

OPERAT SZACUNKOWY

Opracowanie:

AGATA GORYCKA

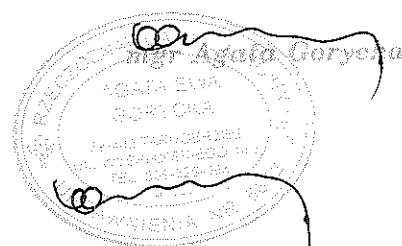
zam. Tarnobrzeg
ul. Wyspiańskiego 14 m.8
509 829 096

Zleceniodawca:
RESTRUKTURYZACJA I UPADŁOŚĆ
SZAREK WYDRO Sp. z o.o.

OPERAT SZACUNKOWY

SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA
DO LOKALU MIESZKALNEGO NUMER 92
POŁOŻONEGO PRZY ULICY WYSPIAŃSKIEGO 8
W MIEŚCIE TARNOBRZEG, W GMINIE TARNOBRZEG M.,
W POWIECIE M. TARNOBRZEG,
W WOJEWÓDZTWIE PODKARPACKIM

BIEGLY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu
z zakresu szacowania nieruchomości

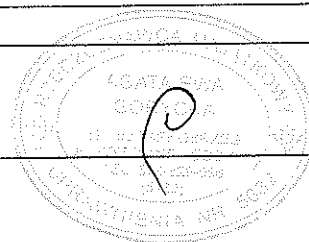


Opracowała:
Agata Gorycka
Rzeczoznawca Majątkowy

Tarnobrzeg, 28 grudnia 2020 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	<u>Spółdzielcze własnościowe prawo o lokalu mieszkalnego numer 92.</u> położonego przy ulicy Wyspiańskiego 8 W mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg m., w powiecie m. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim
Właściciele nieruchomości	Osoby fizyczne: Udział 1/6 Przemysław Watracz
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości <u>w celu przeprowadzenia postępowania upadłościowego.</u>
Oszacowana wartość rynkowa	<u>48 252 zł</u> <i>słownie: czterdzieści osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złote</i> <u>w tym 1/6 udziału : 8 042 zł</u> <i>słownie: osiem tysięcy czterdzieści dwa złote</i>
Autor operatu	Agata Gorycka Biegła Sądowa przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu przy Sądzie Okręgowym w Kielcach
Data sporządzenia operatu	28 grudnia 2020 r.



BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu
z zakresu szacowania nieruchomości

mgr Agata Gorycka

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	3
2. Cel wyceny	3
3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne	3 - 6
4. Daty istotne przy wykonywaniu operatu szacunkowego	6
5. Opis i określenie przedmiotu wyceny	7 - 11
6. Analiza rynku i sposób wyceny	12 - 17
7. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny	18 - 24
8. Klauzule i zastrzeżenia	24 - 25
9. Załączniki	26

I PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 92 położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym w województwie podkarpackim, w powiecie m. Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w mieście Tarnobrzeg przy ul. Wyspiańskiego 8.

W/w nieruchomości nie założonej Księgi Wieczystej.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego, tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 92 położonego w mieście Tarnobrzeg przy ulicy Wyspiańskiego 8, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie m. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr 92 wynosi 19,98 m².

II CEL WYCENY

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

III PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1 Podstawy formalne

Operat szacunkowy określający wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 92, położonego w Tarnobrzegu przy ulicy Wyspiańskiego 8, (1/6 udziału) został wykonany przez Rzeczoznawcę Majątkowego Agatę Gorycką. Podstawę formalną stanowi zlecenie Restrukturyzacja i Upadłość Szarek – Wydro Sp. z o.o. , w sprawie Przemysława Watracza – osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1145, 1495).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020 z 2020r. poz. 65).
- Rozporządzenie Rady Ministrów dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2108, 2109 z 2004 roku, z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019r. poz. 2204).

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny, a w szczególności:

- KSWP – wartość rynkowa
- NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3.3 Uwarunkowania prawne wyceny

Wyceny dokonano zgodnie z zasadami ogólnymi wyceny nieruchomości zawartymi w:

- Ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (PKZW).

