ PLN/m}^2 \times 0,950 = 2.995,74 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość $W_{R \text{ nier.}}$:

$$W_{R \text{ nier.}} = 82,00 \text{ m}^2 \times 2.995,74 \text{ PLN/m}^2 = 245.650,73 \text{ PLN}$$

Wartość po zaokrągleniu:

$$W_{R \text{ nier.}} = 245.651,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dwieście czterdzieści pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt jeden

13. Obliczenie wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży.

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

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

– strony transakcji miały stanowczy zamiar zawarcia umowy sprzedaży, działały z rozeznaniem i postępowały rozważnie, nie znajdując się w sytuacji przymusowej,

– upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku.

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

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

– powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;

– powinna ona również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności, w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

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

Należy podkreślić, że aktualna definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży, zawarta w PKZW jest spójna z definicją zawartą w Międzynarodowych Standardach Wyceny (MSW, edycja 8, 2007). Nie ma również różnic definicyjnych i interpretacyjnych w porównaniu z Europejskimi Standardami Wyceny (ESW, Tegova, 6 edycja 2009) czy Red Book (RB, RICS, 6 edycja 2007), obowiązującymi od 1.01.2008 r.).

MSW zajmują się wartością dla wymuszonej sprzedaży w standardzie MSW 2 „Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny”. Termin „sprzedaż wymuszona” jest tam definiowany jako sprzedaż mająca miejsce w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod przymusem sprzedaży i/lub odpowiedni okres ekspozycji na rynku nie jest możliwy. Cena osiągnięta w takich okolicznościach nie spełni kryteriów definicji wartości rynkowej. Cena, jaka może zostać w tych okolicznościach osiągnięta, będzie zależeć od natury presji wywieranej na sprzedającego lub przyczyn, dla których odpowiedni marketing nie może zostać zastosowany. Może również odzwierciedlać konsekwencje, jakie poniesie sprzedający w przypadku niezrealizowania sprzedaży w konkretnym okresie. Jeżeli natura i przyczyny ograniczeń ciążących na sprzedawcy nie są znane, nie da się w sposób realistyczny przewidzieć ceny osiągalnej w sprzedaży wymuszonej. Cena, za jaką gotów jest zaakceptować sprzedający w sprzedaży wymuszonej, będzie odzwierciedlać konkretne, istniejące dla niego okoliczności, w jakich

działaby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej. Cena osiągnięta w warunkach sprzedaży wymuszonej może być jedynie przypadkowo zbieżna z wartością rynkową lub którąkolwiek inną zdefiniowaną w MSW 2. Nie jest ona podstawą wyceny, jako że sprzedaż wymuszona to opis sytuacji, w której następuje przeniesienie prawa, a nie odrębny cel wyceny.

Biorąc pod uwagę rodzaj wycenianej nieruchomości i jej atrybuty:

- położenie lokalu w układzie przestrzennym miejscowości,
- stan techniczny lokalu i budynku,
- otoczenie,

przyjęto wskaźnik obniżenia wartości na poziomie 75 %.

$$W_{R \text{ wymuszona}} = 245.651,00 \text{ PLN} \times 0,75 = 184.238,25 \text{ PLN}$$

Wartość dla wymuszonej sprzedaży po zaokrągleniu:

$$W_{R \text{ wymuszona}} = 184.238,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sto osiemdziesiąt cztery tysiące dwieście trzydzieści osiem

14. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość - lokal mieszkalny opisanego w księdze wieczystej PR1P/00089505/7 określona na dzień 09.09.2022 r. wynosi: 245.651,00 PLN; słownie złotych: dwieście czterdzieści pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt jeden.

Wycenę przeprowadzono na podstawie zbioru nieruchomości podobnych położonych na terenie miasta Przemyśla, których transakcje przeprowadzono w okresie od stycznia 2022 r. do dnia wyceny.

W procesie wyceny uzyskano wartość 1 m² w wysokości: 2.995,74 PLN/m². Oszacowana wartość obejmuje również udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Na dzień wizji lokalnej przyjęto stan techniczny lokalu z przedziałów pośrednich, położony w dobrym układzie komunikacyjnym miasta, z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury miejskiej. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal wymaga generalnego remontu. Wartość ta mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych ustalonym w trakcie analizy rynku.

15. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Operat wykonano zgodnie z przepisami prawa przy wykorzystaniu metodyki określonej przez Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
2. Operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.

3. Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
5. Zgodnie z art 155 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2021 r. z dnia 21 października 2021 poz. 1899: „Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wyrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.”
6. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu programu NUMBERS 12.1.
7. Nazwy firm, których napisy pojawiły się na zdjęciach z wizji lokalnej, nie są elementem ich reklamy ani wykorzystania wizerunku.
8. Oszacowana wartość jest wartością netto, bez podatku VAT

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

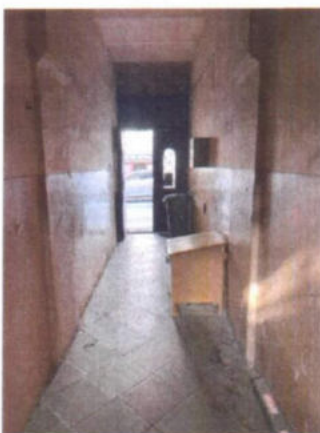
Sporządził:



Załączniki

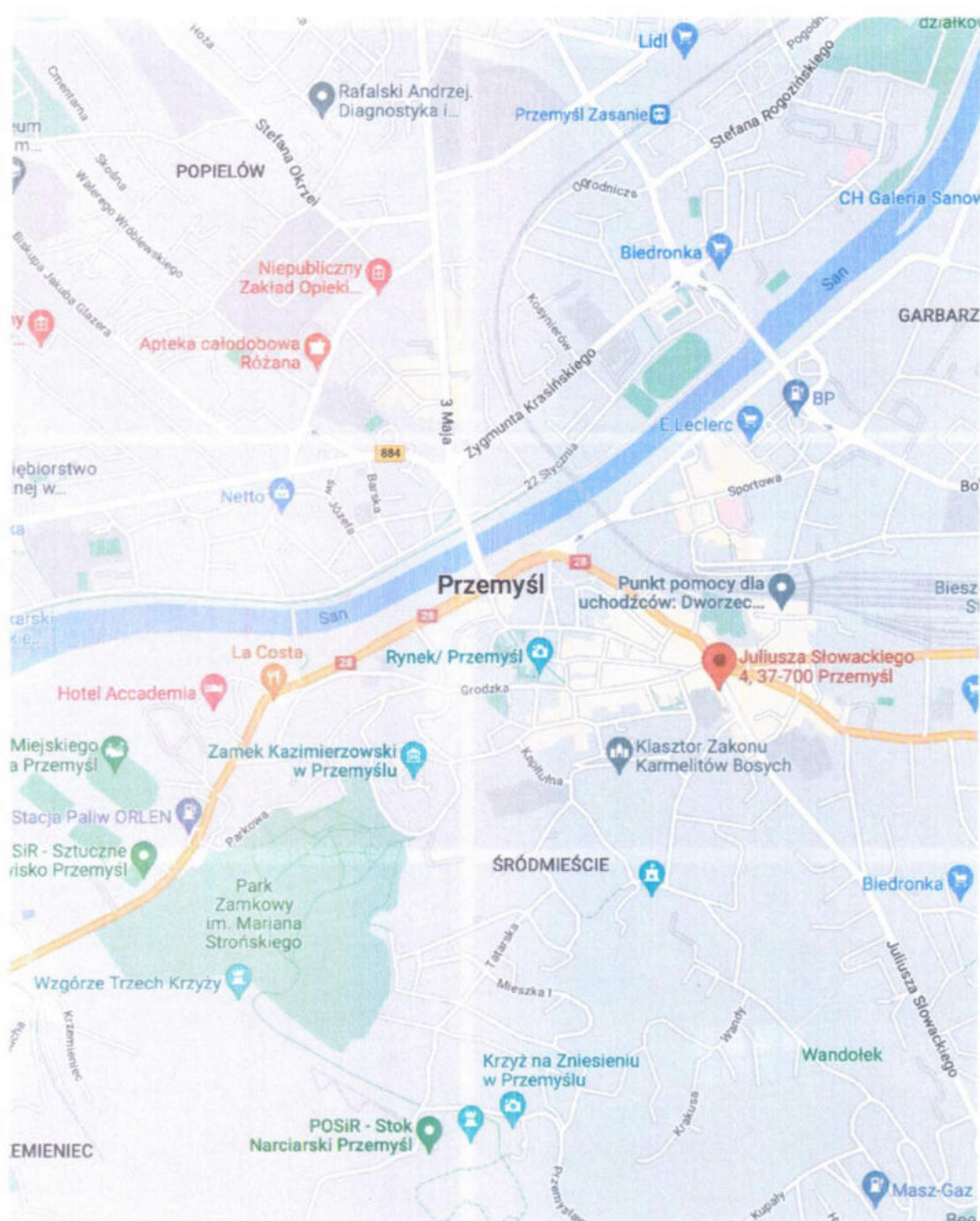
1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Usytuowanie budynku wielolokalowego na mapie Przemyśla.
3. Odpis z księgi wieczystej PR1P/00089505/7.
4. Informacja o działce.
5. Kopia mapy zasadniczej z systemu informacji przestrzennej miasta Przemyśla.

