

Wycena nieruchomości XSIOR – Marek Staszowski
BIEGŁY SĄDOWY z zakresu wyceny nieruchomości, ruchomości, praw majątkowych
***Rzecznik majatkowy upr. Nr 2266**
23-300 Janów Lubelski ul. Sikorskiego 3 telefon/fax. 691 123 029

ZAŁĄCZNIK 1

DO RAPORTU ZBIORCZEGO Z DNIA 27.07.2021r

OPERAT SZACUNKOWY

z dnia 27.07.2021r

**OPIS I OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SKŁADNIKÓW MAJĄTKU
PRZEDSIĘBIORSTWA PRODUKCYJNO-MONTAŻOWEGO
KLIMAWENTEX SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI Z/S W RZESZOWIE
UL. WITOLDA 6 35-362 RZESZÓW
wg stanu na dzień ogłoszenia upadłości**

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ WIĄZKI PRAW (PRAWA
UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I PRAWA WŁASNOŚCI
SKŁADNIKA BUDOWLANEGO) DO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ
KOMERCYJNEJ POŁOŻONEJ W RZESZOWIE PRZY UL. WITOLDA 6**

Adres nieruchomości:

Położenie: ul. Witolda 6 Rzeszów, obręb Wilkowyja Płd 219, pow. rzeszowski

Działka : Nr ew. 230/6, 228,4 o łącznej pow.0,7558 ha,

Księga wieczysta Kw Nr RZ1Z/00080170/2



Stan techniczny i użytkowy nieruchomości na dzień ogłoszenia upadłości .

Operat wykonano na dzień 27.07.2021r.

Poziom cen III kwartału 2021r.

Janów Lubelski 27.07.2021.

Opracował



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCENY MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 691 123 029

WYCIĄG OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

Położenie: ul. Witolda 6, obręb Wilkowyja Płd. 219, miasto Rzeszów, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie

Działka nr ew. 230/6 o pow. 0,6167ha, dz. nr ew. 228/4 o pow. 0,1391ha - łączna pow. 0,7558ha

Księga wieczysta KW NR RZ1Z/00080170/2.

Wskazanie praw przysługujących do nieruchomości

Prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

Właściciel nieruchomości

Właścicielem wskazanej nieruchomości gruntowej (gruntu) jest osoba prawna: Gmina Miasto Rzeszów (wielkość udziału w prawie - 1/1).

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, do dnia 16.07.2092 r.

Użytkownik wieczysty nieruchomości

Użytkownikiem wieczystym gruntów oraz właścicielem składnika budowlanego, posadowionego na tych gruntach, jest osoba prawna (spółka prawa handlowego) Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Montażowe "Klimawentex" Sp. z o.o. upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Rzeszowie. (wielkość udziału w prawie - 1/1).

Grunt stanowiący własność gminy miasta Rzeszów jest przedmiotem użytkowania wieczystego

Rodzaj nieruchomości lub sposób użytkowania

Nieruchomość komercyjna administracyjno –biurowo –magazynowa.

Opis nieruchomości

Nieruchomość położona jest w pośredniej strefie Rzeszowa w dzielnicy mieszkaniowo - usługowej sąsiadującej z terenami o przeznaczeniu usługowo - handlowo – administracyjnym, obejmującej obszar wyznaczony od zachodu Al. Armii Krajowej, od północy ulicą Lwowską, od wschodu granicą administracyjną miasta, natomiast od południa Osiedlami Zimowit i Zalesie. Dojazd do nieruchomości jest bardzo dobry - bezpośrednio drogą o nawierzchni bitumicznej - ulicą Witolda. Nieruchomość sąsiaduje z terenami, które są obecnie wykorzystywane pod budownictwo jedno-rodzinne, zabudowę usługowo - handlową i tereny rolne. Zlokalizowana jest na terenie w pełni uzbrojonym, wyposażonym w sieci elektryczne, wodociągowe, teletechniczne, kanalizacyjne i gazowe. Teren nieruchomości jest zagospodarowany, działki są ogrodzone trwałym ogrodzeniem. Od ulicy Witolda jest urządzony wjazd z bramą towarową. Na terenie nieruchomości znajdują się wewnętrzne place manewrowe o nawierzchni z betonowych płyt drogowych, asfaltobetonowej oraz z betonowej kostki brukowej, teren jest również oświetlony. Na nieruchomości występują elementy urządzonej zieleni. Na nieruchomości zlokalizowanych jest kilka obiektów o charakterze handlowo - biurowo – magazynowym o łącznej pow. użytkowej 2050m² oraz wiata magazynowa o pow. 305m².

W skład składnika budowlanego wchodzi :

- **Budynki** posadowione na wskazanym gruncie i trwale z nim związane:

- budynek administracyjno-biurowy o pow. użytkowej 648m²
- budynek produkcyjny nr 1 o pow. użytkowej 871m²
- budynek produkcyjny nr 2 o pow. użytkowej 516m²
- wiata magazynowa metalowa o pow. 305m²
- portiernia o pow. 15m².

- **Budowle** (obiekty towarzyszącej infrastruktury), posadowione na wskazanym gruncie i trwale z nim związane, w skład których wchodzi m.in. ogrodzenie terenu, drogi i place, oświetlenie terenu i podziemne sieci uzbrojenia terenu.

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTOWYCH
inż. *[podpis]*
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 15/8724 937



Cel wyceny

Cel wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej majątek Upadłego Przedsiębiorstwa Produkcyjno – montażowego KLIMAWENTEX Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Rzeszowie dla celów przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

Zakres wyceny

Zakres opracowania obejmuje wycenę wiązki praw do wskazanej nieruchomości gruntowej, zabudowanej, dla aktualnego sposobu użytkowania, według stanu na dzień ogłoszenia upadłości i poziomu cen na dzień wyceny.

Zakres wyceny obejmuje ustalenie wartości dla wymuszonej sprzedaży.

Zastosowane podejście metoda i technika

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Wartość rynkowa nieruchomości

Wartość rynkowa wiązki praw (prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności składnika budowlanego, posadowionego na tym gruncie) do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami: administracyjno -biurowo -magazynowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą, składających się z działek nr ew. 230/6, 228/4 o łącznej pow.0,7558 ha, położonej w Rzeszowie przy ul. Witolda 6, obręb Wilkowyja Płd. 219, miasto Rzeszów, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00080170/2 , dla aktualnego sposobu użytkowania, wg stanu na dzień ogłoszenia upadłości, dla potrzeb postępowania upadłościowego, bez podatku VAT(wartość netto), wynosi:

5 651 800,00 zł

Słownie: pięć milionów sześćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset złotych

w tym wartość gruntu

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu działki. nr ew. 230/6, 228,4 o łącznej pow.0,7558 ha określona dla aktualnego sposobu użytkowania, wg stanu na dzień ogłoszenia upadłości, dla potrzeb postępowania upadłościowego , bez podatku VAT(wartość netto)

1 551 400,00 zł

Słownie: jeden milion pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta złotych

Wartość dla wymuszonej sprzedaży

Wartość dla sprzedaży wymuszonej wiązki praw (prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności składnika budowlanego) do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami: administracyjno -biurowo -magazynowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą, składających się z działek nr ew. 230/6, 228/4 o łącznej pow.0,7558 ha, położonej w Rzeszowie przy ul. Witolda nr 6, wg stanu na dzień ogłoszenia upadłości , dla potrzeb postępowania upadłościowego , bez podatku VAT(wartość netto) , określono na:

4 521 440,00 zł

Słownie: cztery miliony pięćset dwadzieścia jeden tysięcy czterysta czterdzieści złotych

Stan techniczny i użytkowy nieruchomości na dzień ogłoszenia upadłości .

Operat wykonano na dzień 27.07.2021r.

Poziom cen III kwartału 2021r.

Janów Lubelski 27.07.2021.



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. *[signature]* Opracował
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 15/8724 937

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE	5
1.1. Podstawa formalna	5
1.2. Przedmiot wyceny	5
1.3. Zakres wyceny	5
1.5. Metodologia wyceny	6
1.6. Stan prawny nieruchomości - księga wieczysta	6
1.7. Stan prawny nieruchomości – kartoteka budynków	9
1.8. Stan prawny nieruchomości – ewidencja gruntów	11
1.9. Nieruchomość inwestycyjna – uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	12
1.10. Podstawa prawna przyjętej metody szacowania	12
1.11. Źródła informacji	12
1.12. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	13
2. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	13
2.1. Opis nieruchomości gruntowej	13
2.2. Opis zabudowy	16
2.2.6. Ocena stanu technicznego i funkcjonalnego:	20
3. PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA	20
3.1. Rodzaj określonej wartości	20
3.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	22
3.2.1. Podejście porównawcze metoda porównywania parami .	22
3.2.2. Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej	23
3.2.3. Wartość współczynnika korygującego	25
4. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE, METODA PORÓWNYWANIA PARAMI	25
4.1. Rezultaty analizy rynku	25
4.2. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego	26
4.3. Analiza i transakcji porównawczych	31
4.4. Nieruchomości gruntowe wybrane na rynku lokalnym	31
4.3. Zakres kwotowy poszczególnych cech	33
4.4. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	33
4.5. Zestawienie nieruchomości, których cechy i ceny transakcyjne zostały ustalone	34
4.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych	34
4.6. Obliczanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej	35
5. WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO GRUNTU	35
5.4. Określenie wag cech rynkowych	38
5.5. Ocena rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	39
5.6. Wycena prawa użytkowania wieczystego	40
6. WYCENA NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.	41
7. WNIOSKI KOŃCOWE	43
8. ZASTRZEŻENIA I UWAGI	44
9. ZAŁĄCZNIKI	46
Dokumentacja fotograficzna	49

1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

1.1. Podstawa formalna

Zleceniodawca: RESTRUKTURYZACJA I UPADŁOŚĆ SZAREK WYDRO Spółka z o.o. ul. Mickiewicza 52, 39-300 Mielec Syndyk Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Montażowego KLIMAWENTEX Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Rzeszowie

Wykonawca: inż. M. Staszowski zam. Janów Lubelski ul. Gen. Sikorskiego 3

- Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Rzeszowie z zakresu szacowania nieruchomości, ruchomości i praw majątkowych - Decyzja Nr Adm. 0151/50/99 z dnia 28.12.2017r
- Rzecznik Majątkowy upr. Nr 2266 nadane dnia 31.12.96r przez Ministra G P i B M

Przy udziale: Agnieszka Staszowska – PAS zam. 39-200 Dębica ul. Szaley Groele nr 3.

- Rzecznik Majątkowy upr. Nr 6330 z dnia 10.04.2015r nadane przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju
- CYRTYFIKAT-sporządzanie opinii na temat wartości maszyn i urządzeń dla Sądu, Prokuratora i Policji - BOMIS – sierpień 2017r.

1.2. Przedmiot wyceny

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest przy ulicy Witolda 6 obręb Wilkowyja Pld. 219, powiat rzeszowski, woj. podkarpackie. Nieruchomość ma uregulowany stan prawny, ma urządzoną księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00080170/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie.

Jak wynika z zapisów w ww. księdze wieczystej właścicielem gruntu, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 230/6 i 228/4 o łącznej powierzchni 0,7558 ha jest Gmina Miasta Rzeszów, a użytkownikiem wieczystym ww. działek do dnia 16 lipca 2092 roku jest Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Montażowe „Klimawentex” Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie. Spółka Klimawentex jest również właścicielem budynków i budowli zlokalizowanych na ww. działkach, a stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności..

W skład nieruchomości wchodzi:

- Prawo użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 0,7558 ha
 - działka nr ew. 230/6 – o pow. 0,6167ha
 - działka nr ew. 228/4 - o pow. 0,1391ha
- Prawo własności budynków i budowli zlokalizowanych na w/w działkach stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności:
Na działkach nr 230/6 i 228/4 zlokalizowane są :
 - budynek administracyjno-biurowy o pow. użytkowej 648m²
 - budynek produkcyjny nr 1 o pow. użytkowej 871m²
 - budynek produkcyjny nr 2 o pow. użytkowej 516m²
 - wiata magazynowa metalowa o pow. 305m²
 - portiernia o pow. 15m².
 - Budowle i urządzenia ,w skład których wchodzi m.in. ogrodzenie terenu, drogi i place, oświetlenie terenu i podziemne sieci uzbrojenia terenu.

Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada założoną księgę wieczystą KW NR **RZ1Z/00080170/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.3. Zakres wyceny

Zakres opracowania obejmuje wycenę wiązki praw do wskazanej nieruchomości gruntowej, zabudowanej, dla aktualnego sposobu użytkowania, według stanu na dzień ogłoszenia upadłości i poziomu cen na dzień wyceny.

Zakres wyceny obejmuje ustalenie wartości dla wymuszonej sprzedaży.

1.4. Cel wyceny

Cel wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej majątek Upadłego Przedsiębiorstwa Produkcyjno – montażowego KLIMAWENTEX Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Rzeszowie dla celów przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

1.5. Metodologia wyceny

Wartość rynkowa wiązki praw (prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności składnika budowlanego) do nieruchomości gruntowej zabudowanej - podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Wartość prawa użytkowania wieczystego – podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

1.6. Stan prawny nieruchomości - księga wieczysta

Nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczystą Kw. Nr RZ1Z/00080170/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych, w której wpisano:

• Dział I - Oznaczenie nieruchomości

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI						Nr wpisu
Lp. 1.						34
Numer bieżący nieruchomości		4				
Działki ewidencyjne						
					Nr wpisu	
Numer działki		228/4				
Obręb ewidencyjny (numer)		219				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW			9
Sposób korzystania		PASTWISKO				
Lp. 2.						
Numer działki		230/6				Nr wpisu
Identyfikator działki		186301_1.0219.230/6				9, 10, 11,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		219, WILKOWYJA PŁD				12, 13, 31,
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW			32, 33
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE				
Obszar całej nieruchomości		0,7558 HA				Nr wpisu
					34	
Budynki						
Lp. 1.						Nr wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW			9, 10, 11,
Powierzchnia użytkowa budynku		33,0000 M2				12, 13, 31,
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK PORTIERNI, MUROWANY, I-KONDYGNACYJNY				32, 33
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK				
Lp. 2.						Nr wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW			9, 10, 11,
Powierzchnia użytkowa budynku		455,4000 M2				12, 13, 31,
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MAGAZYNU, MUROWANY, I-KONDYGNACYJNY				32, 33
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK				

Urządzenia				
Lp. 1.				Nr wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	9, 10, 11, 12, 13, 31, 32, 33
Opis	WIATA			

• **Dział I- Sp - Spis praw związanych z własnością**

Prawo użytkowania wieczystego		
		Nr wpisu
Okres użytkowania	2092-07-16	1,2,5
Komentarz do migracji		
		Nr wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	DLA POTRZEB MIGRACJI WPISANO NA PODSTAWIE WNIOSKU DZ.KW. 7887/96; NADTO ZAMIESZCZONO WNIOSKI: DZ.KW. 7888-90/96.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr wpisu		
1	UMOWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA I SPRZEDAŻY BUDYNKÓW, 884/93, 1993-07-16; 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)DZ. KW./00010276/93/, 1993-07-23 00:00:00, 1993-11-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
2	UMOWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA I SPRZEDAŻY BUDYNKÓW, 884/93, 1993-07-16; 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)DZ. KW./00010277/93/, 1993-07-23 00:00:00, 1993-11-16 00:00:00, NIE(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	

• **Dział II - Własność**

Właściciele					
Lp. 1.					Nr wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	---	4, 6, 7, 8
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA MIASTA RZESZÓW				
Użytkownicy wieczystości					
					Nr wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI				1, 2, 3, 5
Lp. 1.	---				Nr wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1/1	---	1, 2, 3, 5
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO-MONTAŻOWE "KLIMAWENTEX" SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W RZESZOWIE, RZESZÓW				
Komentarz do migracji					
					Nr wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		DLA POTRZEB MIGRACJI WPISANO NA PODSTAWIE WNIOSKU DZ.KW. 7887/96; W DZIALE II ZAMIESZCZONO NADTO WNIOSKI: DZ.KW. 7888-90/96. W DZIALE II W ŁAMIE 5 WPISU DOKONANO PO PRZEPISANIU Z DZIAŁU II KW. 55510.			---

• **Dział III-Ciężary i ograniczenia – WOLNE OD WPISÓW**

• **Dział IV – Hipoteki**

HIPOTEKA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)1.DZ. KW. / RZ1Z / 4303 / 21 / 2 - 2021-01-27, 12:19:01 - SKARGA			
Lp. 1.	---		Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	14		41,42
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	10500000,00 (DZIESIĘĆ MILIONÓW PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU UDZIELONYCH KREDYTÓW I LINII GWARANCYJNEJ ORAZ ODSETEK, OPŁAT I PROWIZJI, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA I INNYCH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z UDZIELENIEM, WYKORZYSTANIEM I SPŁATĄ TYCH KREDYTÓW ORAZ LINII GWARANCYJNEJ, UMOWA KREDYTU OTWARTEGO W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR WK17-00034 Z DNIA 17.11.2017 ROKU, UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO W ODNAWIALNEJ LINII KREDYTOWEJ NR 17/5796 Z DNIA 17.11.2017 ROKU, - UMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI W RAMACH LINII NR 4617-05808 Z DNIA 17.11.2017 ROKU
Pierwszeństwo	Lp. 1.		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WPISANĄ POD POZ. 13 W KWOCIE 10 500 000,00 ZŁ Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ ONO WOLNE
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO ODDZIAŁ W RZESZOWIE, WARSZAWA, 000017319
Lp. 2.	---		Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	15		44
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	3000000,00 (TRZY MILIONY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ZAPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UGODY Z DNIA 17 KWIETNIA 2019 ROKU.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		TROX BSH TECHNIK POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, STARA IWICZNA, 011948265, 0000183704
Lp. 3.	---		Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	16		45
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	512079,33 (PIĘĆSET DWANAŚCIE TYSIĘCY SIEDZIEDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 33/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA ORAZ DAJSZYCH ODSETEK WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY Z WEKSLA SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		FRAPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRAKÓW, 003897769