Oszacowano określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny wartość rynkową przedmiotu wyceny dla Aktualnego Sposobu Użytkowania. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej

W niniejszym operacie określono wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla sposobu użytkowania. Wzięte pod uwagę transakcje porównawcze dotyczą nieruchomości lokalowych mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość a także spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych z terenu miasta Tarnobrzega.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Art. 150 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się :

- 1) określenia wartości rynkowej,
- 2) określenia wartości odtworzeniowej,
- 3) określenia wartości katastralnej, określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach .

Ust. 2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

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. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku .
3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Operat ewidencji gruntów prowadzony w Urzędzie Miasta w Tarnobrzegu.
- Informacje o aktualnych cenach rynkowych nieruchomości lokalowych mieszkalnych oraz spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega.
- Dane z Urzędu Skarbowego w Tarnobrzegu dotyczące cen kupna - sprzedaży praw do lokali mieszkalnych.
- Oględziny nieruchomości na miejscu 30 października 2020 r. – dokumentacja fotograficzna.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku.
- Informacje z Sądu Rejonowego w Tarnobrzegu – VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości oraz dane o aktualnych cenach transakcyjnych nieruchomości uzyskane z :
 - ✓ lokalnych biur nieruchomości dotyczące preferencji klientów,
 - ✓ Strategii Rozwoju Miasta Tarnobrzeg.

3.5 Materiały pomocnicze

- R. Cymerman, A. Hopfer – *System, zasady i procedury wyceny nieruchomości*. PFSRM. Warszawa 2009,
- D. Wilkowska – Kołakowska – *Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe*. LexisNexis. Warszawa 2010.

IV DATY ISTOTNE PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1 Data sporządzenia wyceny – 28 grudnia 2020 roku

4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 28 grudnia 2020 roku

4.3 Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 28 grudnia 2020 roku

4.4 Data oględzin nieruchomości – 30 października 2020 roku

V OPIS I OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 Stan prawny

Przedmiotowa nieruchomość, tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 92, położona jest przy ul. Wyspiańskiego 8 w Tarnobrzegu, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie m. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Lokal posiada uregulowany stan prawny i stanowi własność w udziale 1/6 Pana Przemysława Watracza.

Lokal mieszkalny nr 92 składa się z jednego pokoju, ciemnej kuchni w korytarzu. łazienki wraz z wc.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 19,98 m².

Lokal znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 8 położonym na działce ewidencyjnej numer 2022/23 z obrębu 0012 Tarnobrzeg.

Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych nie prowadzi dla w/w lokalu mieszkalnego księgi wieczystej.

Dojazd do wycenianej nieruchomości bardzo dobry, realizowany za pośrednictwem asfaltowej drogi gminnej – ul. Wyspiańskiego.