Załącznik nr 1
Dokumentacja fotograficzna.



Załącznik nr 2

Usytuowanie budynku wielolokalowego przy ul. Słowackiego 4 na mapie.



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					Nr podstawy wpisu
Polożenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)					1, 2
Lp. 1.	PODKARPACKIE, M. PRZEMYŚL, PRZEMYSL M., PRZEMYSL				
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	SŁOWACKIEGO		4 1
Przeznaczenie lokalu					LOKAL MIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)					POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)					PIWNICA - 1
Kondygnacja					2,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	PR1P / 000000049 / 5		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)					TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych					82,0000 M2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2006-10-16, PREZYDENT MIASTA PRZEMYŚLA, PRZEMYŚL; 28 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
		DZ. KW./PR1P/00018743/06/001, 2006-12-08 10:43:33, 2007-01-16-11:47:35.452600, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
	2	ZASWIADCZENIE, 2004-10-22, PREZYDENT MIASTA PRZEMYŚLA, PRZEMYŚL; 8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie

LOKAL STANOWIACY ODRĘBNĄ 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					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.					---
Numer prawa	1				3
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.	146 / 1000			
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		PR.1P / 00000049 / 5	6	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	POSTANOWIENIE O ZNIESIENIU WSPÓŁWŁASNOŚCI , NS 355/92, 1993-09-16, SĄD REJONOWY WYDZIAŁ I CYWILNY, PRZEMYŚL; DZ. KW. 7146-48/95 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR.1P/00018743/06/001, 2006-12-08 10:43:33, 2007-01-16-11.47.35.452600, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

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

LOKAŁ 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.	3	1 / 1	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIA WANAT, ANDRZEJ, EUNIKA, 80052003367				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU						
Nr podstawy wpisu						
5	UMOWA SPRZEDAŻY, 10494/2010, 2010-07-29, BOGUMIŁ GAZDA, PRZEMYŚL; 45-46 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1P/00006732/10/001, 2010-08-02 09:24:54, 2010-08-16-13.40.21.272374, NIE, 45-46 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)					

Powrót

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. REP.C. / KOMO / 146872 / 19 - 2019-08-21, 17:45:14

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	6, 10, 11
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 265/15	
Rodzaj zmiany	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYTELIA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 70/19	
Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYTELIA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 84/19	
Lp. 2.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYTELIA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 84/19	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	PRZESZENIE WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW DOMÓW W PRZEMYŚLU, PRZEMYŚL	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	WSPÓLNOTA MIESZKANOWA ROGÓZIŃSKIEGO 26, PRZEMYŚL, 180054690	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	WSPÓLNOTA MIESZKANOWA ROGÓZIŃSKIEGO 26, PRZEMYŚL, 180054690	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	9
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PRZEMYŚLU, PRZEMYŚL, 650019660	
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	12
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ - MARI	