1.7. Stan prawny nieruchomości – kartoteka budynków

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA
Grodzki Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
w Rzeszowie
35-002 Rzeszów, ul.Kopernika 15

Nr kancelaryjny : GE-O.6642.1400 .2021

Województwo : **PODKARPACKIE**

Powiat : **M.RZESZÓW**

Jednostka ewidencyjna : **186301_1 m.Rzeszów**

Obręb : **0219 219 WILKOWYJA PŁD**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2021-02-04

Pozycja kartoteki budynków: **KB.23**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
230/2;1	230/6	Rzeszów; Witolda 6	1. Budynki biurowe 2. Siedziba firmy lub firm 3.	2/0	1. 1997 2.	RZ1Z/00060170/2
Id budynku: 186301_1.0219.230/2.1_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.23 Wartość: () Nr jednostki rejestru budynków: B.1745 Materiał: MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.: Zakres przebudowy: Status budynku: Wybudowany Klasa wg. PKOB: Budynki biurowe Pow zabud. [m2]: 251.00 Data rozbiórki: Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu: Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.: Łączna liczba izb w budynku: Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10: Informacje dodatkowe:						
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
230/2;2	230/6	Rzeszów; Witolda 6	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 1997 2.	RZ1Z/00060170/2

Id budynku: 186301_1.0219.230/2.2_BUD Wartość: () Materiał: MUR Stan użyt. bud.: Rej. zabytków: Status budynku: Wybudowany Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie			Nr jednostek rejestru gruntów: G.23 Nr jednostki rejestru budynków: B.1745 St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana St. pewn. ust. daty przebud.: Zakres przebudowy:			
Pow zabud. [m2]: 25.00 Pow. użyt. lokali [m2]: Powierzchnia pom. przyn. lokali: Pow. użyt. z obmiarów: Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10: Informacje dodatkowe:			Data rozbiórki: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Pow. użyt. ust. na podst. projektu: Data oddania do użyt.: Łączna liczba izb w budynku:			
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
230/2;3	230/6	Rzeszów; Witolda 6	1. Budynki przemysłowe 2. Inny budynek przemysłowy 3.	3/0	1. 2012 2.	RZ1Z/00080170/2

Id budynku: 186301_1.0219.230/2.3_BUD Wartość: () Materiał: inne Stan użyt. bud.: Rej. zabytków: Status budynku: Wybudowany Klasa wg. PKOB: Budynki przemysłowe			Nr jednostek rejestru gruntów: G.23 Nr jednostki rejestru budynków: B.1745 St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana St. pewn. ust. daty przebud.: Zakres przebudowy:			
Pow zabud. [m2]: 942.00 Pow. użyt. lokali [m2]: Powierzchnia pom. przyn. lokali: Pow. użyt. z obmiarów: Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10: Informacje dodatkowe:			Data rozbiórki: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Pow. użyt. ust. na podst. projektu: Data oddania do użyt.: Łączna liczba izb w budynku:			
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
230/2;4	230/6	Rzeszów; Witolda 6	1. Zbiorniki silosy i budynki magazynowe 2. Inny budynek magazynowy 3.	1/0	1. 1998 2.	RZ1Z/00080170/2

Id budynku: 186301_1.0219.230/2.4_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.23	
Wartość: ()		Nr jednostki rejestru budynków: B.1745	
Materiał: MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana	
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:	
Status budynku: Wybudowany		Zakres przebudowy:	
Klasa wg. PKOB: Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe			
Pow zabud. [m2]: 456.00		Data rozbiórki:	
Pow. użyt. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiórki:	
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:		
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0		Data oddania do użyt.:	
Liczba wyodrębnionych lokali: 0		Łączna liczba izb w budynku:	
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:			
1 izba:	2 izby:	3 izby:	4 izby:
5 izb:	6 izb:	7 izb:	8 izb:
9 izb:	10 izb:	więcej niż 10:	
Informacje dodatkowe:			

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021-02-04

Sporządził : Ireneusz Żurek

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA

2021-02-04

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

1.8. Stan prawny nieruchomości – ewidencja gruntów

Rzecznik majątkowy dokonał sprawdzenia zgodności wypisu z rejestru gruntów z aktualnym stanem prawnym w księdze wieczystej . Zgodność danych

PREZYDENT MIASTA RZESZÓWA

Grodzki Ośrodek Dokumentacji

Geodezyjnej i Kartograficznej

w Rzeszowie

35-002 Rzeszów, ul. Kopernika 15

Nr kancelaryjny : GE-O.6642.1400 .2021

Województwo : podkarpackie

Powiat : m.Rzeszów

Jednostka ewidencyjna : 186301_1 m.Rzeszów

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

z dnia: 2021-02-04

Ip.	NrOb	Nr działki	Księga wiecz	JR	Ch Udział	właściciel / władający	Oznaczenie użytku	pow. uż. [ha]	pow. dz. [ha]
1	219	230/6	RZ1Z/00080170/2	G.23	WL 1/1	GMINA MIASTO RZESZÓW Rynek 1; 35-064 Rzeszów; Korespondencja: PLAC OFIAR GETTA 3; 35-002 Rzeszów;	Bi	0.6167	0.6167
					WU 1/1	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Montażowe "Klimawentex" Spółka z O.O. Witolda 6; Rzeszów;			
2	219	228/4	RZ1Z/00080170/2	G.23	WL 1/1	GMINA MIASTO RZESZÓW Rynek 1; 35-064 Rzeszów; Korespondencja: PLAC OFIAR GETTA 3; 35-002 Rzeszów;	Bi	0.1391	0.1391
					WU 1/1	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Montażowe "Klimawentex" Spółka z O.O. Witolda 6; Rzeszów;			

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA

Sporządził : Ireneusz Żurek

2021-02-04

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

1.9. Nieruchomość inwestycyjna – uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

W chwili obecnej Gmina Rzeszów nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym znajdują się podlegające wycenie działki gruntowe o nr 228/4 i 230/6. Z uwagi na to, że stary plan zagospodarowania przestrzennego przestał obowiązywać, a nowy plan obejmujący teren wycenianej nieruchomości nie został do chwili obecnej uchwalony przy wycenie przedmiotowej nieruchomości kierowano się zapisami Art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli zgodnie z zapisami zawartymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z faktycznym sposobem jej użytkowania (faktycznym charakterem nieruchomości).

W uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy widnieje zapis o tym, że przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze przeznaczonym pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem usług publicznych i działalność gospodarczą pozarolniczą. Jednocześnie kierując się sposobem użytkowania nieruchomości stwierdzono, iż nie odbiega ona od zapisów zawartych w studium, gdyż nieruchomość jest wykorzystywana do celów prowadzenia działalności magazynowo - produkcyjno - biurowej.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

1.10. Podstawa prawna przyjętej metody szacowania

- Ustawa z dnia 21-08-1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. z 2018 r., poz. 2204, tekst jednolity z późniejszymi zmianami*).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity z 3 marca 2021r., poz. 555).
- Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece z dn. 6.lipca 1992 r - (Dz. U. Nr 19, poz. 939 z późn.zm.).

Ustawa z dnia 23-04-1964 r. Kodeks cywilny (*Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, tekst jednolity, z późniejszymi zmianami*).

- Ustawa z dnia 28-02-2003 r. Prawo upadłościowe (*Dz. U. z 2019 r., poz. 498, tekst jednolity*).

1.11. Źródła informacji

- Wizja lokalna ze zdjęciami fotograficznymi przeprowadzona w dniu 04.02.2021r i w dniu 08.03.2021r.
- Krajowe Zasady Wyceny Nieruchomości.
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, pomocniczo w charakterze noty interpretacyjnej ze zmianami.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży gruntów zabudowanych inwestycyjnych na terenie miasta gminy Rzeszów i całego powiatu rzeszowskiego ze szczególnych uwzględnieniem terenów inwestycyjnych i terenów przemysłowo –usługowych w okresie od 2019r. do 2021r. - dane uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Rzeszowie.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży działek niezabudowanych na terenie miasta gminy Rzeszów w okresie od 2019r. do 2021r. - dane uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Rzeszowie.
- Księga Wieczysta KW Nr RZ1Z/0008170/2 wydruk z dnia 14.02.2021r.
- Mapa ewidencyjna z dnia 04.02.2021r.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 04.02.2021r.
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 04.02.2021r.
- Inwentaryzacja budynku administracyjno –biurowo –magazynowego oraz budynku magazynowego wraz z rzutami
- Ustalenia w zakresie lokalizacji i usytuowania względem otoczenia i sąsiedniej zabudowy

- Uwarunkowania wynikające z Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa wraz ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa.
- Dane z geoportalu 2.
- Dane Google Maps.

1.12. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny **27.07.2021r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny **27.07.2021r.**
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny **na dzień ogłoszenia upadłości**
- Oględzin nieruchomości w dniu **04.02.2021r i w dniu 08.03.2021 r.**

2. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

2.1. Opis nieruchomości gruntowej

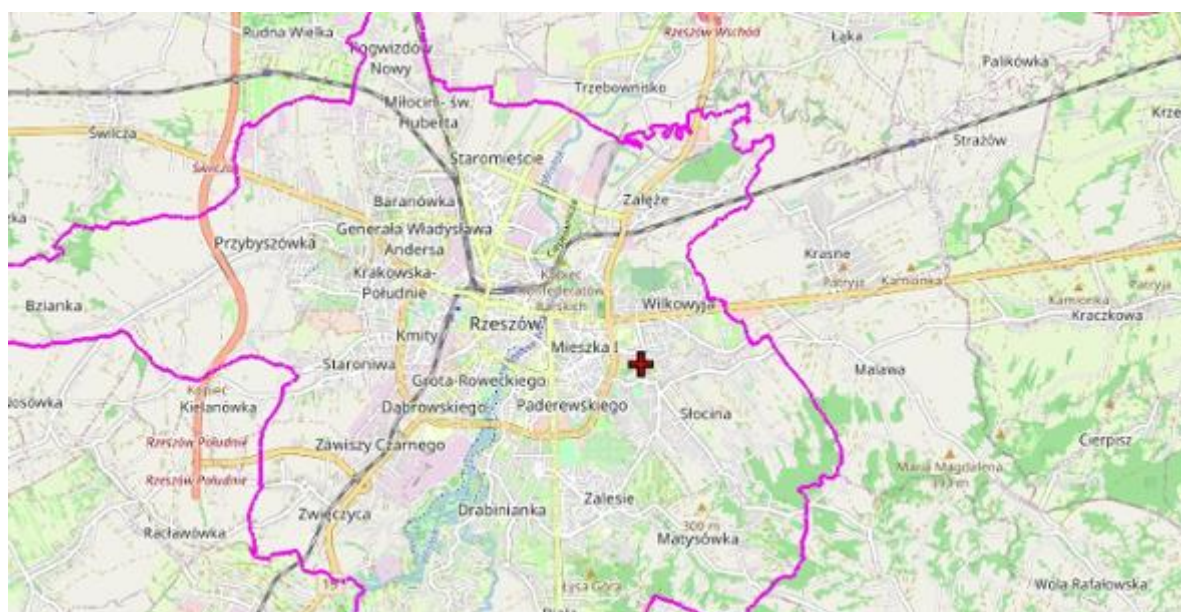
Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Rzeszowie przy ulicy Witolda 6, ma uregulowany stan prawny i urządzoną księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00080170/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie. Jak wynika z zapisów w ww. księdze wieczystej właścicielem gruntu, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 230/6 i 228/4 o łącznej powierzchni 0,7558 ha jest Gmina Miasta Rzeszów, a użytkownikiem wieczystym ww. działek do dnia 16 lipca 2092 roku jest Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Montażowe „Klimawentex” Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie.

Przedsiębiorstwo to jest również właścicielem budynków i budowli zlokalizowanych na w/w. działkach, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności .

Na nieruchomości zlokalizowanych jest kilka obiektów kubaturowych o charakterze handlowo-biurowo-magazynowym:

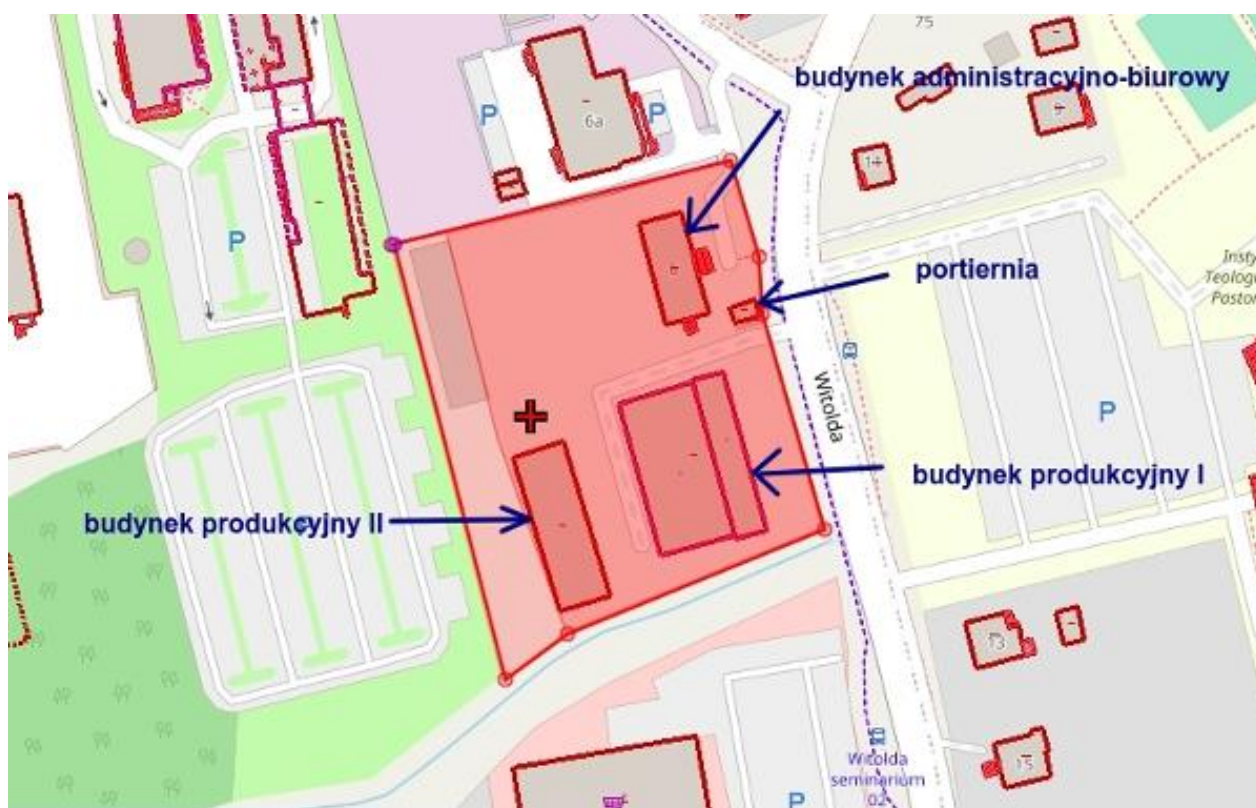
- : portiernia - parterowa, z murowanymi ścianami osłonowymi i działowymi, której powierzchnia użytkowa wynosi **15,00 m²**.
- Po północno - wschodniej stronie portierni znajduje się budynek administracyjno - biurowy dwukondygnacyjny, podpiwniczony, o powierzchni użytkowej **648,00 m²**. Jest to budynek murowany z bloczków PGS na zaprawie cementowo - wapiennej, przykryty dachem dwuspadowym pokrytym dachówką ceramiczną. Stolarka okienna wykonana z pcv, wykończenie budynku spełnia najwyższe wymagania co do standardu pomieszczeń biurowych i socjalnych.
- Po południowej stronie budynku administracyjno - biurowego usytuowany jest budynek produkcyjny nr 1, w części murowany, kryty blachą trapezową, a w części w konstrukcji stalowej. Powierzchnia użytkowa tego budynku wynosi **871,00 m²**. Wskazać należy tutaj, iż budynek ten został rozbudowany w ostatnich latach, a w roku 2016 uzyskał pozwolenie na użytkowanie. W trakcie rozbudowy pozostała część budynku została również częściowo zmodernizowana
- . Do zachodniej ściany budynku dostawiona jest wiata stalowa magazynowa z częścią nieobudowaną.
- Równolegle do budynku produkcyjnego nr 1, po jego zachodniej stronie znajduje się budynek produkcyjny nr 2, murowany, kryty dachem wykonanym z blachy trapezowej. Powierzchnia użytkowa tego budynku wynosi **516,00 m²**.
- Na zachód od budynku administracyjno - biurowego znajduje się wiata stalowa obudowana blachą falistą, z posadzką betonową. Powierzchnia użytkowa wiaty wynosi **305,00 m²**. Dodać tutaj

należy, iż z uwagi na to, że wiaty mają charakter jedynie obiektów pomocniczych nie zostały' ostatecznie uwzględnione w niniejszej wycenie. Jednocześnie należy jednak dodać, że wpływają one na poprawę funkcjonalności kompleksu, a także zwiększają jego walory rynkowe, a tym samym wartość.





Na mapie powyżej pokazano najbliższe sąsiedztwo – tereny handlowo -usługowe



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCENY MAJĄTOWYCH
inż. *[signature]*
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 715/8724 937



Lokalizacja terenu szacowanych nieruchomości

Nieruchomość położona jest w pośredniej strefie Rzeszowa w dzielnicy mieszkaniowo - usługowej sąsiadującej z terenami o przeznaczeniu usługowo-handlowo- administracyjnym. Jest to jedna z kilku tego typu dzielnic Rzeszowa atrakcyjnie położona w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmująca obszar wyznaczony od zachodu Al. Armii Krajowej, od północy ulicą Lwowską, od wschodu granicą administracyjną miasta, natomiast od południa Osiedlami Zimowit i Zalesie. Dojazd do nieruchomości jest bardzo dobry - bezpośrednio drogą o nawierzchni bitumicznej - ulicą Witolda.