5.2 Opis nieruchomości gruntowej

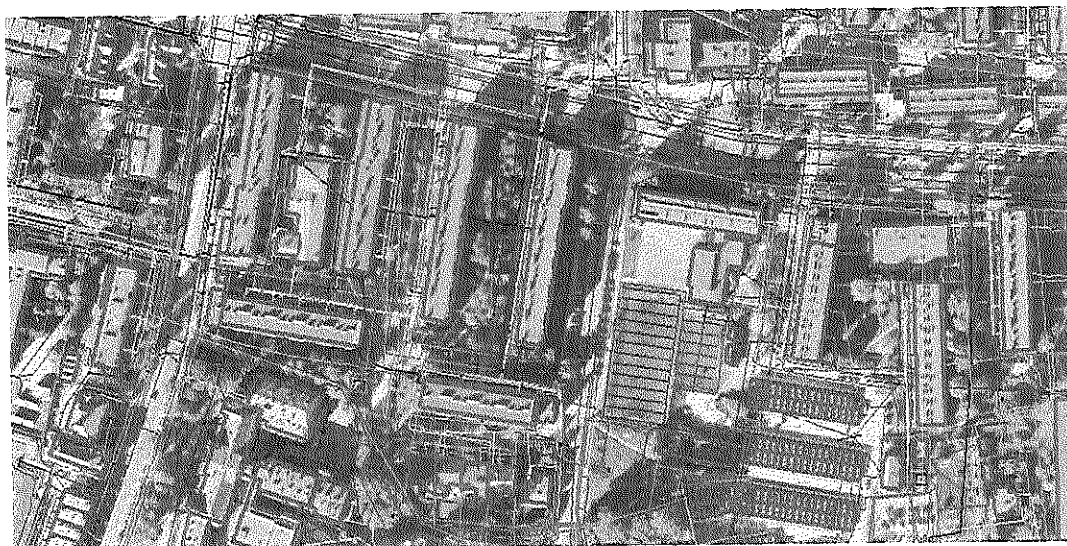
- * lokalizacja – wyceniana nieruchomość, tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 92 znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 8 położonym w mieście Tarnobrzeg, przy ulicy Wyspiańskiego, w obrębie 0012 Tarnobrzeg (powiat m. Tarnobrzeg, województwo podkarpackie), w odległości ok. 350 m od budynku Urzędu Miasta Tarnobrzega oraz ok. 650 m od głównego placu miasta – Placu Bartosza Głowackiego,
- * sąsiedztwo – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, blisko nieruchomości znajdują się także placówki oświatowe, przychodnia zdrowia, przystanek komunikacji publicznej oraz obiekty handlowo-usługowe,
- * sposób użytkowania – działka ewid. nr 2022/23 z obrębu 0012 Tarnobrzeg stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 8,
- * kształt działki – nieregularny, wieloboczny, ukształtowanie terenu płaskie,
- * dojazd – bardzo dobry, realizowany za pośrednictwem asfaltowej drogi gminnej – ul. Wyspiańskiego

5.3 Stan zagospodarowania

Działka ewid. nr 2022/23 położona przy ulicy Wyspiańskiego, w obrębie 0012 Tarnobrzeg zabudowana jest pięciokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym wybudowanym w technologii prefabrykowanej. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Teren wokół budynku zagospodarowany, porośnięty trawą, krzewami oraz pojedynczymi drzewami. Przed budynkiem zieleniec a także parking wielostanowiskowy dla samochodów osobowych. Działka posiada nieregularny, wieloboczny kształt oraz płaskie ukształtowanie terenu.

Działka ewid. nr 2022/23 na której znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny nr 8, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny nr 92 uzbrojona jest w sieć ciepłowniczą, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną, wodociągową i kanalizacyjną.

Dojazd do budynku mieszkalnego nr 8, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny nr 92, realizowany jest za pośrednictwem asfaltowej drogi gminnej – ul. Wyspiańskiego.



5.4 Opis budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 8

Budynek mieszkalny wielorodzinny pięciokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, zlokalizowany przy ulicy Wyspiańskiego w mieście Tarnobrzeg. Budynek wybudowany w roku 1970 w technologii prefabrykowanej. Ściany zewnętrzne budynku ocieplone i otynkowane. W kondygnacji podziemnej znajdują się piwnice.

Budynek posiada standardowe wykończenie wewnętrzne w postaci:

- tynki cementowo- wapienne, malowanie farbami emulsyjnymi;
- lamperie na klatkach schodowych;
- posadzki na klatkach schodowych, korytarzach - lastriko;
- okna na klatkach schodowych – PCV.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- wodno - kanalizacyjną;
- ciepłej wody,
- c.o, c.w.u;
- elektryczną;
- gazową,
- telekomunikacyjną,
- wentylacji grawitacyjnej.

Stan techniczny budynku na dzień oględzin: średni.

5.5. Stan techniczno – użytkowy lokalu mieszkalnego nr 92

Objęty wyceną lokal mieszkalny nr 92 położony jest na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym pięciokondygnacyjnym. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 19,98 m². Przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z jednego pokoju, łazienki wraz z wc oraz aneksu kuchennego.