WANIAT

DOCUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 265/15, 2015-05-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZEMYŚLU LUKASZ KONDRATKO; 54-55 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1P/00006000/15/001, 2015-05-22 12:58:53, 2015-06-01-13:58:41, 353647, NIE, 51-53 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	WNIOSEK O DOKONANIE WPISU WSZCZĘCIA EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, 1813-EA.511.563.10.3.2016, 2016-06-09, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PRZEMYŚLU; 89 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1P/00008155/16/001, 2016-06-10 09:10:10, 2016-07-14-12:22:05, 374758, NIE, 86-87 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZYTELIA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 70/19, 2019-08-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZEMYŚLU PAWEŁ FEDASZ; 97 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1P/00021969/19/001, 2019-08-21 00:00:00, 2019-12-05-13:09:40, 109439, NIE, 95, 96 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZYTELIA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 84/19, 2019-10-02, KANCELARIA KOMORNICZA NR III W PRZEMYŚLU - KOMORNIK PAWEŁ FEDASZ; 110 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1P/00023636/19/001, 2019-10-02 13:41:00, 2019-12-06-11:54:28, 169625, NIE, 108-109 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI, V GU 78/21, 2021-03-17, SĄD REJONOWY W RZESZOWIE WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, RZESZÓW; 120 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1P/00005279/22/001, 2022-04-27 13:05:00, 2022-05-10-10:06:12, 640361, NIE, 117-118 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

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

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 7, 8
Numer hipoteki (roszczenia)	1			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	53800,26 (PIĘĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE OSIEMSET 26/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY UPOMNIENIA I KOSZTY EGZEKUCYJNE, TYTUŁ WYKONAWCZY Z 18.04.2014 R. SI 1/756/14		
	HIPOTEKA Z TYTUŁU PODATKU OD SPADKU I DAROWIZN I NALEŻNYCH OD NIEGO ODSETEK ZA ZWŁOKĘ OD DNIA 27.03.2014 R.			
Inne informacje				
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PRZEMYŚLU, PRZEMYŚL, 65001966000000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu	8
Numer hipoteki (roszczenia)	2			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	32709,49 (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE SIEDZEMSET DZIEWIĘĆ 49/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY EGZEKUCYJNE, TYTUŁ WYKONAWCZY Z 26.11.2013 R. SM 2/2809/13		
Inne informacje	HIPOTEKA Z TYTUŁU PODATKU DOCH OD OSÓB FIZYCZNYCH I NALEŻNYCH OD NIEGO ODSETEK ZA ZWŁOKĘ OD DNIA 25.10.2013 R.			
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PRZEMYŚLU, PRZEMYŚL, 65001966000000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu 7	TYTUŁ WYKONAWCZY, SI 1/756/14, 2014-04-18, URZĄD SKARBOWY W PRZEMYŚLU; 64-66 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1P/00007604/15/001, 2015-06-09 14:10:19, 2015-06-23-09.32.46.858465, NIE, 62-63 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 2/2809/13, 2013-11-26, URZĄD SKARBOWY W PRZEMYŚLU; 75-76 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1P/00007605/15/001, 2015-06-09 14:11:00, 2015-06-23-11.01.32.998658, NIE, 72-74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Województwo : PODKARPACKIE
Powiat : MIASTO PRZEMYŚL
Jednostka ewidencyjna : M.PRZEMYŚL
Nazwa obrębu :
Numer obrębu : 207

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 09-09-2022

Jednostka rejestrowa : G.10

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
831 Id działki : 186201_1.0207.831	JULIUSZA SŁOWACKIEGO 4 37-700 PRZEMYŚL	Klasoużytek	Pow.	0,0217
		B	0,0217	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondygn / p	Pow. zabud.
831;1	JULIUSZA SŁOWACKIEGO 4 37-700 PRZEMYŚL	Budynki mieszkalne	3 / 1	195
Id. budynku: 186201_1.0207.831.1_BUD (jednostka rej.: G.10)				
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych: 189,00				
Powierzchnia wyodrębnionych lokali: 377,70				