Nieruchomość sąsiaduje z terenami, które są obecnie wykorzystywane pod budownictwo jednorodzinne, zabudowę usługowo-handlową i tereny rolne. Położona jest na obszarze z niewielkim spadkiem terenu, deniwelacja terenu nie przekracza 0,5 m w skrajnych punktach.

Kształt nieruchomości jest foremny, podobny do prostokąta. Zlokalizowana jest na terenie w pełni uzbrojonym, wyposażonym w sieci elektryczne, wodociągowe, teletechniczne, kanalizacyjne i gazowe. Teren nieruchomości jest zagospodarowany, działki są ogrodzone trwałym ogrodzeniem. Od ulicy Witolda jest urządzony wjazd z bramą towarową.

Na terenie nieruchomości znajdują się wewnętrzne place manewrowe o nawierzchni z betonowych płyt drogowych, asfaltobetonowej oraz z betonowej kostki brukowej, teren jest również oświetlony. Na nieruchomości występują również elementy urządzonej zieleni.

2.2. Opis zabudowy

2.2.1. Budynek administracyjno - biurowy

Budynek dwukondygnacyjny z 1997 roku podpiwniczony, murowany z bloczków PGS na zaprawie cementowo - wapiennej, kryty dachem dwuspadowym z dachówki ceramicznej. Stolarka okienna PCV. Wykończenie budynku wykonane według standardów pomieszczeń biurowych i socjalnych.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa	648 m ² 251
Powierzchnia zabudowy	251,60 m ²
Ilość kondygnacji	3 w tym piwnica + poddasze użytkowe
Rok budowy	1997 r.
Funkcja	biurowo -usługowa

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEŃ MAJĄTLOWYCH
inż. Marek Muszyński
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 15/8724 937

Element	Charakterystyka elementu
Fundamenty	Stopy i ławy fundamentowe żelbetowe, monolityczne.
Konstrukcja	Konstrukcja nośna mieszana stalowa i murowana.
Ściany	Ściany murowane z bloczków PGS na zaprawie cementowo – wapiennej, ściany ocieplone i otynkowane
Dach	Dach o konstrukcji drewnianej dwuspadowy przykryty dachówką ceramiczną
Stolarka okienna i drzwiowa	Okna i drzwi zewnętrzne – ślusarka PCV i aluminiowa, drzwi bramy segmentowe z napędem elektrycznym.
Obróbki blacharskie	Rury i rynny spustowe z blachy stalowej ocynkowanej,
Podłogi	Posadzka betonowa + płytki ceramiczne i wykładzina podłogowa, miejscami panele podłogowe w piwnicy posadzka betonowa
Instalacje	Elektryczna oświetleniowa i siłowa, co, wentylacji grawitacyjnej, klimatyzacja + .

Stan techniczny budynku dobry. Zużycie techniczne na poziomie 28%.



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Andrzej Kłosowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 15/8724 937



2.2.2. Budynek produkcyjny I

Budynek produkcyjny o konstrukcji częściowo murowanej, a częściowo stalowej, kryty blachą trapezową. Budynek z 2012 roku, który został w ostatnich latach rozbudowany i zmodernizowany. Do zachodniej ściany budynku dostawiona jest wiatła stalowa magazynowa z częścią niedobudowaną.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa	871,00 m ²
Powierzchnia zabudowy	942 m ²
Ilość kondygnacji	1
Rok budowy	2012 r.
Funkcja	produkcyjna , magazynowa

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCENY MAJĄTLOWYCH
inż. Marek Miśkiewicz
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 815/8724 937

Szczegółowa charakterystyka budynku

Element	Charakterystyka elementu
Fundamenty	Stopy i ławy fundamentowe żelbetowe, monolityczne.
Konstrukcja	Konstrukcja nośna stalowa szkieletowa słupy stalowe z profili dwuteowych kratownice i belki stalowe + murowana .
Ściany	Ściany z bloczków PGS na zaprawie cementowo – wapiennej
Dach	Dach o konstrukcji stalowej pokryty blachą trapezową
Stolarka okienna i drzwiowa	Okna i drzwi zewnętrzne – ślusarka aluminiowa, drzwi bramy segmentowe z napędem elektrycznym.
Obróbki blacharskie	Rury i rynny spustowe z blachy stalowej ocynkowanej,
Podłogi	Posadzka żelbetowa z betonu B 25 pokryta środkiem zabezpieczającym przed pyleniem , ścieraniem i pochłanianiem wilgoci.
Instalacje	Elektryczna oświetleniowa i siłowa, co, wentylacji grawitacyjnej.

2.2.3. Budynek produkcyjny II

Budynek produkcyjny o konstrukcji murowanej, kryty blachą trapezową. Budynek z 1998 roku.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa	516,00 m ²
Powierzchnia zabudowy	456 m ²
Ilość kondygnacji	1
Rok budowy	1998 r.
Funkcja	produkcyjna , magazynowa

Szczegółowa charakterystyka budynku

Element	Charakterystyka elementu
Fundamenty	Stopy i ławy fundamentowe żelbetowe, monolityczne.
Konstrukcja	Konstrukcja nośna stalowa szkieletowa słupy stalowe z profili dwuteowych kratownice i belki stalowe + murowana .
Ściany	Ściany z bloczków PGS na zaprawie cementowo – wapiennej
Dach	Dach o konstrukcji stalowej pokryty blachą trapezową
Stolarka okienna i drzwiowa	Okna i drzwi zewnętrzne – ślusarka aluminiowa, drzwi bramy segmentowe z napędem elektrycznym.
Obróbki blacharskie	rury i rynny spustowe z blachy stalowej ocynkowanej,
Podłogi	Posadzka żelbetowa z betonu B 25 pokryta środkiem zabezpieczającym przed pyleniem , ścieraniem i pochłanianiem wilgoci.
Instalacje	Elektryczna oświetleniowa i siłowa, co, wentylacji grawitacyjnej.

2.2.4. Portiernia

Budynek parterowy, murowany, z ścianami osłonowymi i działowymi, kryty blachą z 1997 roku.

Powierzchnia zabudowy – 25,00 m²

Powierzchnia użytkowa – 15,00 m²

2.2.5. Budynki i budowle

Na zachód od budynku administracyjno - biurowego znajduje się wiata stalowa obudowana blachą falistą, z posadzką betonową o pow. 305,00 m². Z uwagi na to, że wiata ma charakter obiektu pomocniczego nie została uwzględniona w niniejszej wycenie. Należy dodać, że wpływa ona korzystnie na funkcjonalność kompleksu.

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCNIAJĄCYCH
inż. *[podpis]*
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 15/8724 937

3.

2.2.6. Ocena stanu technicznego i funkcjonalnego:

Stan techniczny budynków ustalono w wyniku oględzin poszczególnych elementów każdego z budynków z uwzględnieniem okresu, warunków i sposobu eksploatacji (w tym uwzględniono sposób konserwacji, rodzaj użytkowania, itp.), rodzaju, jakości i trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, rodzaju konstrukcji i wpływu bezpośrednich czynników środowiskowych.

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

Jednocześnie dokonując oceny przyjęto założenie, iż przy zużyciu określonym w % stan obiektu odpowiadający sumie średnioważonego stopnia zużycia poszczególnych elementów składowych mieszczący się w granicach od: 0 - 8 określamy jako bardzo dobry, 9-25 jako dobry, 26 - 50 jako średni, 51 - 65 jako zadowalający, 66 - 75 jako pogorszony, a powyżej 76 jako zły.

Określenie stopnia zużycia budynków

Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego budynków określono jako sumę średnioważonego stopnia zużycia poszczególnych elementów składowych każdego z budynków. Stan techniczny i funkcjonalny istniejących elementów budynków ustalono w wyniku dokonanych oględzin przy uwzględnieniu czynników wymienionych powyżej przy ocenie stanu technicznego i funkcjonalnego. Stwierdzono, iż w badanych budynkach stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów pokrywa się ze stopniem zużycia funkcjonalnego tych elementów.

Stan techniczno - funkcjonalny budynków ogółem można ocenić jako dobry. Budynki produkcyjne wybudowane były w latach osiemdziesiątych przy zastosowaniu typowych dla tamtego okresu rozwiązań techniczno-użytkowych, nie spełniających wielu współczesnych wymogów funkcjonalno-użytkowych. między innymi w zakresie izolacyjności ścian osłonowych, wyposażenia w instalacje, standardu zastosowanych materiałów wykończeniowych, a także funkcjonalności układu pomieszczeń. Jednak przeprowadzone w ostatnim okresie remonty i modernizacje części budynków podniosły ich walory techniczne i funkcjonalne.

Ostatecznie biorąc powyższe pod uwagę, stopień zużycia łącznego wszystkich budynków oceniono na poziomie mieszczącym się w granicach od 10% do 25%, natomiast budowli na poziomie mieszczącym się w granicach od 28% do 35%. W związku z tym łączny stan budynków określono jako dobry, a budowli jako średni.

3. PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA

3.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – KSWP od dnia 10 kwietnia 2017 r. zalecany do stosowania:

„2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja z rozporządzeniem parlamentu europejskiego i rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych

2.1. Definicja Stosownie do zapisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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 rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

2.2. Interpretacja pojęć użytych w definicji

2.2.1. Pojęcie szacunkowa kwota - Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

2.2.2. Pojęcie w dniu wyceny Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

2.2.3. Pojęcie kwota jaką można uzyskać Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

2.2.4. Pojęcie nieruchomość Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartością nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach.

Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

2.2.5. Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie

zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

2.2.6. Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

2.2.7. Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia”.

3.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

W operacie szacunkowym przyjęto następujące założenia:

- przewidywana funkcja użytkowa nieruchomości jest zgodna z planem zagospodarowania przestrzennego
- funkcja ta jest uzasadniona i możliwa
- nieruchomość nie zawiera materiałów niebezpiecznych, zastosowane technologie będą bezpieczne
- wykonane podłączenia instalacji są zgodne z obowiązującymi przepisami
- elementy nie zbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość nieruchomości

Wartość rynkowa wiązki praw (prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności składnika budowlanego) do nieruchomości gruntowej zabudowanej **zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami.**

Wartość prawa użytkowania wieczystego – **podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej**

3.2.1. Podejście porównawcze metoda porównywania parami .

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy różniące je i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych

nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wycen, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.”

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się następującymi obowiązującymi przepisami prawa:

- art.153 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące tą nieruchomość i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeśli są znane ceny.” nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami

- dokonano opisu wycenianej nieruchomości w aspekcie cech dla wybranego rynku
- dokonano wyboru 3-ch nieruchomości podobnych o znanych cechach i cenach transakcyjnych
- zestawiono w pary nieruchomości wyceniane z nieruchomościami porównywanymi
- dokonano wyboru atrybutów(cech) wpływające na ceny transakcyjne
- dokonano oceny wpływu wybranych cech na ceny transakcyjne
- określono wielkości poprawek, ustalono dla każdej z porównywanych par ceny poprawione
- ustalono ostateczną wartość nieruchomości wycenianej przez pomnożenie jej powierzchni i ceny poprawionej - średnia arytmetyczna

Tak zdefiniowaną wartość rynkową nieruchomości ustalono na podstawie przeciętych cen stosowanych na rynkach lokalnych w obrocie nieruchomościami tego samego rodzaju z okresu ośmiu kwartałów poprzedzających datę wyceny, z uwzględnieniem stanu zaawansowania budowy przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

3.2.2. Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako prawa własności i prawa użytkowania wieczystego gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się następującymi obowiązującymi przepisami:

- art.153 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące tą nieruchomość i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeśli są znane ceny.” nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Warszawa 2010 r.

Metoda skorygowanej ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.”

Procedura związana ze stosowaniem metody korygowania ceny średniej.

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Obliczenie trendu czasowego.
5. Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}).
6. Określenie ceny średniej ($C_{\bar{s}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
7. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako: **$[C_{min}/C_{\bar{s}}, C_{max}/C_{\bar{s}}]$**

Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_{RC} = C_{\bar{s}} * \sum_{i=1}^n U_i * K$$

gdzie:

- W_{RC} - wartość rynkowa 1m² pow. wycenianej nieruchomości.
- $C_{\bar{s}}$ - średnia cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej.
- U_i - zbiór wartości współczynników korygujących.
- K - współczynnik korekty uwzględniający trendy cenowe (lub tendencje inflacyjne) lub sytuację gdy wyceniana nieruchomość wykracza swoimi walorami lub wadami poza zakres cen ujętych w próbce reprezentatywnej.

Uwarunkowania ogólne dotyczące rynku gruntów niezabudowanych

Rynek nieruchomości gruntowych (w odniesieniu do działek niezabudowanych) można podzielić na trzy segmenty:

- sprzedaż prawa własności grantu - wynikiem transakcji są ceny tego prawa na rynku (C_w); w tym segmencie mieści się również sprzedaż gruntów na własność przez jednostki samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa (w trybie przetargowym i bezprzetargowym),
- sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu przez użytkowników wieczystych (tzw. obrót wtórny - ceny C_{uw}),
- oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przez jednostki samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa (w trybie przetargowym i bezprzetargowym) - jest to tzw. rynek pierwotny prawa użytkowania wieczystego. W procesie oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste ustalana jest jego cena (C_p).

Jest to jednak cena szczególna, gdyż nabywca prawa użytkowania wieczystego nie płaci całej kwoty. Opłatę pierwszą (od 15 do 25 % ustalonej ceny), a następnie płaci opłaty roczne naliczane według stawki procentowej od tej ceny.

Zależność pomiędzy ww. cenami (jednostkowymi) jest najczęściej następująca:

$$C_p > C_w > C_{uw}$$

Ceny nieruchomości z tzw. rynku pierwotnego (C_p) nie mogą stanowić podstawy do wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym ze względu na szczególny sposób zapłaty.

Zależności pomiędzy cenami prawa własności nieruchomości (C_w) i cenami prawa użytkowania wieczystego w obrocie wtórnym (C_{uw}) są zróżnicowane i można je określić dla tych rynków lokalnych, na których te dwa prawa występują jednocześnie w obrocie rynkowym.

W związku z faktem, że obecnie trudno ustalić zależność pomiędzy cenami tych praw, zastosowano współczynnik korekcyjny zgodny z §29 Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity z 3 marca 2021r., poz. 555).

3.2.3. Wartość współczynnika korygującego

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności - przy zastosowaniu podejścia porównawczego - i współczynnika korygującego policzonego wg wzoru §29 Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

$$Wk = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right) * \frac{t}{T} + 0,25 * \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

- **Wk** = współczynnik korygujący
- **Sr** = stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%, dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową stawka procentowa wynosi 3%,
- **R** - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.
- Stopę kapitalizacji ustalono w wysokości 0,12
- **t** = liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego
- **T** = liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste

4. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE, METODA PORÓWNYWANIA PARAMI

4.1. Rezultaty analizy rynku

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, przemysłowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach turystycznych, rekreacyjnych itp. Określono również okres jego analizy. Przyjęty zakres przestrzenny rynku lokalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku lokalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów. Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników wpływających na popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników tworzących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść sensu stricto umów kupna-sprzedaży nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku. Szczególny nacisk położono na analizę, która jest niezbędna do oszacowania wartości rynkowej praw do szacowanej nieruchomości zab. budynkiem komercyjnym wraz z określeniem praw do gruntu.

Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść i przeznaczenie opracowania.

Badanie i analiza rynku nieruchomości powinna zakończyć się oceną wielkości i struktury podstawowych elementów rynku, tj. popytu, podaży i cen. Szczególnie ważną rolę odgrywa prognozowanie rynku, co daje uczestnikom rynku możliwość racjonalnego gospodarowania

zasobem nieruchomości. Biorąc pod uwagę ocenę relacji pomiędzy popytem a podażą, ilością zgłoszonych nieruchomości gruntowych analiza rynku wykazała zmniejszenie popytu na nieruchomości gruntowe zabudowane przeznaczone pod zabudowę komercyjną. Przejawia się to przede wszystkim w mniejszej ilości zawartych transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem były tego typu nieruchomości w latach 2019- 2021. Określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości gruntowych oparto na zbiorze danych transakcyjnych zawartych na obszarze rynku regionalnego powiększonego o cały powiat. Podstawowymi cechami decydującymi w tym segmencie rynku o poziomie ceny transakcyjnej są lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz wielkość i kształt działki decydujące o możliwym sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu.

4.2. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Cechą charakterystyczną polskiego rynku nieruchomości jest jego charakter lokalny i silne powiązanie rynku nie tylko ze stanem gospodarki, ale przede wszystkim z ogólnoeconomiczną sytuacją danego rejonu. Specyfika rzeszowskiego rynku nieruchomości w tym również rynku obrotu nieruchomościami o funkcji użytkowej jest rezultatem zarówno wielkości miasta, liczącego dziś już ponad 192 tys. mieszkańców, jego funkcji, jako wojewódzkiego ośrodka administracyjno-usługowego, sytuacji zakładów produkcyjnych, jak również sytuacji ekonomicznej całego terenu województwa podkarpackiego. Istotny wpływ na lokalny rynek nieruchomości ma fakt pełnienia przez Rzeszów roli stolicy regionu. Rzeszów jest największym ośrodkiem przemysłowym w całym regionie południowo-wschodniej Polski. Posiada dogodne położenie z uwagi na bliskość południowej i wschodniej granicy. Ta lokalizacja czyni z miasta ważne centrum komunikacyjne. Krzyżują się tu: droga międzynarodowa E - 40 biegnąca ze wschodu na zachód, łącząca Medykę ze Zgorzelcem oraz droga północ - południe, wytyczająca szlak od Gdańska przez Warszawę i Rzeszów, do Słowacji i Rumunii. Odległość do granic z Ukrainą i Słowacją wynosi niespełna 100 km.

Dużym udogodnieniem dla tranzytu staje się przebudowa południowej obwodnicy miasta, która liczy łącznie kilkanaście kilometrów, a także postępująca budowa nowoczesnej północnej obwodnicy wraz z postępującą w szybkim tempie modernizacją wszystkich głównych dróg miejskich.