Pokój

- * ściany: tynk cementowo – wapienny
- * sufit: tynk cementowo – wapienny
- * stolarka okienna: PCV,
- * podłoga: wylewka

Kuchnia z korytarzem

- * ściany: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną,
- * sufit: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną,
- * podłoga: wylewka

Łazienka:

- * ściany i sufit: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną,
- * podłoga: lastriko,
- * armatura: umywalka, wc,
- * drzwi: płytowe.

Instalacje:

- kanalizacyjna,
- wodociągowa,
- gazowa,
- elektryczna,

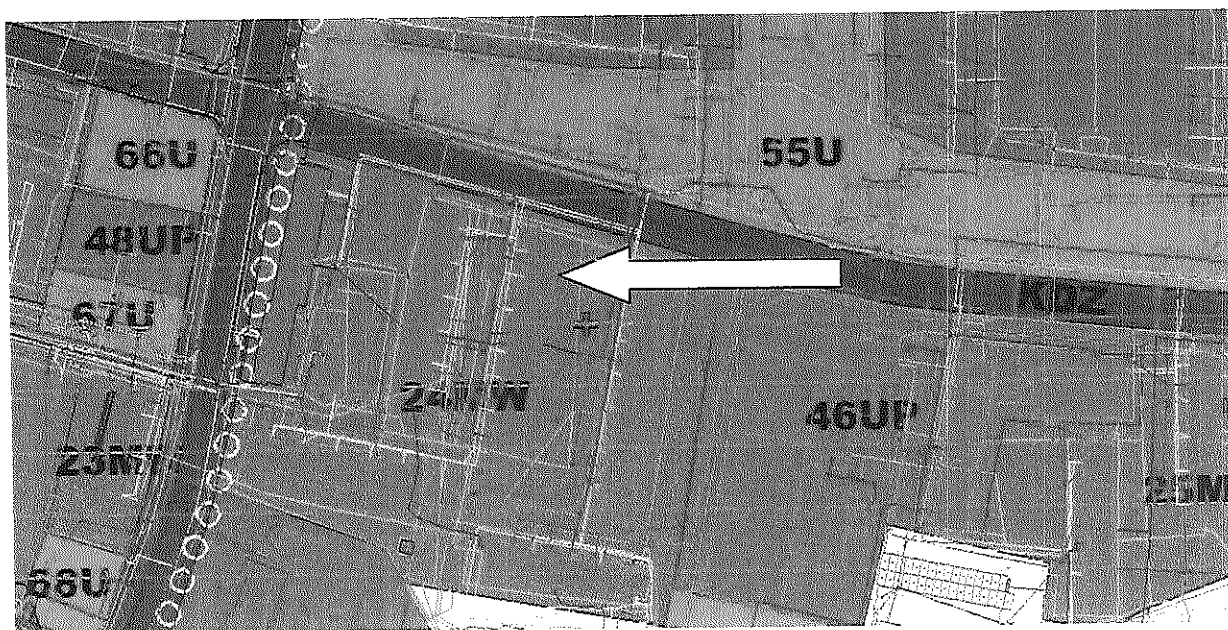
Standard lokalu i stan techniczny wyposażenia na dzień oględzin oceniono jako niski.

Układ mieszkania niekorzystny.

5.6 Przeznaczenie planistyczne

5.6 Przeznaczenie planistyczne

Dla terenu, na którym znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny nr 8, nie obowiązują ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega uchwalonym Uchwałą nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14 września 2017 roku budynek mieszkalny wielorodzinny nr 8, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny nr 92, położony jest na obszarze oznaczonym jako *MW* – Obszar zabudowy wielorodzinnej.



5.7 Lokalizacja

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 8, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny nr 92 położony jest przy ulicy Wyspiańskiego, w mieście Tarnobrzeg, w odległości 650 m od głównego placu miasta – plac Głowackiego.

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 8 położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, placówki oświatowej, przychodni zdrowia, przystanku komunikacji publicznej oraz obiektów handlowo-usługowych.