Użytek

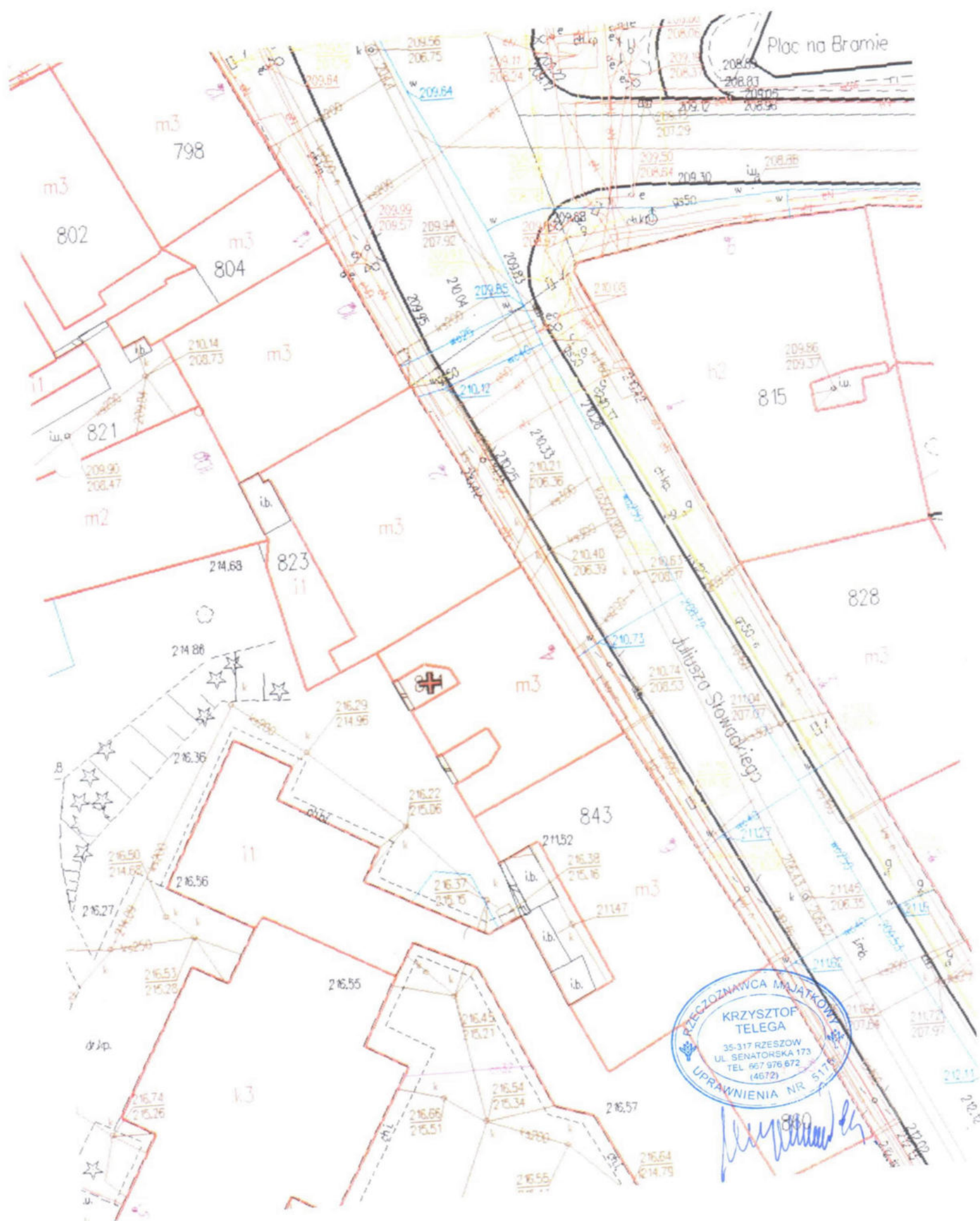
Identyfikator użytku: 186201_1.0207.UG.295

Oznaczenie użytku: B

Numer użytku: 295

Numer obrębu: 207







CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Firma Usługowa Krzysztof Telega

35-317 Rzeszów, Senatorska 173

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0011761

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

na okres: 16/01/2022 - 15/01/2023
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 428.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437890
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | unow.iexpert.pl
Al. Jerolimskie 99/102 02-001 Warszawa
tel: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł opłacony w całości