Zaplecze obwodnicy południowej i budowanej północnej stanowią: stacje benzynowe, bary szybkiej obsługi, sklepy całodobowe oraz autoryzowane punkty usługowe i warsztaty samochodowe. Nowa, ekspresowa droga nr S19, której część z Rzeszowa do miejscowości Stobierna oraz do miejscowości Kielanówka została już wykonana, a w przyszłości powstać ma jej dalsza część, która będzie stanowić połączenie: Lublin - Rzeszów - Barwinek i będzie to najkrótsze połączenie krajów południowo-wschodniej części Europy, z krajami jej północno-wschodniej części. Autostrada A4, która przebiega na północ od Rzeszowa zapewnia bezpośrednie połączenie sieci drogowej Europy Zachodniej z Ukrainą, Rosją oraz Bałkanami. W miejscowości Jasionka, w odległości ok. 11 km od Rzeszowa, znajduje się lotnisko, odpowiadające standardom międzynarodowym, a w jego bezpośrednim sąsiedztwie przebiega właśnie wspomniany odcinek autostrady łączący Rzeszów z Europą Zachodnią.

Jednocześnie wskazać należy, iż początki lokalizacji przemysłu na terenie Rzeszowa sięgają średniowiecza, kiedy to w mieście rozpoczął się prężny rozwój rzemiosła, z którego później wyrósł obecny przemysł. Spośród zakładów przemysłowych Rzeszowa okresu dwudziestolecia międzywojennego największe znaczenie miały, powstałe jeszcze w czasach Monarchii Austro-Węgierskiej: wytwórnia sprzętu wojskowego „Mars”, fabryka maszyn Zweiga, zakłady spożywcze „Alima”, zakłady Szaynoka i Hogendorfa oraz fabryka wódek „Alko”.

Gospodarczy obraz miasta ukształtowała w znacznej mierze silna tradycja lotnicza i związany z nią program budowy Centralnego Okręgu Przemysłowego, który dał początek dzisiejszej WSK "PZL-Rzeszów", znanej z produkcji silników lotniczych i przodującej w mieście pod względem liczby zatrudnionych. Bardzo dobrą renomą cieszy się również produkowany przez rzeszowski Zelmer elektromechaniczny sprzęt gospodarstwa domowego, który zyskał szczególne uznanie na rynkach światowych. Spośród firm z udziałem kapitału zagranicznego najbardziej znane są: ALIMA-GERBER - produkująca artykuły spożywcze, soki i odżywki dla dzieci, mająca w naszym regionie

dostęp do ekologicznie czystych owoców i warzyw oraz ICN-POLFA Rzeszów - znany producent farmaceutyków. Znajdują się tutaj również przedsiębiorstwa innych branż: spożywczej, odzieżowej, budowlanej i meblarskiej. Konsekwencją rozwoju gospodarczego Rzeszowa stało się powstanie i rozwój ogromnej ilości małych i średnich firm oraz licznych placówek obsługujących sferę biznesową: banków, biur doradztwa gospodarczego, finansowego i prawnego, towarzystw ubezpieczeniowych, biur maklerskich i obrotu nieruchomościami oraz wielu innych. Kwitnie handel, czego wyrazem są rzeszowskie imprezy targowo-wystawiennicze, organizowane przez firmy InterRES i Międzynarodowe Targi Galicyjskie. W okresie ostatnich kilkunastu lat powstało wiele nowoczesnych centrów handlowych (Europa II, Ameryka, Rejtan, Rotunda, Galeria Graffica, Galeria Paniaga, Galeria Rzeszów, Millenium Hall) i hipermarketów E.Leclerc, Tesco, Makro Cash & Carry, Real, Castorama, OBI, Media Markt. a w pobliskiej miejscowości Krasne (wyjazd w kierunku na Przemyśl) Auchan i Leroy Martin. Prężnie działa rzeszowska sieć delikatesów i supermarketów: „Centrum” i „Społem” oraz „Nasz Sklep” i „Frac”, a także zewnętrznych operatorów „Lidl”, „Biedronka” i „Spar”. Na rzeszowskim rynku zaobserwować można również intensywny rozwój firm branż: komputerowej, internetowej i teleinformatycznej. Wielu spośród przedsiębiorców, oprócz sprzedaży sprzętu, czy oprogramowania zagranicznej produkcji, oferuje własne, nowatorskie rozwiązania użytkowe. Rośnie konkurencja pośród dostawców usług internetowych. Zapotrzebowanie na takie usługi jest ogromne i stale rośnie. Lokalne firmy internetowe, podobnie jak przedsiębiorstwa w całym kraju, pragną sprostać wyzwaniom dostosowania swoich usług do wymogów europejskich w tej dziedzinie, a wiodącą prym w tej sferze jest Asseco Poland S.A., która jest obecnie jedną z największych firm branży informatycznej w Europie.

Podsumowując stwierdzić należy, że wraz z rozwojem miasta i jego infrastruktury oraz rozwojem zlokalizowanych tutaj przedsiębiorstw rosną również dochody ludności, które w chwili obecnej są zbliżone do średniej krajowej. Wszystkie te czynniki łącznie natomiast wpływają na poziom popytu i poziom cen akceptowany przez nabywców nieruchomości we wszystkich segmentach rynku i powodują systematyczny wzrost zainteresowania rzeszowskim rynkiem nieruchomości, co ma odbicie w ilości zawieranych na rynku transakcji. Obecnie na rynku notuje się dość dużą ilość zawieranych transakcji z tym jednak, że ilość tych transakcji nie jest jednakowa we wszystkich jego segmentach. Największą ilość transakcji notuje się w obszarze nieruchomości gruntowych, następnie lokali mieszkalnych, później domów mieszkalnych, a najmniej w obszarze nieruchomości komercyjnych. Wskazać należy, iż ogólnosiwiatowy kryzys dał się zauważyć także w Polsce, co miało dość znaczące odbicie w ilości transakcji i notowanych cenach.

W latach 2006 - 2008 na rynku lokali mieszkalnych obserwowany był dość gwałtowny wzrost cen i ilości zawieranych transakcji, jednak kryzys spowodował załamanie się na tym rynku i od II połowy 2008 roku do połowy 2012 roku notowano dość znaczny spadek ilości zawieranych transakcji oraz cen (spadek cen o około 20%), po tym okresie ceny ustabilizowały się, a od połowy 2013 roku bardzo nieznacznie zaczęły rosnąć (o około 1% - 2% licząc w stosunku rocznym), jednocześnie do chwili obecnej nie zanotowano jednak dość znaczącego wzrostu ilości transakcji. Natomiast na rynku gruntów niezabudowanych, a przeznaczonych pod zabudowę nastąpiła stabilizacja zarówno ilości zawieranych transakcji, jak i cen. Takie same obserwacje jak na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych poczyniono na rynku nieruchomości zabudowanych obiektami o charakterze administracyjno - magazynowo - handlowo - usługowym. Nie zaobserwowano tutaj znacznego spadku, ani też wzrostu zarówno cen, jak i ilości zawieranych transakcji.

W związku z powyższym stwierdzić należy, iż w tym ostatnim właśnie segmencie rynku (jeśli chodzi zarówno o nieruchomości o charakterze administracyjno-magazynowym, jak i magazynowo-handlowo-usługowym) trudno wyrazić jest jednoznaczne opinie dotyczące preferencji nabywców oraz tendencji zmian cen. Z uwagi na niewielką ilość ofert sprzedaży daje się jednak zauważyć stały wzrost cen tych nieruchomości. Obrót nieruchomościami o tym właśnie charakterze koncentrował się przede wszystkim na terenie stref przemysłowych i głównie dotyczył budynków magazynowych, administracyjnych i usługowo - handlowych. Jednocześnie nadmienić należy, że przedmiotem transakcji zwłaszcza w ostatnim okresie (ostatnich 2 lat) były tutaj głównie mniejsze zorganizowane kompleksy magazynowo - handlowe z budynkami zaplecza technicznego, z placami manewrowymi, z tym jednak, że powierzchnia łączna wszystkich znajdujących się na terenie tych nieruchomości budynków nie przekraczała 1 tys. m². Dodać należy także, iż w większości przypadków były to nieruchomości zabudowane budynkami w nie-

zbyt dobrym stanie techniczno-użytkowym. W celu analizy rynku przeglądnięto transakcje kupna sprzedaży z całego miasta Rzeszów z okresu od 2018 do dnia wyceny. Takie poszerzenie okresu analizy również nie pozwoliło jednak na uzyskanie wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami bardzo zbliżonymi do wycenianego kompleksu. Oparto się zatem na transakcjach, w których nieruchomości były porównywalne pod względem sposobu użytkowania, a odbiegały powierzchnią użytkową budynków. Zauważono, że w wielu przypadkach iż obrót budynkami komercyjnymi dokonywany był na obszarze byłych przedsiębiorstw państwowych, spółdzielni, a także na terenach funkcjonujących przedsiębiorstw prywatnych, które nie wytrzymały przechodzącej fali ogólnoswiatowego kryzysu, lub przeżywały kłopoty finansowe spowodowane innymi czynnikami. Sprzedawano w pierwszej kolejności budynki, które najczęściej były zbędne w prowadzeniu działalności gospodarczej, a wręcz stanowiły duże obciążenie w związku z koniecznością pokrywania kosztów podatków od nieruchomości, czy opłat za użytkowanie wieczyste. Należy, zaznaczyć iż sprzedawane obiekty znajdowały się w nie najlepszym stanie technicznym i użytkowym, co przekładało się na wartość. Ceny transakcyjne wahały się najczęściej od 500,00 do 3.500,00 zł/m². W trakcie analizy rynku znaleziono kilkanaście transakcji nieruchomościami komercyjnymi (handlowo-usługowo-magazynowo-biurowym), w dobrym i bardzo dobrym stanie techniczno-użytkowym, których cena zbliżała się nawet do poziomu 8000zł/m². Wysoki poziom cen uzyskiwany za nieruchomości zabudowane obiektami w dobrym i bardzo dobrym stanie techniczno-użytkowym podyktowany jest przede wszystkim ograniczoną podażą tego typu nieruchomości na rynku. Coraz więcej inwestorów zaczęło dostrzegać i upatrywać w Rzeszowie (z uwagi na jego dogodną lokalizację) miejsce potencjalnego centrum logistycznego do dystrybucji towarów i usług na Europę Środkowo-Wschodnią.

Mając, zatem na uwadze powyższe należy wskazać, iż ceny nieruchomości o charakterze przemysłowym mogą w dalszym ciągu rosnać, gdyż do chwili obecnej nie została osiągnięta równowaga między podażą, a popytem. Na rynku istnieje jeszcze znaczna ilość ofert kupna sprzedaży obiektów o gorszym stanie technicznym, które wymagają poniesienia znacznych nakładów finansowych. Takie nieruchomości odstraszały potencjalnych inwestorów, którzy muszą wybrać, czy drogo kupić nieruchomość w złym stanie i ją remontować, czy zakupić grunt i postawić nowy obiekt według obowiązujących standardów i technologii.

Według przeprowadzonych obserwacji rynku coraz częściej zwyciężać zaczyna druga opcja (kupno gruntu i budowa nowych obiektów), z jednym wyjątkiem, a mianowicie lokalizacyjnym.

To znaczy, że jeśli obiekty położone są w korzystnym miejscu w Rzeszowie, to wówczas najczęściej wybierana jest pierwsza opcja (zakup starszych obiektów i ich remont). Druga opcja dominuje głównie na obrzeżach miasta, gdzie do inwestowania zachęcają stworzone specjalne strefy ekonomiczne oraz łatwość komunikacyjna (sąsiedztwo głównych tras komunikacyjnych w kierunku na Warszawę, Lublin).

Wraz ze wzrostem zapotrzebowania na powierzchnie obserwujemy na rynku wzrost zasobu nieruchomości przeznaczonych do wynajmu. Wynika to głównie z działań prowadzonych przez rodzimych inwestorów wynikłych z budowy nowych lub z procesu przystosowywania i modernizowania przez nich posiadanych starych obiektów. Rynek wynajmu powierzchni użytkowych jest w związku z tym mocno rozwinięty, natomiast mimo działań inwestorów zasób nieruchomości przeznaczony do wynajmu jest w dalszym ciągu jeszcze ograniczony. W chwili obecnej dość ciężko jest znaleźć obiekt w dobrym stanie i o dobrej lokalizacji i jeszcze w dodatku z pełną infrastrukturą. Jeśli już się uda znaleźć odpowiednią nieruchomość to coraz częściej czynsz za wynajem stanowi dla przedsiębiorców kolejną barierę. I tak stawki za wynajem powierzchni magazynowo-przemysłowych położonych w budynkach o dobrej lokalizacji w strukturze przestrzennej Rzeszowa zawierają się najczęściej w przedziale od 5,00 zł do 20,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, z tym że za wynajem obiektów nowych spełniających najwyższe standardy oscyluje w górnych granicach powyższego przedziału, natomiast za wynajem pomieszczeń biurowych w granicach od 12,00 do 50,00 zł za 1 m² powierzchni.

Jednocześnie obok lokalizacji najważniejszym już wspomnianymi wcześniej czynnikiem przy ustalaniu czynszu najmu jest stan techniczny, ale również nie należy tutaj zapominać o funkcjonalności oraz standardzie wykończenia obiektu oraz o jego wielkość. Równocześnie wspomnieć należy, iż podane powyżej stawki czynszowe nie obejmują opłat za media oraz podatku VAT.

Podsumowując powyższe obserwacje wskazać należy, iż rynek rzeszowski, jeśli chodzi o nieruchomości o charakterze komercyjnym jest jeszcze rynkiem nienasyconym i przynajmniej przez kilka najbliższych lat będzie w fazie wzrostu. Rosnąć będą ceny zarówno za wynajem powierzchni, jak i za sprzedawane nieruchomości. Ten wzrost wynika i wynikał będzie w dalszym ciągu głównie z dobrej lokalizacji miasta oraz faktu, że Rzeszów pełni rolę stolicy regionu.

Rynek rzeszowski dla nieruchomości komercyjnych pod względem geograficznym można podzielić na cztery strefy:

- śródmieście
- strefa pośrednia w granicach administracyjnych miasta
- strefa peryferyjna w granicach administracyjnych miasta
- strefa podmiejska do 15 km w linii prostej od granic administracyjnych miasta.

W strefie śródmiejskiej powierzchnie magazynowe praktycznie nie występują. W strefie tej dominującą rolę odgrywają powierzchnie handlowo-usługowe oraz biurowe. Funkcja ta jest realizowana głównie w adaptowanych do celów handlowo-usługowych kamienicach oraz w adoptowanych nieruchomościach produkcyjnych - Galeria Graffica, czy w centrum handlowym Europa II, ale również w wybudowanych w ostatnich latach obiektach takich jak Millenium Hall i Galeria Rzeszów.

Poniżej przedstawiono zestawienie największych powierzchni handlowych Rzeszowa, które lokowane są w strefie śródmiejskiej i strefie pośredniej

Zestawienie powierzchni handlowych - centra handlowe w Rzeszowie		
Lp	Obiekt	Przybliżona powierzchnia w m ²
1	Centrum Handlowe ROTUNDA	7 000 m ²
2	Centrum Handlowe Galena GRAFFICA	12 000 m ²
3	Hipermarket i Galeria REAL	16 000 m ²
4	Centrum Handlowe EUROPA	7 240 m ²
5	Centrum Handlowe AMERYKA	3 000 m ²
6	Centrum Handlowe PASAŻ AGORA	4 000 m ²
7	Centrum Handlowe REJTAN	5 800 m ²
8	Centrum Handlowe PANIAGA	1 200 m ²
9	Hipermarket ETECLERC GALERIA LAZUR	8 500 m ²
10	Centrum Handlowe PLAŻA	7 000 m ²
11	Hipermarket i Galeria TESCO	8 000 m ²
12	Hipermarket Auchan i Leroy Marlin	19 500 m ²
13	Market Budowlany Castorama	8 000 m ²
14	Market Budowlany OBI	8 600 m ²
15	Market Budowlany i Wyposażenia Wnętrz Majster	20 200 m ²
16	Galeria Nowy Świat	30 770 m ²
17	Centrum Handlowe Capital Park	23 000 m ²
18	Galeria Nova	16 000 m ²
19	Millenium Hall	56 500 m ²
20	Galena Rzeszów	42 000 m ²
21	Razem	304 310 m²

Stawki czynszu za powierzchnie handlowe w ww. centrach zawierają się w przedziale od 40,00 do 120,00 zł netto za 1m² powierzchni użytkowej. Powierzchnie handlowe w przystosowanych do handlu budynkach magazynowych o dużych powierzchniach około 500-1000 m² osiągają stawki za najem z przedziału od 20,00 do 50,00 zł za 1m².

Obiekty magazynowe w strefie pośredniej posiadają obecnie łączną powierzchnię wynoszącą około 250 000 m². Jednocześnie powierzchnie typowo magazynowe są wynajmowane za stawki mieszczące się w przedziale od 8,00 do 18,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej. Największa koncentracja powierzchni magazynowych znajduje się w rzeszowskich obszarach przemysłowych położonych w strefie peryferyjnej i podmiejskiej. Znajduje się tam około 900 000 m² powierzchni magazynowych. Cena za wynajem nie odbiega jednak od ceny podanej dla strefy pośredniej. W strefie tej nieruchomości handlowe uzyskują stawki najmu z przedziału od 35,00 do 70,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej. Powierzchnie handlowe w tej strefie szacuje się na około 75 000 m², a głównymi dysponentami tych powierzchni są „RCMB”, „BOZ”, „Respan”, czy „Conres”.

Strefa peryferyjna to około 350 000 m² magazynów, koncentrujących się głównie na terenie miejscowości Rudna Mała czy Rogoźnica. W tej strefie dominuje funkcja produkcyjna budynków, funkcja handlowa natomiast jest tutaj marginalna, a stawki za powierzchnie magazynowe wynoszą od 8,00 do 15,00 zł za 1m² powierzchni, choć za wynajem obiektów nowych spełniających najwyższe standardy (magazyny wysokiego składowania) stawki dochodzą nawet do 20,00 zł za 1m².