Najważniejsze obiekty określające położenie przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są w następujących odległościach od budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 8: -Szkoła Podstawowa nr 4 – ok. 100 m, spółdzielnia mieszkaniowa -120m, Urząd Skarbowy ok. 130m, biblioteka pedagogiczna – 170m, sklep spożywczy ok. 190m, apteka – 250m, Urząd Miasta Tarnobrzega 350m, szpital-500m, poczta 500m.

Dojazd do budynku mieszkalnego nr 8 realizowany jest za pośrednictwem asfaltowej drogi gminnej – ul. Wyspiańskiego.

Z uwagi na powyższe lokalizację przyjęto jako centralną.



VI ANALIZA RYNKU I SPOSÓB WYCENY

6.1 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Rodzaj

Badaniem rynku objęto rynek praw do lokali mieszkalnych z rynku wtórnego.

Obszar

Do celów niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje kupna - sprzedaży praw do lokali mieszkalnych z obszaru miasta Tarnobrzega.

Okres badania cen

Dla charakterystyki cen nieruchomości lokalowych mieszkalnych oraz spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych przyjęto okres od grudnia 2018 do grudnia 2020 roku.

Analiza ekonomiczna rynku

Tarnobrzeg jest gminą miejską, położoną w północno-zachodniej części województwa podkarpackiego, na prawym brzegu rzeki Wisły. W latach 1975-1998 Tarnobrzeg był siedzibą województwa tarnobrzeskiego, natomiast po wprowadzeniu reformy administracyjnej w 1999 roku uzyskał status jednego z czterech (obok Rzeszowa, Krosna i Przemyśla) miast na prawach powiatu województwa podkarpackiego. Tarnobrzeg jest jednocześnie siedzibą powiatu tarnobrzeskiego, w skład którego weszły gminy: Baranów Sandomierski, Gorzyce, Grębów i Nowa Dęba.

Gmina Tarnobrzeg od południa i wschodu otoczona jest gminami powiatu tarnobrzeskiego: Gorzyce, Grębów, Nowa Dęba i Baranów Sandomierski. Natomiast od strony zachodniej i północnej Tarnobrzeg graniczy przez Wisłę z czterema gminami województwa świętokrzyskiego: Sandomierz, Samborzec, Koprzywnica i Łoniów.

Pod względem administracyjnym miasto Tarnobrzeg jest podzielone na 26 osiedli, z czego 15 stanowi jednostki pomocnicze gminy: Dzików, Miechocin, Mokrzeszów, Nagnajów, Ocice, Piastów, Podłęże, Przywiśle, Serbinów, Siarkowiec, Sielec, Sobów, Stare Miasto, Wielopole, Wielowieś, Zakrzów.

Miasto Tarnobrzeg, według danych Głównego Urzędu Statystycznego, na dzień 31.12.2014 roku liczyło 47 816 mieszkańców. Dane statystyczne wskazują na występowanie w mieście zjawiska depopulacji – na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat rysuje się wyraźna tendencja spadkowa w zakresie liczby ludności. Ogółem w latach 2004-2014 w mieście ubyło 2 299 mieszkańców, co oznacza spadek na poziomie 4,6%.

W 2015 roku na terenie miasta Tarnobrzega działalność prowadziło 4 912 podmiotów zarejestrowanych w rejestrze REGON.