Szacowany popyt jako % wykorzystania łącznej powierzchni w śródmieściu wynosi około 90%, co oznacza prawie pełne wykorzystanie powierzchni handlowych i usługowych, w strefie pośredniej wykorzystane jest również około 90% tej powierzchni, świadczy to o tym, że Rzeszów w chwili nasycony został w odpowiednim stopniu tego typu nieruchomościami i inwestowanie w tego typu nieruchomości stanie się w najbliższej przyszłości nieopłacalne. Jeśli chodzi o powierzchnie biurowe to wskazać należy, iż popyt na te powierzchnie stale rośnie jednak sukcesywnie zwiększa się ich ilość. W strefie śródmiejskiej najczęściej staje się to dzięki zamianie lokali mieszkalnych w lokale biurowe - dzięki zmianie sposobu użytkowania tych lokali, a w pozostałych częściach miasta najczęściej w wyniku budowy nowych obiektów. Tutaj % wykorzystania jest nieco obniżony ze względu na rotację najemców i związane z tym występowanie okresów przejściowych, w których czynsz nie jest pobierany. Szacowany % wykorzystania wynosi tutaj około 80-85%.

Powierzchnie magazynowe w strefie pośredniej są wykorzystane w około 90%, % wykorzystania może zostać jeszcze obniżony ze względu na rotację najemców i związane z tym występowanie okresów przejściowych, w których czynsz nie jest pobierany. Powoduje to najczęściej obniżenie współczynnika wykorzystania do 80-85%. Jednocześnie należy wspomnieć, iż kilka lat temu stawki za wynajem były około 5-10% niższe, a ilość metrów do wynajmu była mniejsza o około 25% od obecnej, wzrost ilości powierzchni wynika głównie z budowy nowych obiektów magazynowych, których to powierzchnia wzrosła w stosunku do poprzedniego stanu o około 10%. Reszta powierzchni to powierzchnie adoptowane po zakładach produkcyjnych bądź po upadających firmach handlowo - usługowych.

Dla potencjalnego najemcy w każdym przypadku najważniejszy jest: stan techniczny budynku, lokalizacja, dojazd i dostęp, sąsiedztwo oraz możliwości rozwojowe. Dla najemców najważniejszą rolę odgrywa lokalizacja zapewniająca dogodny dojazd, szybkie skomunikowanie z głównymi węzłami komunikacyjnymi miasta oraz odpowiednią ekspozycję. Dobór danych – do obliczeń metodą porównywania parami wybrano spośród bazy danych z ostatnich 24 miesięcy transakcje rynkowe spełniające następujące warunki:

- transakcje na podstawie aktów notarialnych zgromadzonych w Ewidencji Gruntów i Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego;
- transakcje przeanalizowano pod względem wiarygodności;
- transakcje dotyczą nieruchomości porównywalnych.

Ceny nieruchomości zabudowanych zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- Funkcja – uwzględnia przeznaczenie nieruchomości w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego;
- Lokalizacja w terenie - uwzględniono położenie w danej części wsi, niedaleko zlokalizowane punkty o funkcji usługowej.
- Dostępność komunikacyjna – uwzględnia możliwość dojazdu i ograniczenia w dostępie;
- Powierzchnia – uwzględnia powierzchnię działki, im powierzchnia działki jest mniejsza tym korzystniejsza cecha danej nieruchomości;
- Uzbrojenie – możliwość podłączenie przyłączy (uzbrojenie terenów sąsiadujących).
- Położenie – uwzględniono położenie w danej części miasta, niedaleko zlokalizowane punkty o funkcji usługowej i handlowej.
- Powierzchnia użytkowa budynku – im większa powierzchnia tym niższa cena.

Dodatkowe budowie – utwardzenie terenu, ogrodzenie terenu

4.3. Analiza i transakcji porównawczych

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami administracyjno - produkcyjno- magazynowymi jako obszar ciągły obejmujący teren miasta Rzeszów, ze szczególnym uwzględnieniem obrębów przemysłowych.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy.

W związku z faktem, że w ostatnim okresie zanotowano raz niewielkie wzrosty raz spadki cen –a średnia z obliczeń wykazuje minimalny wzrost w granicach błędu, wobec powyższego współczynnik zwiększający ceny przyjęto na poziomie 0,00. Poniżej pokazano ceny transakcyjne z lata 2019-2021. Część nieruchomości odrzucono ze względu na datę transakcji lub duże rozbieżności między nieruchomością wycenianą i przyjętą do porównania. W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilka transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były nieruchomości gruntowe zabudowane. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1m² powierzchni budynku wynosiła $C_{min} = 2491,84 \text{ zł/m}^2$, a cena najdroższej $C_{max} = 3435,94 \text{ zł/m}^2$.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej budynku znajdzie się w przedziale [2491,84 zł : 3 435,94 zł]

Tab.1

L.p.	Położenie	Rep.A Nr	Data transakcji	Kwota [zł]	Pow. działki [m ²]	Pow. u.	Cena jedn. [zł/m ²]
1	Rzeszów ob.Zwięczyca	3472/2020	18.12.2020	9 255 408,00	7 454,00	3 324,80	2783,75
2	Rzeszów ob .Miłocin	2106/2019	14.06.2019	491 047,00	6 600,00	172	2854,92
3	Rzeszów ob.Staroniwa	5650/2019	24.10.2019	19 065 000,00	21 890,00	6 872,60	2774,06
4	Rzeszów ob.Staroniwa	7520/2019	21.11.2019	2 460 000,00	8 760,00	967,2	2543,42
5	Rzeszów ob.Staroniwa	1702/2020	27.04.2020	6 150 000,00	5 315,00	2 040,30	3014,26
6	Rzeszów ob.Staroniwa	1000/2020	07.10.2020	2 139 970,00	6 517,00	622,82	3435,94
7	Rzeszów ob. Wilkowyja Pld	322/2019	06.03.2019	1 174 154,31	4 585,00	471,20	2491,84

Cena maksymalna: $C_{inax} = 3 491,84 \text{ zł/m}^2$

Cena minimalna: $C_{min} = 2 491,84 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = 944,10 \text{ zł/m}^2$ przyjęto 940 zł/m^2

4.4. Nieruchomości gruntowe wybrane na rynku lokalnym

Ze zbioru kilku cen transakcyjnych wykorzystano jako obiekty porównawcze 3 transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych dotyczące nieruchomości podobnych do wycenianej jako nieruchomości porównawcze przyjęto transakcje nr 1, 4,5. W związku z przyjęciem do porównań działek będących przedmiotem prawa własności, przyjęto cechę korygującą tę wartość.

Transakcja nr 1

L.p.	Położenie	Rep.A Nr	Data transakcji	Kwota netto [zł]	Pow. działki [m ²]	Pow. u.	Cena jedn. [zł/m ²]
1	Rzeszów ob. Zwięczyca	3472/2020	18.12.2020	9255408	7454	3324,80	2 783,75

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba prawna -> osoba prawna, **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony, **Rok budowy:** 1970/2014, 2017

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. rzeszowski, m. Rzeszów, obręb - 211, **pow. dz.** 7454 m²

Opis: Na nieruchomości znajduje się 13 budynków produkcyjno -magazynowych, bud. Administracyjny oraz wiaty zadaszone, murowana portiernia. Budynki o łącznej pow. użytkowej 3324,80m². Budynki wybudowane w latach 1970-2014/2017. 60% działki utwardzona jest płytami betonowymi. Na nieruchomości znajdują się: parking, droga wewnętrzna, plac składowo- manewrowy i ogrodzenie. Stan techniczny budynków przeciętny. Nieruchomość położona

bezpośrednio przy drodze. Kształt działki regularny prostokątny. Uzbrojenie pełne. Otoczenie korzystne, w sąsiedztwie pojedyncza zabudowa przemysłowa i bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej .

Transakcja nr 2

L.p.	Położenie	Rep.A Nr	Data transakcji	Kwota netto [zł]	Pow. działki [m ²]	Pow. u.	Cena jedn. [zł/m ²]
4	Rzeszów ob.Staroniwa	7520/2019	21.11.2019	2460000	8760	967,2	2 543,42

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba prawna -> osoba prawna

Rodzaj konstrukcji: murowana,, **Rok budowy:** 1970/1990

Stan zaawansowania robót budowlanych: stan ukończony

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. rzeszowski, m. Rzeszów, obręb - 212, **pow. dz.** 8760 m²

Opis: Działka zabudowana budynkami magazynowo- produkcyjno biurowymi o jednej kondygnacji, murowanymi krytymi blachą. Budynki z lat 70 i 90 XX wieku, remontowane w latach 2012. Na działce znajdują się 3 budynki o różnych wysokościach w zabudowie zwartej.

Teren działek częściowo ogrodzony, utwardzony płytami betonowymi od ulicy kostką. Działka położona bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość w kształcie prostokąta położona wśród terenów przemysłowo - magazynowych.

Transakcja nr 3

L.p.	Położenie	Rep.A Nr	Data transakcji	Kwota netto [zł]	Pow. działki [m ²]	Pow. u.	Cena jedn. [zł/m ²]
5	Rzeszów ob.Staroniwa	1702/2020	27.04.2020	6150000	5315	2040,30	3014,26

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba prawna -> osoba prawna

Rodzaj konstrukcji: murowana,

, **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony. **Rok budowy:** 2014, 2000.

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. rzeszowski, m. Rzeszów, obręb - 212, **pow. dz.** 5315 m²

Opis: Nieruchomość o regularnym prostokątnym kształcie położona w przemysłowej części miasta. Nieruchomość położona na terenach przemysłowych - posiadająca dojazd do ul. Przemysłowej.

Działka zabudowana 3 budynkiem: biurowo - magazynowo- produkcyjnym jedno i dwukondygnacyjnym, murowanym kryty blachą. Teren utwardzony częściowo płytami betonowymi częściowo asfaltem, ogrodzony, z pełnym uzbrojeniem terenu.

Opis cech nieruchomości wycenianych oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

4.2. Analiza transakcji

Przeanalizowano kilkanaście umów kupna – sprzedaży, wybrano do porównań trzy nieruchomości o funkcji biurowo – produkcyjno – magazynowej o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej

Tab. 2

Nazwa cechy	Nier. wyc.	Nier. 1	Nier. 4	Nier. 5
Data transakcji	04.2021 r.	18.12.2020 r.	21.11.2019	27.04.2020
Położenie	Rzeszów Witolda 6	Rzeszów ob. Zwiężczyca	Rzeszów ob. Staroniwa	Rzeszów ob. Staroniwa
Cena za 1 m ² pow. u. bud.	-	2783,75	2543,42	3014,26
Powierzchnia budynków (m ²)	2050	3324,80	967,20	240,30
Pow. działki (m ²)*	7558	7454	8760	5315

4.3. Zakres kwotowy poszczególnych cech

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- na podstawie badań-observacji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawcze oraz zachowanie lokalnego rynku, wybrano te cechy nieruchomości, które mają zasadniczy wpływ na ceny i wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny i wartość rynkową nieruchomości, a zatem mają różne wagi. Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny. Cechy transakcyjne tego typu nieruchomości są na tyle różnorodne, a ich ilość na ryle ograniczona, że niemożliwe jest zastosowanie zasady „ceteris paribus”(pozostałe równe) przy pomiarze wagi cech. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie badań-observacji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym.

Tab. 3

Nr	Nazwa cechy	Udział w całości (waga) (%)	Zakres kwotowy zł
1	Lokalizacja i atrakcyjność	25	235
2	Stan techniczny i stand. wykończ.	25	235
3	Dostępność komunikacyjna dla klientów	20	188
4	Prawo do gruntu	15	141
5	Pow. użytkowa budynku	5	47
6	Powierzchnia działki	10	94
SUMA		100	940 zł

4.4. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Rynek został podzielony w zależności od:

1. Lokalizacja w terenie i atrakcyjność:

Korzystna bliskie sąsiedztwo punktów o funkcji handlowo –usługowej centrum handlowo – przemysłowym, otoczenie innych obiektów przemysłowych, bliskie sąsiedztwo głównych tras wyjazdowych tereny atrakcyjne),

Mało korzystna – w sąsiedztwie pojedyncze punkty o funkcji handlowo –usługowej, otoczenie zabudowa mieszkaniowa, teren posiedli mieszkawych , dalsze sąsiedztwo głównych tras wyjazdowych, tereny mniej atrakcyjne niż w przypadku cechy korzystne

Niekorzystna – tereny na uboczu – peryferia miasta teren trudno dostępny , zlokalizowany wśród zabudowy mieszkaniowej, droga dojazdowa niskiej jakości.

2. stan techniczny i standard wykończenia:

b. dobry – Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stopień zużycia 0 - 10% Budynek nowy lub po kapitalnym remoncie. Stan techniczny dobry lub bardzo dobry. Funkcjonalny rozkład pomieszczeń oraz ich kształt.).

dobry - Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Stopień zużycia 11 - 25% Budynek w średnim stanie technicznym. Wymagający bieżącego remontu i odświeżenia. Pełne wyposażenie w instalacje i urządzenia

słaby Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 26 - 50% Budynek w średnim stanie technicznym. Wymagający bieżącego remontu i odświeżenia. Niepełne wyposażenie w instalacje i urządzenia.

3. Dostępność dla klientów

b. dobra – korzystny dojazd do nieruchomości – korzystne połączenie z pozostałymi ulicami miasta Na terenie nieruchomości duży parking. Odległość od przystanków komunikacji miejskiej do 300 m miejsca dla niepełnosprawnych

dobra – korzystny dojazd do nieruchomości – korzystne połączenie z pozostałymi ulicami miasta Na terenie nieruchomości duży parking. Odległość od przystanków komunikacji miejskiej do 700 m.

gorsza – mały parking lub parking płatny. Odległość od przystanków komunikacji miejskiej ponad 700m.

5. Pow. użytk. budynków

b. dobra poniżej 1500m² ; **dobra** 1500 do 3000m² **g orsza** – powyżej 3000m²,

6. powierzchnia działki : **b. dobra** - powyżej 2ha ; **dobra** – powyżej 1ha do 2ha;

średnia - od 1 ha do 0,5 ha; **gorsza** – poniżej 0,5ha

Istniejące media - tej cechy nie uwzględniono ponieważ wszystkie nieruchomości są w pełni uzbrojone

4.5. Zestawienie nieruchomości, których cechy i ceny transakcyjne zostały ustalone

Tab. 4

Nr	Nazwa cechy	Nier. wyc	Nier. 6	Nier. 7	Nier. 13
1	Lokalizacja i atrakcyjność	korzystna	mało korzystna	mało korzystna	korzystna
2	Stan techniczny i stand. wykończ.	dobry	dobry	słaby	dobry
3	Dostępność komunikacyjna	b. dobra	b. dobra	b. dobra	b. dobra
4	Prawo do gruntu	uw	wł	wł	wł
5	Pow. użytkowa budynku	Dobra	Gorsza	b. dobra	dobra
6	Powierzchnia działki	średnia	średnia	średnia	średnia

4.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

1. Nieruchomość zabudowana wyceniana i nieruchomość nr 1 -

Lp	Nazwa cechy	Udział w całości waga%	Zakres kwotowy zł	Poprawki zł
1	Lokalizacja i atrakcyjność	25	235	+117,50
2	Stan techniczny i stand. wykończ.	25	235	0,00
3	Dostępność komunikacyjna	20	188	0,00
4	Prawo do gruntu	15	141	0,00
5	Pow. użytkowa budynku	5	47	-141
6	Powierzchnia działki	10	94	+23,50
				0,00

Cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 1 - 2783,75 zł

Obliczona wartość 1 m.² p X1 wynosi 2783,75 zł + 0,00 zł = 2783,75 zł

2. Nieruchomość zabudowana wyceniana i nieruchomość nr 4 –

Lp	Nazwa cechy	Udział w całości waga%	Zakres kwotowy zł	Poprawki zł
1	Lokalizacja i atrakcyjność	25	235	+117,50
2	Stan techniczny i stand. wykończ.	25	235	+117,50
3	Dostępność komunikacyjna	20	188	0,00
4	Prawo do gruntu	15	141	0,00
5	Pow. użytkowa budynku	5	47	-141
6	Powierzchnia działki	10	94	-23,50
				+70,50

Cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 4 – 2543,42 zł

Obliczona wartość 1 m² p.X4 wynosi 2543,42 zł + 70,50 zł = 2613,92 zł

3. Nieruchomość zabudowana wyceniana i nieruchomość nr 5

Lp	Nazwa cechy	Udział w całości waga%	Zakres kwotowy zł	Poprawki zł
1	Lokalizacja i atrakcyjność	25	235	0,00
2	Stan techniczny i stand. wykończ.	25	235	0,00
3	Dostępność komunikacyjna	20	188	0,00
4	Prawo do gruntu	15	141	0,00
5	Pow. użytkowa budynku	5	47	-141
6	Powierzchnia działki	10	94	0,00
				-141

Cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 5 – 3014,26 zł

Obliczona wartość 1 m² p.X 5 wynosi 3014,26 zł - 141,00 zł = **2873,26 zł**

4.6. Obliczanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej

Ostateczną wartość rynkową 1 m² pow. nieruchomości gruntowej zabudowanej obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości częściowych określonych w 3 parach porównawczych.

$$W = (2\,783,75 \text{ zł} + 2\,613,92 \text{ zł} + 2\,873,26 \text{ zł}) / 3 = \mathbf{2\,757,98 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość nieruchomości zabudowanej

$$W_L = 2050 \text{ m}^2 \text{ pow. .u.} \times 2\,757,98 \text{ zł/m}^2 = 5\,651\,806,00 \text{ zł} \quad \mathbf{\text{Przyjęto } 5\,651\,800,00 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa wiązki praw (prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności składnika budowlanego , posadowionego na tym gruncie) do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami : administracyjno -biurowo -magazynowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą, składających się z działek nr ew. 230/6, 228/4 o łącznej pow.0,7558 ha, położonej w Rzeszowie przy ul. Witolda 6, obręb Wilkowyja Pld. 219, miasto Rzeszów, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00080170/2 , dla aktualnego sposobu użytkowania, wg stanu na dzień ogłoszenia upadłości., dla potrzeb postępowania upadłościowego , bez podatku VAT(wartość netto):,

5 651 800,00 zł

Słownie: pięć milionów sześćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset złotych

5. WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO GRUNTU

5.1. Analiza rynku lokalnego

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
- Obszar badania rynku – rynek lokalny miasta Rzeszów -tereny przemysłowe
- Okres badania cen: od 2019r. – do 2021 r.

Popyt i podaż na rynku nieruchomości w Rzeszowie jest uzależniona od lokalizacji. Największe zainteresowanie nieruchomościami komercyjnymi obserwuje się na terenach przeznaczonych pod

przemysł i usługi, z bardzo dobrym dostępem do dróg , z szybkim i łatwym dostępem do autostrady .

Rynek nieruchomości postrzegany poprzez kategorię prawną wyróżnia się tym, że towarem, przedmiotem transakcji na tym rynku, z powodu jednej z cech fizycznych nieruchomości jaką jest stałość w miejscu, nie jest nieruchomość, lecz: wiązka praw o cechach abstrakcyjnych, np. prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, służebność itp., przypisana do obiektu o cechach fizycznych.

Czynniki te wpływają na poziom popytu i poziom cen akceptowany przez nabywców nieruchomości. Na podstawie stałej obserwacji rynku nieruchomości, analizy zawieranych transakcji i zachowań nabywców stwierdzono, że rynek nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo przemysłowe i inwestycyjne na terenie miasta wykazuje przewagę podaży nad popytem. Wyceniana nieruchomość położona jest w obrębie Wilkowyja Płd. 219 w dzielnicy przemysłowo –usługowej. Nieruchomość zlokalizowana jest w okolicy , o dobrze rozwiniętej infrastrukturze komunikacyjnej , dojazd do centrum miasta jest korzystny , zarówno komunikacją prywatną jak i komunikacją miejską , w bliskim sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe i z których jest bezpośredni dojazd do centrum miasta. W odległości ok. 1 km znajduje się wjazd na obwodnicę Rzeszowa, a z niej na drogę ekspresową S19 i autostradę A4..

Najwyższe ceny osiągały nieruchomości przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi i handel, położone w sąsiedztwie dróg szybkiego ruchu lub ciągów komunikacyjnych, z bardzo dobrym dostępem komunikacyjnym, na terenach uzbrojonych, lub z możliwością stosunkowo łatwego wykonania uzbrojenia, położenie blisko obiektów handlowo – usługowych, urzędów, położone w centrum usługowo –handlowym miasta. Powszechnie wiadomo, że najdroższe są nieruchomości położone jak najbliżej centrum regionu urbanistycznego. Jeśli położenie nieruchomości jest bardzo dobre to drugim czynnikiem wpływającym na cenę jest sąsiedztwo i otoczenie w jakim znajduje się nieruchomość.

Dla nieruchomości o przeznaczeniu usługowym najlepszym jest , gdy jest położono obok innych nieruchomości handlowo –usługowych (centrum handlowo –usługowe) i nie mają w tym przypadku znaczenia cecha jak większa emisja spalin z pobliskich arterii komunikacyjnych i większy hałas. Z punktu widzenia ceny liczy się także wielkość sprzedawanej powierzchni . Nie bez znaczenia pozostaje fakt zabudowy oraz możliwości inwestycyjne działki. Jeśli działka jest zabudowana , to wiadomo , że jest ona już w pewnym stopniu określona rodzajem posadowionych na niej obiektów budowlanych, natomiast działka niezabudowana jest bardziej „inwestycyjna”. Ważnym czynnikiem wpływającym na cenę, a także na decyzję o ewentualnym zakupie działki jest jej uzbrojenie. Z własnej analizy przeprowadzonej na podstawie danych uzyskanych z wglądu do aktów notarialnych zaistniałych transakcji kupna - sprzedaży, ceny działek niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności kształtują się od 80 do 500 zł/m².. Cena w dużej mierze uzależniona jest od lokalizacji nieruchomości , dostępu do drogi dojazdowej, przechodzących przez działkę służebności.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono badanie lokalnego i regionalnego rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych, ze szczególnym uwzględnieniem działek przeznaczonych pod tereny przemysłowo – usługowe położone na terenach przemysłowych miasta zlokalizowanych. Przyjęte do porównania działki stanowią przedmiot prawa własności , nie znaleziono nieruchomości porównywalnych będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego.

Dobór danych – do obliczeń metodą korygowania ceny średniej wybrano spośród bazy danych z ostatnich 24 miesięcy - transakcje rynkowe spełniające następujące warunki:

- transakcje na podstawie aktów notarialnych zgromadzonych w Ewidencji Gruntów i Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego;
- transakcje przeanalizowano pod względem wiarygodności;
- transakcje dotyczą nieruchomości porównywalnych.

Ceny nieruchomości niezabudowanych zabudowanych zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- Funkcja – uwzględnia przeznaczenie nieruchomości w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego;
- Lokalizacja w terenie - uwzględniono położenie w danej części regionu geograficznego lub miejscowości , odległość do punktów o funkcji usługowej, handlowej i innych.
- Dostępność komunikacyjna – uwzględnia możliwość dojazdu i ograniczenia w dostępie;
- Powierzchnia – uwzględnia powierzchnię działki, w zestawieniu z powierzchniami w grupie transakcji porównawczych – gradacja ocen uzależniona jest od dostosowania powierzchni do funkcji użytkowej obiektu /działki
- Uzbrojenie – istniejące uzbrojenie lub możliwość podłączenie przyłączy (uzbrojenie terenów sąsiadujących).

W związku z faktem , że w ostatnim okresie zanotowano raz niewielkie wzrosty raz spadki cen –a średnia z obliczeń wykazuje minimalny wzrost w granicach błędu, wobec powyższego współczynnik zwiększający ceny przyjęto na poziomie 0,00.

5.2. Wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu działek nr ew. 228/4 i 230/6 (bez zabudowań) – podejście porównawcze , metoda korygowania ceny średniej

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako obszar ciągi obejmujący teren miasta Rzeszów, ze szczególnym uwzględnieniem terenu obrębu 219.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 36 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilka transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były nieruchomości gruntowe niezabudowane. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1m powierzchni gruntu wynosiła $C_{min} = 219,43 \text{ zł za } 1\text{m}^2$, a cena najdroższej $C_{max} = 407,98 \text{ zł za } 1\text{m}^2$.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do 1m powierzchni gruntu znajdzie się w przedziale $[219,43 \text{ zł} : 407,98 \text{ zł}]$

Tab.8

L.p.	Położenie	Rep.A Nr	Data transakcji	Kwota [zł]	Pow. działki [m2]	Cena jedn. [zł/m2]
1	Rzeszów ob.Baranówka	2997/2019	12.09.2019	934 800	4128	226,45
2	Rzeszów ob.Staroniwa	22/2020	03.01.2020	1 300 000	5470	237,66
3	Rzeszów ob.Staroniwa	4713/2020	30.12.2020	505 998	2306	219,43
4	Rzeszów ob..Śródmieście	7618/2020	27.11.2020	1 488 300	5313	280,12
5	Rzeszów ob.Staroniwa	2047/2020	13.05.2020	1 000 000	3358	297,80
6	Rzeszów ob.Wilkowyja Pld	8824/2019	03.10.2019	1 038 120	4694	221,16
7	Rzeszów ob.Staroniwa	4886/2019	25.09.2019	5 300 000	16565	319,95
8	Rzeszów ob 210	629/19	2019-05-30	502 250	2009	250,00
9	Rzeszów ob 210	918/19	2019-04-26	600 000	2715	220,99
10	Rzeszów ob 210	441/19	2019-02-07	555 000	2410	230,29
11	Rzeszów ob 212	11341/18	2018-12-29	900 000	2206	407,98

Na podstawie próbki reprezentatywnej określono:

-	Cena minimalna	= C_{min}	= 219,43 zł / 1m ²
-	Cena maksymalna	= C_{max}	= 407,98 zł / m ²
-	Cena średnia	= C_{sr}	= 264,71 zł /m ²

Obliczenie wskaźników zmienności cen

$$C_{min} / C_{sr} = 0,82893$$

$$C_{max}/C_{sr} = 1,54121$$

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCHOWANIA
inż. *[podpis]*
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 715/8724 937

5.3. Opis nieruchomości o cenie min i max

Transakcja cena najwyższa

L.p.	Położenie	Rep.A Nr	Data transakcji	Kwota [zł]	Pow. działki [m2]	Cena jedn. [zł/m2]
11	Rzeszów ob 212	11341/18	2018-12-29	900 000	2206	407,98

Źródło notowania: akt notarialny

Stan prawny: własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek

Strony: osoba prawna -> osoba prawna

Sposób użytkowania: budowlana

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. rzeszowski, gm. Rzeszów, m. Rzeszów, obręb 212

Opis: Działka w kształcie prostokąta położona przy skrzyżowaniu ulic. Posiadająca dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej z dwóch stron. Położona w przemysłowej części miasta wśród zabudowań magazynowych i handlowo - usługowych. Uzbrojenie pełne.

Transakcja cena najniższa

L.p.	Położenie	Rep.A Nr	Data transakcji	Kwota [zł]	Pow. działki [m2]	Cena jedn. [zł/m2]
3	Rzeszów ob.Staroniwa	4713/2020	30.12.2020	505 998	2306	219,43

Źródło notowania: akt notarialny

Stan prawny: własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek

Strony: osoba fizyczna > osoba fizyczna

Sposób użytkowania: budowlana

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. rzeszowski, gm. Rzeszów, m. Rzeszów, obręb Staroniwa

Opis: Działka w kształcie prostokąta położona na terenie niezagospodarowanym;porośniętym krzewami i chwastami. Dostęp do drogi gruntowej. Brak uzbrojenia. Położona wśród terenów niezabudowanych i działek budowlanych. Łatwy i szybki dostęp do strefy centralnej miasta Rzeszów.

5.4. Określenie wag cech rynkowych

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- d) na podstawie analizy bazy danych o cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- e) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- f) na podstawie badań-obserwacji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych oraz zachowanie lokalnego rynku, wybrano te cechy nieruchomości, które mają zasadniczy wpływ na ceny i wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny i wartość rynkową nieruchomości, a zatem mają różne wagi. Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny. Cechy transakcyjne tego typu nieruchomości są na tyle różnorodne, a ich ilość na tyle ograniczona, że niemożliwe jest zastosowanie zasady „ceteris paribus”(pozostałe równe) przy pomiarze wagi cech. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie badań statystycznych polegających na obserwacji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym.

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCENY MAJĄTKOWYCH
inż. Andrzej Głuszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 615/8724 937

Tab. 9

Lp.	Rodzaj cech	% wpływu
1	Położenie	30%
2.	Utrudnienia	20%
3.	Dostępność komunikacyjna i ograniczenia	15%
4.	Uzbrojenie	15%
5.	Zabudowa działki lub inne utrudnienia uniemożliwiające zagospodarowanie działki	20%
RAZEM		100 %

5.5. Ocena rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

lokalizacja nieruchomości w strefie	
bardzo dobra	Nieruchomość najbardziej atrakcyjnie położona w stosunku do nieruchomości przyjętych do porównań; jest to najwyższy stopień w skali atrakcyjności; pojęcie to ma zawsze charakter względny w zależności od przedmiotu wyceny i przyjętych do porównania nieruchomości; czynnikami atrakcyjności mogą być odpowiednie do funkcji nieruchomości intensywności ruchu pieszego lub kołowego, pierwsza linia zabudowy
dobra	Nieruchomość w skali atrakcyjności lokalizacji gorzej oceniana od b. dobrej (gorsze położenie, ale nadal ściśle centrum przemysłowe , druga linia zabudowy itp.).
średnia	Nieruchomość w skali atrakcyjności lokalizacji gorzej oceniana od dobrej (większa odległość do centrum , do ośrodków usługowych, druga linia zabudowy itp.).
przeciętna	Nieruchomość w skali atrakcyjności przedostatnia ocenę słabszą niż średnia w grupie nieruchomości porównawczych
Najsłabsza	Nieruchomość w skali atrakcyjności przedostatnia ocenę najgorszą w grupie nieruchomości porównawczych – peryferia miasta ,
Utrudnienia	
b. dobre	Działka mająca możliwości inwestycyjne brak utrudnień
dobre	Istnieją niewielkie , część terenów stanowi drogi dojazdowe – służebności drogowe , ewentualnie tereny pagórkowate wymagające niwelacji lub makroniwelacji
gorsze	Istnieją - ograniczone możliwości rozwoju, występujące skarpy wymagające zabezpieczenia i dodatkowych nakładów finansowych , mało korzystny kształt działki, inne utrudnienia w użytkowaniu działki
dostęp do komunikacji	
b. dobre	Nieruchomość posiada korzystny wjazd z drogi głównej. Wjazd do nieruchomości utwardzony, Nieruchomość widoczna, nie powodująca utrudnień w jej zlokalizowaniu, dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych.
dobre	Warunki dojazdu gorsze w stosunku do dobrego, np. z powodu trudności w zlokalizowaniu lub gorszej nawierzchni dróg dojazdowych., utrudnienia związane z wjazdem na nieruchomość.
gorsze	Wjazd droga gruntową mogą występować ograniczenia utrudniające dojazd
Uzbrojenie	
pełne	Przyłącza na działce , uzbrojenie ewkg
częściowe	Przyłącza trzy z powyższych
podstawowe	Przyłącza ew
Zabudowa działki lub inne uniemożliwiające zagospodarowanie lub wykorzystania działki	
b. dobra	Działka niezabudowana brak utrudnień
dobra	Dobra – działka zabudowana w 30% lub istnieją niewielkie utrudnienia mające niewielki wpływa na wartość działki lub część działki ok. 40% stanowią tereny bez możliwości zabudowy , przez działkę przechodzi przesył Możliwości rozbudowy biznesu częściowo utrudnione.

gorsza	Działka zabudowana powyżej 30% , mogą być niezbędne dodatkowe koszty na usunięcie zabudowy , lub mogą występować utrudnienia mające duży wpływ na cenę a usunięcie których wpływa w dużym stopniu a wartość działki lub część działki powyżej 40% stanowią tereny bez możliwości zabudowy, występują utrudnienia wpływające na wartość, przez działkę przechodzi więcej niż 1 przesył .
--------	---

5.6. Wycena prawa użytkowania wieczystego

Na podstawie analizy rynku ustalono wartość poszczególnych części nieruchomości

Ocena cech cenotwórczych nieruchomości wycenianej

Tab.10

Lp.	Rodzaj cech	Cechy nier. wycenianej
1	Położenie	dobre - nieruchomość w skali atrakcyjności lokalizacji gorzej oceniana od atrakcyjnej np. z powodu gorszych potoków ruchu, ale nadal ściśle centrum przemysłowe
2.	Utrudnienia	dobre istnieją niewielkie odgraniczone możliwości inwestycyjne, część terenów stanowi drogi dojazdowe służebności drogowe
3.	Dostępność komunikacyjna i ograniczenia	bardzo dobra - nieruchomość posiada korzystny wjazd z drogi głównej. Wjazd do nieruchomości utwardzony. Nieruchomość widoczna, nie powodująca utrudnień w jej zlokalizowaniu, dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych. Łatwy i szybki dojazd do drogi ekspresowej S19 i autostrady A4.
4.	Uzbrojenie	pełne
5.	Zabudowa działki lub inne utrudnienia uniemożliwiające zagospodarowanie działki	gorsza działka zabudowana powyżej 30% , mogą być niezbędne dodatkowe koszty na usunięcie zabudowy , lub mogą występować utrudnienia mające duży wpływ na cenę a usunięcie których wpływa w dużym stopniu a wartość działki lub część działki powyżej 40% stanowią tereny bez możliwości zabudowy, występują utrudnienia wpływające na wartość, przez działkę przechodzi więcej niż 1 przesył .
RAZEM		

Ocena wpływu cech na współczynnik korekty ceny średniej

Tab. 11

Lp.	Rodzaj cech	% wpływu	Zakres współczynników		Cechy nier. wycenianej	Wartość współczynnika
1	Położenie	30%	0,4624	0,2487	dobre	0,409
2.	Utrudnienia	20%	0,3082	0,1658	dobre	0,237
3.	Dostępność komunikacyjna i ograniczenia	15%	0,2312	0,1243	bardzo dobra	0,231
4.	Uzbrojenie	15%	0,2312	0,1243	pełne	0,231
5.	Zabudowa działki lub inne utrudnienia uniemożliwiające zagospodarowanie działki	20%	0,3082	0,1658	gorsza	0,166
RAZEM			1,5412	0,8289		1,274

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTLOWYCH
inż. *[podpis]* *[podpis]*
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 15/8724 937

Wartość rynkowa 1m² działki nr 1 wynosi

$$W_L = 264,71 \text{ zł/m}^2 \times 1,274 = 337,27 \text{ zł/m}^2$$

- Ww – wartość 1 m² prawa własności = 337,27 zł/m²
- Wk – współczynnik korekcyjny zgodnie opisem z pkt. 3.2.3.

$$W_k = [(1-0,03/0,12) \times 71/99] + [0,25 \times (99-71)/99] = 0,5378 + 0,0707 = \mathbf{0,6085}$$

Wartość 1 m² prawa użytkowania wieczystego wynosi

$$W_L = 337,27 \text{ zł/m}^2 \times 0,6085 = \mathbf{205,26 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość 1 m² prawa użytkowania wieczystego dz. nr ew. **230/6, 228,4 o łącznej pow.0,7558 ha,**

$$W_L = 205,26 \text{ zł/m}^2 \times 7558 \text{ m}^2 = 1\,551\,355 \text{ zł} \quad \text{po zaokrągleniu } \mathbf{\underline{1\,551\,400,00 \text{ zł}}}$$

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu – działki. nr ew. **230/6, 228,4 o łącznej pow.0,7558 ha** określona dla aktualnego sposobu użytkowania, wg stanu na dzień ogłoszenia upadłości, dla potrzeb postępowania upadłościowego , bez podatku VAT(wartość netto)

1 551 400,00 zł

Słownie: jeden milion pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta złotych

6. WYCENA NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Stosownie do przepisów Standardów Zawodowych wartość dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość 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. Powyższa wartość stosownie do Międzynarodowych Standardów Wyceny nie stanowi wartości rynkowej, gdyż nie spełnia jej podstawowych założeń.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest, zatem wartością, którą można uzyskać ze sprzedaży mienia w czasie, który jest zbyt krótki, zaś informacje o wystawieniu na sprzedaż i poddanie oddziaływaniu sił rynkowych są niewystarczające w porównaniu z okresem wyeksponowania na rynku i działaniami promocyjnymi niezbędnymi do osiągnięcia najlepszej ceny. Ponadto sprzedający może działać pod presją lub przymusem.