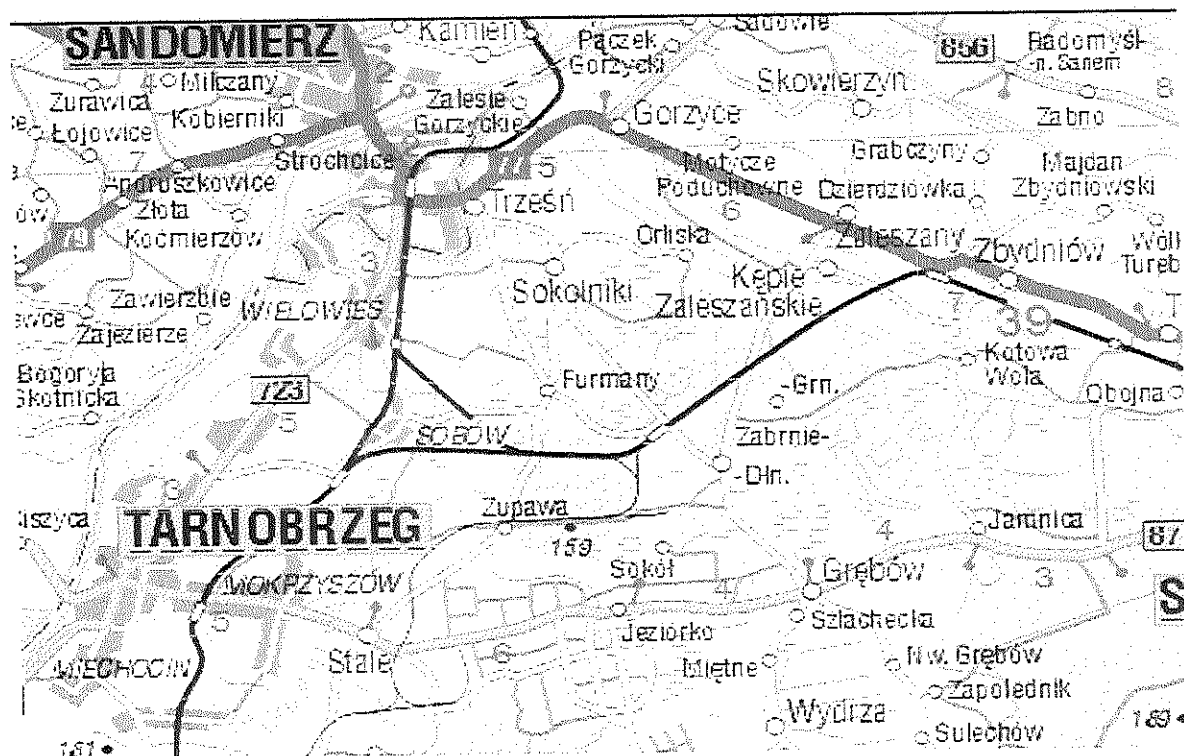
Zasoby podmiotów gospodarczych w mieście tworzone są przede wszystkim przez jednoosobowe działalności gospodarcze oraz firmy mikro, tj. podmioty zatrudniające od 0 do 9 pracowników. Stanowiły one 95,3% wszystkich funkcjonujących przedsiębiorstw. Znacznie mniejsza jest liczba podmiotów gospodarczych zatrudniających więcej niż 10 pracowników. W kategorii 10-49 pracujących mieściło się 171 podmiotów (3,5%), w kategorii 50-249 zatrudnionych – 55 podmiotów (1,1%), a ponadto na terenie miasta działalność prowadziły 3 jednostki zatrudniające od 250 do 999 pracowników.

Liczba osób pracujących na terenie miasta Tarnobrzega wynosiła w 2015 roku 10 130 osób. Rok 2015 był pierwszym w analizowanym okresie, gdy liczba pracujących w mieście wzrosła w stosunku do roku poprzedniego. Od 2010 do 2014 roku obserwowana była bowiem tendencja malejąca, z minimum na poziomie 10 073 pracujących w 2014 roku. Mimo jednak wzrostu w 2015 roku, liczba pracujących pozostawała na poziomie o ponad 15% niższym niż w 2010 roku.

Na terenie miasta znajduje się Podstrefa Tarnobrzeg Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN. Głównym celem działania TSSE jest wzrost aktywności gospodarczej terenów, które uważane są za słabiej rozwinięte ekonomicznie, poprzez wykorzystanie istniejących walorów inwestycyjnych tych obszarów oraz rozwój więzi kooperacyjnych w strefie i jej bezpośrednim otoczeniu.