Wymuszoną sprzedaż nieruchomości dokonuje się za pośrednictwem Komornika, działającego zgodnie z **Ustawą o „Komornikach sądowych i egzekucji”** (Dz.U.1997r. Nr 133 poz. 882).

Egzekucja z nieruchomości następuje w trybie opisanym w Ustawie „Kodeks Postępowania Cywilnego” (Dz. U. 1964 Nr 43 poz.296). Komornik przeprowadzając egzekucję zobowiązany jest między innymi do:

1. Opisu i oszacowania nieruchomości.
2. Obwieszczenia o licytacji, które wywiesza się na okres jednego miesiąca w budynku sądu i gminy oraz zamieszcza w poczytnym w danej miejscowości dzienniku. Dodatkowo na wniosek i koszt stron może zarządzić ogłoszenie w inny wskazany sposób.
3. Przeprowadza I licytację z ceną wywoławczą nie mniejszą niż 3/4 wartości oszacowania.
4. Jeżeli I licytacja nie doszła do skutku Komornik wyznacza II licytację z ceną wywoławczą równą 2/3 wartości oszacowania.
5. Jeżeli w drugiej licytacji nieruchomość nie została sprzedana to postępowanie zawiesza się minimum na rok.
6. Jeżeli wniosek o wszczęcie nowej egzekucji złożono przed upływem trzech lat od daty drugiej licytacji, komornik dokonuje drugiego oszacowania jedynie na wniosek wierzyciela lub dłużnika.

Z przedstawionej procedury wynika, że wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej zawiera się powyżej 2/3 jej wartości i w bardzo znikomej ilości przypadków przekracza wartość 4/5 tej sumy.

Stąd zakres zmienności wartości dla wymuszonej sprzedaży określono pomiędzy 0,66 a 0,80 wartości oszacowania nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego obrotu nieruchomościami komercyjnymi w trybie wymuszonym określono warunki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

1. Koniunktura na rynku nieruchomości (uzależniona od momentu cyklu koniunkturalnym, w jakim znajduje się gospodarka).
2. Aktywność lokalnego rynku nieruchomości (od ilości transakcji zawieranych w danym powiecie lub gminie).
3. Atrakcyjność lokalizacji.
4. Rodzaj nieruchomości.

Opis szacowanej nieruchomości w świetle wymienionych cech:

- Koniunktura na rynku nieruchomości komercyjnych – korzystna
- Dostęp do drogi – korzystny,
- Aktywność lokalnego rynku nieruchomości określono jako dobrą.
- Atrakcyjność lokalizacji określono jako bardzo dobrą .
- Ekspozycja nieruchomości – pierwsza linia zabudowy
- Rodzaj nieruchomości – nieruchomość komercyjna usługowo- produkcyjno -magazynowa z zapleczem biurowym z dużym placem utwardzonym.
- Dobry stan techniczny budynków.
- Cała nieruchomość jest ogrodzona i monitorowana.
- Budynek portierni przy wjeździe.
- Funkcjonujące i opłacana na bieżąco wszystkie media.

Biorąc pod uwagę w/w atrybuty nieruchomości wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży określono na poziomie 0,8 wartości wyszacowanej

$$W_{RW} = 5\,651\,800 \text{ zł} \times 0,80 = 4\,521\,440,00 \text{ zł}$$

4 521 440,00 zł

Słownie: cztery miliony pięćset dwadzieścia jeden tysięcy czterysta czterdzieści złotych



Stanisław Pas

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCN. MAJĄTKOWYCH
inż. *Stanisław Pas*
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 15/8724 937

7. WNIOSKI KOŃCOWE

Wartość rynkowa nieruchomości

Wartość rynkowa wiązki praw (prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności składnika budowlanego, posadowionego na tym gruncie) do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami : administracyjno -biurowo -magazynowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą, składających się z działek nr ew. 230/6, 228/4 o łącznej pow.0,7558 ha, położonej w Rzeszowie przy ul. Witolda 6, obręb Wilkowyja Pld. 219, miasto Rzeszów, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00080170/2 , dla aktualnego sposobu użytkowania, wg stanu na dzień ogłoszenia upadłości, dla potrzeb postępowania upadłościowego , bez podatku VAT(wartość netto), wynosi:

5 651 800,00 zł

Słownie: pięć milionów sześćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset złotych

w tym wartość gruntu

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu – działki. nr ew. 230/6, 228,4 o łącznej pow.0,7558 ha określona dla aktualnego sposobu użytkowania, wg stanu na dzień ogłoszenia upadłości, dla potrzeb postępowania upadłościowego , bez podatku VAT(wartość netto)

1 551 400,00 zł

Słownie: jeden milion pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta złotych

Wartość dla wymuszonej sprzedaży

Wartość dla sprzedaży wymuszonej wiązki praw (prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności składnika budowlanego) do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami : administracyjno -biurowo -magazynowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą, składających się z działek nr ew. 230/6, 228/4 o łącznej pow.0,7558 ha, położonej w Rzeszowie przy ul. Witolda nr 6, wg stanu na dzień ogłoszenia upadłości , dla potrzeb postępowania upadłościowego , bez podatku VAT(wartość netto) , określono na :

4 521 440,00 zł

Słownie: cztery miliony pięćset dwadzieścia jeden tysięcy czterysta czterdzieści złotych

WNIOSKI I UZASADNIENIE DOKONANYCH OBLICZEŃ.

Oszacowana wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowych, zabudowanych, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, uwzględnia dane rynkowe uzyskane w trakcie analizy rynku transakcyjnego (kupna-sprzedaży) podobnych, do przedmiotu oszacowania, nieruchomości, na obszarze rynku lokalnego, w badanym okresie, w szczególności cechy i tendencje, wpływające na aktualną wartość rynkową praw do nieruchomości.



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. Marek Piszewski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 15/8724 937

Wartość rynkowa praw do wskazanej nieruchomości, stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za tę nieruchomość, na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być spełnione wszystkie warunki poprawnie ustalanej ceny transakcyjnej, w szczególności odpowiedni czas i sposób prezentowania, eksponowania nieruchomości na rynku.

Określając wartość rynkową wiązki praw do nieruchomości, objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, uwzględniono w szczególności: rodzaj wycenianych praw, przeznaczenie przestrzenne, cechy rynkowe, mające wpływ na wartość prawa do nieruchomości, uwarunkowania urbanistyczne, możliwości inwestycyjne, stan zagospodarowania, stan techniczny i standard składnika budowlanego oraz ograniczenia.

Wartość nieruchomości, objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Biorąc pod uwagę powyższe zaznacza się jednocześnie możliwość zaistnienia różnic w wartościach szacowanej nieruchomości w sytuacji, w której pojawią się okoliczności mające negatywny lub pozytywny wpływ na samą nieruchomość.

Wartość określona w niniejszym opracowaniu uwzględnia wyłącznie przedmiot, zakres i cel tego opracowania.

8. ZASTRZEŻENIA I UWAGI

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), obejmującymi Krajowe Zasady Wyceny - Podstawowe (KSWP), Krajowe Zasady Wyceny - Specjalistyczne (KSWS), Noty interpretacyjne (NI) oraz Tymczasowe noty interpretacyjne (TNI), a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zamawiającego i dla celu związanego z upadłością PPM Klimawentex Sp. z o.o. w upadłości określonego w opracowaniu. Wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu oraz przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
3. Autor niniejszego opracowania wyraża zgodę na udostępnienie kopii niniejszego opracowania właścicielom / użytkownikom / władającym nieruchomością.
4. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało zgodnie z udzielonym zleceniem / z zawartą umową.
5. Zakres opracowania nie obejmował określenia wartości majątku ruchomego zlokalizowanego na szacowanej nieruchomości. Wartość składników ruchomych upadłego przedsiębiorstwa, została oszacowana w odrębnym załączniku do raportu zbiorczego.
6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. Ustalenia stanu przedmiotu wyceny, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą daty, na którą dokonano wyceny. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym przedmiotu wyceny, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
8. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne przedmiotu wyceny, których nie mógł ustalić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego, na podstawie dostępnych dokumentów.
9. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie można było ustalić w trakcie oględzin, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
10. Ocena stanu przedmiotu wyceny nie stanowi jego ekspertyzy.
11. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na

oszacowanie wartości.

12. Dane powierzchniowe, dane techniczne oraz opisy techniczne budynku(-ów) i budowli przyjęto w dobrej wierze na podstawie dokumentów i informacji przekazanych przez Zleceniodawcę / właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości, dokumentacja administracyjno-prawna, dokumentacja księgowo-finansowa, zestawienia i inne dokumenty oraz informacje (materiały udostępnione w trakcie czynności szacowania przedmiotu niniejszego opracowania). Nie była wykonywana odrębna inwentaryzacja, gdyż nie stanowiło to przedmiotu zamówienia.

13. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości przyjęto w dobrej wierze, na podstawie informacji uzyskanych we właściwym Urzędzie Miasta .

14. Powierzchnię gruntu przyjęto zgodnie z danymi zawartymi w rejestrze gruntów.

15. Wszystkie dane dotyczące przedmiotu wyceny przyjęto w dobrej wierze, zakładając ich zgodność ze stanem rzeczywistym.

16. Powyższa wycena w szczególności nie może być traktowana, jako gwarancja sprzedaży lub najmu / dzierżawy przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.

17. Ustalenia wartości nie należy utożsamiać z ustaleniem ceny nieruchomości. Cena, co prawda, jest wyrazem wartości, może być jednak kształtowana w sposób koniunkturalny. W teorii wartości głównymi czynnikami mającymi wpływ na wartość nieruchomości są:

- użyteczność towaru będąca stymulatorem popytu;
- zbywalność towaru, jako konieczny warunek możliwości dokonywania transakcji, w toku której wyrównują się na poziomie ceny.

18. Żadnego stwierdzenia zawartego w niniejszym opracowaniu nie należy traktować, jako rękojmi, gwarancji lub zapewnienia dotyczącego przyszłości.

19. Oszacowane wartości mogą ulec zmianie na skutek zmiany poziomu cen, zmiany sposobu użytkowania, zmiany przepisów, metodologii wyceny, itp.

20. Zadaniem wykonawcy niniejszego opracowania nie było przeprowadzenie badań, dotyczących zanieczyszczeń nieruchomości.

21. Autorowi opracowania nie przedstawiono badań geotechnicznych, ani środowiskowych gruntu. Przy szacowaniu wartości rynkowej przyjęto założenie, że nieruchomości (grunty), objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, są wolne od jakichkolwiek zanieczyszczeń. Ewentualne koszty usunięcia ukrytych zanieczyszczeń gruntów powinien oszacować specjalista do spraw związanych z ochroną środowiska.

22. Zamieszczone w opracowaniu fragmenty map służą jedynie celom poglądowym. Posłużyły one pomocniczo w scharakteryzowaniu przedmiotu wyceny. Nie zostały one wykorzystane w celach komercyjnych.

23. Oszacowane wartości praw do nieruchomości nie uwzględniają obciążeń hipotecznych dotyczących wskazanych nieruchomości.

24. Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT (wartości netto).

Stan techniczny i użytkowy nieruchomości na dzień ogłoszenia upadłości .

Operat wykonano na dzień 27.07.2021r.

Poziom cen III kwartału 2021r.

Janów Lubelski 27.07.2021.

Opracował



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. *[Signature]*
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 15/8724 937

[Signature]

9. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Wskazanie obszarów ryzyka
- Księga wieczysta
- Wypis z rejestru gruntów
- Wypis z kartoteki budynków
- Wrys z mapy ewidencyjnej
- Opis budynków + rzuty
- Kopia polisy oc rzeczoznawcy

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. *Grzegorz Staszowski*
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 15/8724 937



Staszowska-Pas Agnieszka

Dokumentacja fotograficzna



Dokumentacja fotograficzna

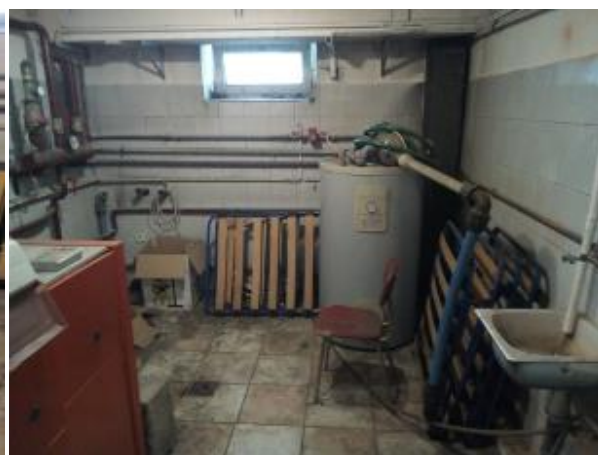


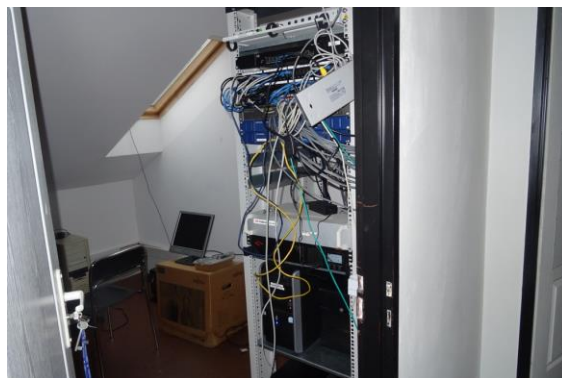
Dokumentacja fotograficzna

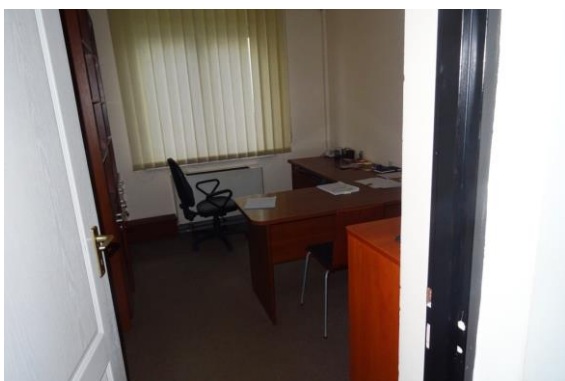
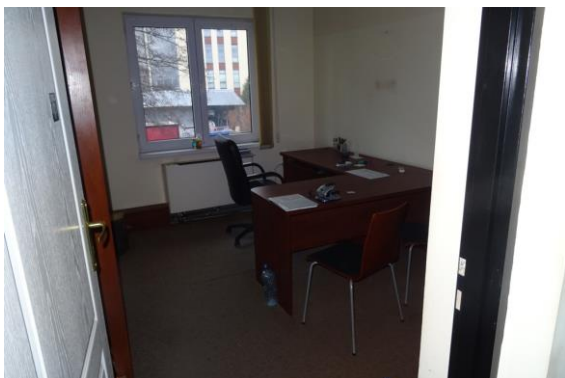
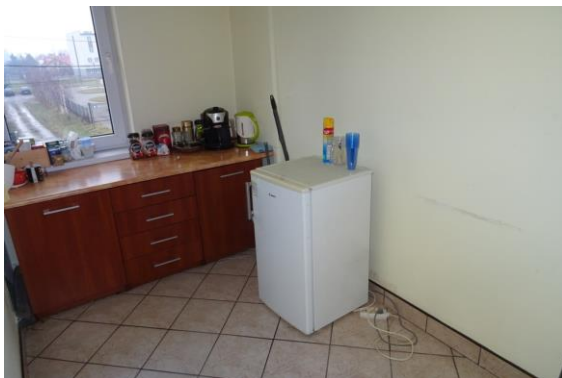


BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCNIAJĄCYCH
inż. *Grzegorz* *Wojas*
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 815/8724 937











KOPIA MAPY
zasadniczej - ewidencyjnej

skala 1: 1000

obręb 219

województwo łódzkie
powiat m. Rzeszów
jedn. ew. 186301_1 m. Rzeszów

Przewiadam i zgadzam się z niniejszą kopią z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny:	PREZYDENT MIASTA RZESZÓWA Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie
Nazwa materiału zasobu:	1u1
Identyfikator ewidencyjny zasobu:	P.1863
Data wykonania kopii:	04-02-2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ:	Ireneusz Żurek

Ireneusz Żurek
PODINSPEKTOR
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII MIASTA RZESZÓWA

Licencja nr

GE-O.6642.1400.2021_1863_CL1

1. Nazwa organu wydającego licencję: Gmina Miasto Rzeszów
2. Licencjobiorca: Biuro wycen majątkowych Agnieszka Staszowska-Pas
Biuro wycen majątkowych Agnieszka Staszowska-Pas
Szaley Groele 3
39-200 DĘBICA

3. Informacje o materiałach zasobu, których dotyczy licencja:

Lp	Nazwa materiału	Identyfikator zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/objektu, do którego odnosi się licencja
1	Kopia arkusza mapy ewidencji gruntów i budynków w postaci drukowanej		2021-02-04	

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjobiorcę, wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjobiorcę do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w celu wykonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjobiorcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w ust. 4.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 276, z późn. zm.) kto wykorzystuje materiały zasobu bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

Licencja wystawiona zgodnie z art. 40c ust 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:

- 1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji:
ad780a5f-de2a-4cf4-a419-426893856b57
- 2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1:
<https://osrodek.erzeszow.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>
- 3) data, godzina, minuta i sekunda w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy: a dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne:
2021-02-04 15:06:39
- 4) zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej
- 5) pouczenie o sposobie weryfikacji: o którym mowa w pkt 1.
w formularzu na stronie internetowej, o której mowa w pkt 2 wpisać identyfikator o którym mowa w pkt 1 i nacisnąć przycisk Weryfikuj

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
podpis organu lub upoważnionej osoby
PODINSPEKTOR
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII MIASTA RZESZOWA

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Grodzki Ośrodek Dokumentacji

Geodezyjnej i Kartograficznej

w Rzeszowie

35-002 Rzeszów, ul.Kopernika 15

Nr kancelaryjny : GE-O.6642.1400 .2021

Województwo : **podkarpackie**Powiat : **m.Rzeszów**Jednostka ewidencyjna : **186301_1 m.Rzeszów****Uproszczony wypis z rejestru gruntów**

z dnia: 2021-02-04

Ip.	NrOb	Nr działki	Księga wiecz	JR	Ch Udział	właściciel / władający	Oznaczenie użytku	pow. uż. [ha]	pow. dz. [ha]
1	219	230/6	RZ1Z/00080170/2	G.23	WŁ 1/1 WU 1/1	GMINA MIASTO RZESZÓW Rynek 1; 35-064 Rzeszów; Korespondencja: PLAC OFIAR GETTA 3; 35-002 Rzeszów; Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Montażowe "Klimawentex" Spółka Z O.O. Witolda 6; Rzeszów;	Bi	0.6167	0.6167
2	219	228/4	RZ1Z/00080170/2	G.23	WŁ 1/1 WU 1/1	GMINA MIASTO RZESZÓW Rynek 1; 35-064 Rzeszów; Korespondencja: PLAC OFIAR GETTA 3; 35-002 Rzeszów; Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Montażowe "Klimawentex" Spółka Z O.O. Witolda 6; Rzeszów;	Bi	0.1391	0.1391

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Sporządził : Ireneusz Żurek

2021-02-04 *Ireneusz Żurek*

PODINSPEKTOR

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2021-02-04

Pozycja kartoteki budynków: **KB.23**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
230/2;1	230/6	Rzeszów; Witolda 6	1. Budynki biurowe 2. Siedziba firmy lub firm 3.	2/0	1. 1997 2.	RZ1Z/00080170/2

Id budynku: **186301_1.0219.230/2.1_BUD**

Nr jednostek rejestru gruntów: **G.23**

Wartość: ()

Nr jednostki rejestru budynków: **B.1745**

Materiał : MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB: Budynki biurowe

Pow zabud. [m2]: 251.00

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
230/2;2	230/6	Rzeszów; Witolda 6	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 1997 2.	RZ1Z/00080170/2

Id budynku: 186301_1.0219.230/2.2_BUD Wartość: () Materiał : MUR Stan użyt. bud.: Rej. zabytków: Status budynku: Wybudowany Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie				Nr jednostek rejestru gruntów: G.23 Nr jednostki rejestru budynków: B.1745 St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana St. pewn. ust. daty przebud.: Zakres przebudowy:		
Pow zabud. [m2]: 25.00 Pow. użyt. lokali [m2]: Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:				Data rozbiórki: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:		
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:				Data oddania do użyt.: Łączna liczba izb w budynku:		
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:						
Informacje dodatkowe:						

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
230/2;3	230/6	Rzeszów; Witolda 6	1. Budynki przemysłowe 2. Inny budynek przemysłowy 3.	3/0	1. 2012 2.	RZ1Z/00080170/2

Id budynku: 186301_1.0219.230/2.3_BUD Wartość: () Materiał : inne Stan użyt. bud.: Rej. zabytków: Status budynku: Wybudowany Klasa wg. PKOB: Budynki przemysłowe				Nr jednostek rejestru gruntów: G.23 Nr jednostki rejestru budynków: B.1745 St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana St. pewn. ust. daty przebud.: Zakres przebudowy:		
Pow zabud. [m2]: 942.00 Pow. użyt. lokali [m2]: Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:				Data rozbiórki: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:		
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:				Data oddania do użyt.: Łączna liczba izb w budynku:		
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:						
Informacje dodatkowe:						

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
230/2;4	230/6	Rzeszów; Witolda 6	1. Zbiorniki silosy i budynki magazynowe 2. Inny budynek magazynowy 3.	1/0	1. 1998 2.	RZ1Z/00080170/2

Id budynku: 186301_1.0219.230/2.4_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.23

Wartość: ()

Nr jednostki rejestru budynków: B.1745

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB: Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe

Pow zabud. [m2]: 456.00

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użytk.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2021-02-04

Sporządził: Ireneusz Żurek

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Żup. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

2021-02-04

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA !

Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	RZ1Z/00080170/2
Typ księgi wieczystej	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH RZESZÓW
Data zapisania księgi wieczystej	2006-08-23
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO-MONTAŻOWE "KLIMAWENTEX" SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W RZESZOWIE GMINA MIASTA RZESZÓW

Przeglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGŁĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGŁĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGŁĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW
- DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO MENU GŁÓWNEGO](#)[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)KAPITAŁ LUDZKI
CIĘMIĘNA - INICJATYWA WARSZAWYMINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3.4.22.1 , 14-04-2020

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **RZ1Z/00080170/2**, STAN Z DNIA 2021-02-14 12:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSZE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości			4	Nr podstawy wpisu 34
Działy ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	228/4			9, 10, 11, 12, 13,
Obręb ewidencyjny (numer)	219			31, 32, 33
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW		
Sposób korzystania	PASTWISKO			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	230/6			9, 10, 11, 12, 13,
Identyfikator działki	186301_1.0219.230/6			31, 32, 33
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	219, WILKOWYJA PŁD			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
Obszar całej nieruchomości			0,7558 HA	Nr podstawy wpisu 34
Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW		9, 10, 11, 12, 13,
Powierzchnia użytkowa budynku	33,0000 M2			31, 32, 33
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK PORTIERNI, MUROWANY, I-KONDYGNACYJNY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW		9, 10, 11, 12, 13,
Powierzchnia użytkowa budynku	455,4000 M2			31, 32, 33
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MAGAZYNU, MUROWANY, I-KONDYGNACYJNY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Urządzenia				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW		9, 10, 11, 12, 13,
Opis	WIATA			31, 32, 33
Komentarz do migracji				
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej			Z URZĘDU WYKREŚLONO KOMENTARZ POMIGRACYJNY	Nr podstawy wpisu 31, 32, 33
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			4	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
9	WYPIS I WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW L.KS. ZAM. 70/96, 1996-01-10, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu) DZ. KW./00007887/96/, 1996-04-22 00:00:00, 1996-05-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
10	PROJEKT PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OPERAT NR 5280/2004, 2004-01-21, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 15, /00139340/ (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00005787/04/, 2004-04-01 10:45:00, 2004-05-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
11	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW L.KS. ZAM. 1262/2004, 2004-02-20, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 12, /00139340/ (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00005787/04/, 2004-04-01 10:45:00, 2004-05-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
12	PROJEKT PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OPERAT NR 5280/2004, 2004-01-21, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 15, /00139340/ (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00005788/04/, 2004-04-01 10:45:00, 2004-05-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
13	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW L.KS. ZAM. 1262/2004, 2004-02-20, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 12, /00139340/ (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00005788/04/, 2004-04-01 10:45:00, 2004-05-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
31	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, 2010-11-16, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 114, RZ1Z/00184303/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00029193/11/001, 2011-10-06 11:12:01, 2011-11-14-10.23.56.477248, NIE, 112-113, RZ1Z/00184303/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
32	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2011-10-05, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 115, RZ1Z/00184303/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00029193/11/001, 2011-10-06 11:12:01, 2011-11-14-10.23.56.477248, NIE, 112-113, RZ1Z/00184303/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
33	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2011-10-05, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 116-117, RZ1Z/00184303/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00029193/11/001, 2011-10-06 11:12:01, 2011-11-14-10.23.56.477248, NIE, 112-113, RZ1Z/00184303/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
34	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2011-10-05, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 115, RZ1Z/00184303/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00029194/11/002, 2011-10-06 11:12:01, 2011-11-14-11.21.24.558314, NIE, 112-113, RZ1Z/00184303/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **RZ1Z/00080170/2**, STAN Z DNIA 2021-02-14 12:54

przewodzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Prawo użytkowania wieczystego				
Okres użytkowania				Nr podstawy wpisu
2092-07-16				1, 2, 5
Komentarz do migracji				
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej				Nr podstawy wpisu
Dla potrzeb migracji wpisano na podstawie wniosku DZ.KW. 7887/96; NADTO ZAMIESZCZONO WNIOSKI: DZ.KW. 7888-90/96.				---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				
0				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA I SPRZEDAŻY BUDYNKÓW , 884/93, 1993-07-16; 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00010276/93/, 1993-07-23 00:00:00, 1993-11-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	UMOWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA I SPRZEDAŻY BUDYNKÓW , 884/93, 1993-07-16; 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00010277/93/, 1993-07-23 00:00:00, 1993-11-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	UMOWA ZAMIANY , 637/96, 1996-04-16 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW.//00007887/96/, 1996-04-22 00:00:00, 1996-05-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **RZ1Z/00080170/2**, STAN Z DNIA 2021-02-14 12:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE 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, 6, 7, 8
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA MIASTA RZESZÓW			

Użytkownicy wieczystości

Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			Nr podstawy wpisu
				1, 2, 3, 5

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	1, 2, 3, 5
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO-MONTAŻOWE "KLIMAWENTEX" SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W RZESZOWIE, RZESZÓW			

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	DLA POTRZEB MIGRACJI WPISANO NA PODSTAWIE WNIOSKU DZ.KW. 7887/96; W DZIALE II ZAMIESZCZONO NADTO WNIOSKI: DZ.KW. 7888-90/96. W DZIALE II W ŁAMIE 5 WPISU DOKONANO PO PRZEPISANIU Z DZIAŁU II KW. 55510.			Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA I SPRZEDAŻY BUDYNKÓW , 884/93, 1993-07-16; 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00010276/93/, 1993-07-23 00:00:00, 1993-11-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	DECYZJA , L.P.N. 701960/310/91, 1991-11-21, WOJEWODA RZESZOWSKI (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu) DZ. KW./00010276/93/, 1993-07-23 00:00:00, 1993-11-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	UMOWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA I SPRZEDAŻY BUDYNKÓW , 884/93, 1993-07-16; 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00010277/93/, 1993-07-23 00:00:00, 1993-11-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	DECYZJA , L.P.N. 701960/310/91, 1991-11-21, WOJEWODA RZESZOWSKI (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu) DZ. KW./00010277/93/, 1993-07-23 00:00:00, 1993-11-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	ODPIS Z REJESTRU HANDLOWEGO NR 164 , 1996-02-19 (wskazanie podstawy, data wydania) DZ. KW./00007887/96/, 1996-04-22 00:00:00, 1996-05-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	DECYZJA , L.P. VI. 701960/310/91, 1991-11-21, WOJEWODA RZESZOWSKI; 6 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00007887/96/, 1996-04-22 00:00:00, 1996-05-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	UMOWA ZAMIANY , 637/96, 1996-04-16 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00007887/96/, 1996-04-22 00:00:00, 1996-05-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
8	KW. NR 55510 (wskazanie podstawy) DZ. KW./00007887/96/, 1996-04-22 00:00:00, 1996-05-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **RZ1Z/00080170/2**, STAN Z DNIA 2021-02-14 12:54
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **RZ1Z/00080170/2**, STAN Z DNIA 2021-02-14 12:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. DZ. KW. / RZ1Z / 4303 / 21 / 2 - 2021-01-27, 12:19:01 - SKARGA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	14			41, 42
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	10500000,00 (DZIESIĘĆ MILIONÓW PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU UDZIELONYCH KREDYTÓW I LINII GWARANCYJNEJ ORAZ ODSETEK, OPŁAT I PROWIZJI, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA I INNYCH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z UDZIELENIEM, WYKORZYSTANIEM I SPŁATĄ TYCH KREDYTÓW ORAZ LINII GWARANCYJNEJ, UMOWA KREDYTU OTWARTEGO W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR WK17-00034 Z DNIA 17.11.2017 ROKU, UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO W ODNAWIALNEJ LINII KREDYTOWEJ NR 17/5796 Z DNIA 17.11.2017 ROKU, - UMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI W RAMACH LINII NR 4617-05808 Z DNIA 17.11.2017 ROKU	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WPISANĄ POD POZ. 13 W KWOCIE 10 500 000,00 ZŁ Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ ONO WOLNE	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO ODDZIAŁ W RZESZOWIE, WARSZAWA, 000017319	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	15			44
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	3000000,00 (TRZY MILIONY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ZAPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UGODY Z DNIA 17 KWIETNIA 2019 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		TROX BSH TECHNIK POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, STARA IWICZNA, 011948265, 0000183704	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	16			45
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	512079,33 (PIĘCSET DWANAŚCIE TYSIĘCY SIEDZEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 33/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA ORAZ DAJSZYCH ODSETEK WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY Z WEKSLA SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		FRAPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRAKÓW, 003897769	
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Nr podstawy wpisu
6				---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
41	OŚWIADCZENIE BANKU, 2017-11-17, BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO ODDZIAŁ W RZESZOWIE; 350 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00031679/17/001, 2017-11-20 13:04:00, 2018-01-04-13.34.45.547967, NIE, 346-349 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
42	OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM, REPA 2830/2017, 2017-11-20, PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO-MONTAŻOWE "KLIMAWENTEX" SP. Z O.O. W RZESZOWIE; 352-354 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00031679/17/001, 2017-11-20 13:04:00, 2018-01-04-13.34.45.547967, NIE, 346-349 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
44	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2624/2019, 2019-05-17, SZYMON SKRZYPEK, RZESZÓW; 395-398 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00017075/19/001, 2019-05-17 11:35:00, 2019-11-13-09.02.57.270366, NIE, 392-393 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
45	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, IX GNC 171/20, 2020-02-27, SĄD OKRĘGOWY IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY, KRAKÓW; 451 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00009152/20/001, 2020-03-12 07:37:00, 2021-01-12-13.40.48.928200, NIE, 439-441 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1017628800



1 Okres ubezpieczenia: od 28.02.2021 r. do 27.02.2022 r.

2 Ubezpieczający: WYCENY MAJĄTKOWE "XSIOR" MAREK STASZOWSKI

Adres korespondencyjny: GEN. WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO 3, 23-300 JANÓW LUBELSKI
E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48691123029

REGON: 830211355

3 Ubezpieczony: WYCENY MAJĄTKOWE "XSIOR" MAREK STASZOWSKI

E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48691123029

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna
Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia

25 000 EUR 25 000 EUR

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Składka łączna: 140,44 PLN

Jednorazowo

Kwota w PLN

140,44

Termin płatności

01.03.2021

Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

71 1240 6960 3014 0110 0162 6229

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017628800

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

- 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonem mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
5. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
6. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
7. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
8. ☒ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

9. ☒ Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1017628800/pc:100000320991192/BE20 PIN: 5233

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/21G1_02/20210224.1846/proddppu01-228685684.3/FILE/pc:100000320991192





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpiezonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpiezonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENY MAJĄTKOWE "XSior" MAREK STASZOWSKI

E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48691123029

Data zawarcia umowy: 24.02.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENY MAJĄTKOWE "XSior" MAREK STASZOWSKI

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA
JAN MAZUR
PZU SA w Kraśniku
11 87
788568

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1017628800/pc:100000320991192/BE20 PIN: 5233

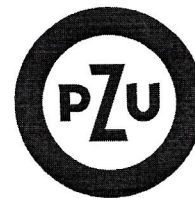
801 102 102 pzu.pl





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1022898397



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 18.11.2020 r.

1 Okres ubezpieczenia: od 08.09.2020 r. do 07.09.2021 r.

2 Ubezpieczający: BIURO WYCN MAJĄTKOWYCH AGNIESZKA STASZOWSKA-PAS

Adres siedziby: SZALAY GROELE 3, 39-200 DĘBICA
E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48607347744

REGON: 180899400

3 Ubezpieczony: BIURO WYCN MAJĄTKOWYCH AGNIESZKA STASZOWSKA-PAS

Adres siedziby: SZALAY GROELE 3, 39-200 DĘBICA
E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48607347744

REGON: 180899400

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

Suma gwarancyjna	
Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
224 500 PLN	224 500 PLN

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe

Składka łączna: 693,55 PLN

Kwota w PLN 548,97
Termin płatności 01.12.2020

7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

80 1240 6960 3014 0110 1741 5145
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1022898397

Warunki ubezpieczenia

- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli

- Komunikacyjnych.
- Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

Postanowienia dodatkowe

Ubezpieczenie obowiązkowe

- 9** **Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych**
- Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
 - PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa

w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

- ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne

1022898397/pc:100000301750741/BE20 PIN: 5059

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZ/19G12_01/20201120.0929/proddpou07-142181577.3/FILE/pc:100000301750741

1/2





PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676

Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH AGNIESZKA STASZOWSKA-PAS

E-mail: Klient odmówił

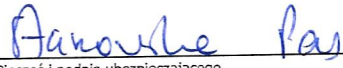
Telefon: +48607347744

Data wystawienia dokumentu: 17.11.2020 r.

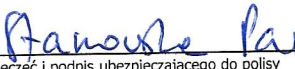
Data zawarcia umowy ubezpieczenia dobrowolnego: 17.11.2020 r.

Data zawarcia umowy ubezpieczenia obowiązkowego: 02.09.2020 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH AGNIESZKA
STASZOWSKA-PAS
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY
Szczerban Marcin
tel. (14) 654 13 94, kom. 604 493 844

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

 **801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl**
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1022898397/pc:10000301750741/BE20 PIN: 5059

 **801 102 102** pzu.pl