Określona wartość rynkowa na miesiąc grudzień 2020 roku – jest wartością najbardziej zbliżoną do wartości średniej (na podstawie bazy własnych danych, głównie wiarygodnych z urzędu Miasta, Urzędu Skarbowego, aktów notarialnych). Aby określić wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono analizę transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości sprzedanych w analizowanym okresie, podobnych do wycenianej.

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.



Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami oraz obliczeń własnych.

Transakcje nieruchomości przyjętych do porównań miały miejsce w okresie od listopada 2018 do grudnia 2020 roku. W 2019r. nastąpiła przewaga podaży nad popytem, istnieje większe zainteresowanie kupnem nieruchomości lokali mieszkalnych.

Rynek lokali mieszkalnych w Tarnobrzegu jest dobrze rozwinięty. W badanym okresie od listopada 2018 r. odnotowano ponad 200 transakcji sprzedaży mieszkań z rynku wtórnego. Transakcje dotyczą lokali położonych przeważnie w budynkach powstałych w latach 70, 80 i 90-tych. Ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży lokali na rynku wtórnym na terenie miasta w badanym okresie czasu, podobnych do wycenianego kształtowały się w przedziale od 2 000 zł/1m² do 5 000 zł/1m².

Z odnotowanych danych wynika, że najwyższe ceny osiągały mieszkania o powierzchni do 50 m². Najniższe ceny osiągały mieszkania o dużych powierzchniach – powyżej 60 m². Na podstawie obserwacji rynku można stwierdzić, że rozpiętość cen uzależniona jest od kilku czynników, a mianowicie od: lokalizacji (odległość od centrum), sąsiedztwa i otoczenia, stanu technicznego budynku, standardu wykończenia pomieszczeń, położenia lokalu na kondygnacji powierzchni użytkowej lokalu.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży lokali mieszkalnych na terenie miasta Tarnobrzega. Przeprowadzono analizę równoległe funkcjonujących rynków lokali mieszkalnych, będących przedmiotem prawa własności oraz ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Stwierdzono, że rynek nie odróżnia tych praw pod względem cenowym, dlatego do bazy przyjęto zarówno lokale będące przedmiotem prawa własności jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Analizując transakcje kupna-sprzedaży na rynku miasta Tarnobrzega zaobserwowano, iż najwyższe ceny osiągają nieruchomości położone blisko centrum miasta, w odnowionych budynkach, o dobrym stanie technicznym i bardzo dobrym standardzie wykończenia pomieszczeń, położone na I piętrze o małej powierzchni użytkowej.

Trend czasowy

W okresie badania cen transakcyjnych – od listopada 2018 roku, w segmencie nieruchomości odnotowano nieznaczne wahania cen transakcyjnych, nie wykazujące stałych tendencji, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Biorąc pod uwagę okres badania cen transakcyjnych w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych,
- obszar: rejon lokalizacji szacowanej nieruchomości obejmujący miasto Tarnobrzeg,
- okres badania cen: 12.2018 r.- 12.2020r.

6.2 Rynek nieruchomości w Polsce

Pierwszy kwartał 2019 r. przyniósł kolejne podwyżki cen mieszkań. W niektórych przypadkach 3-miesięczne zmiany cen ofertowych były spektakularne. Z raportu Expandera i Rentier.io wynika, że w ciągu zaledwie 3 miesięcy aż o 13% wzrosły ceny dużych mieszkań w Gdańsku. Imponujące wzrosty obserwowaliśmy również w przypadku średniej wielkości mieszkań w Radomiu (+10%) i Częstochowie (+9%). Utrzymywanie się dobrej koniunktury na rynku nieruchomości potwierdza również solidny wzrost wartości wniosków o kredyty hipoteczne.

Żeby ocenić jak wygląda sytuacja na rynku nieruchomości przeanalizowaliśmy 140 532 ogłoszeń dotyczących sprzedaży mieszkań w 16 miastach. Dotyczą one zarówno lokali nowych jak i używanych. Dane pokazują, że ceny ofertowe w I kwartale wzrosły średnio o ok. 3%

Dane pokazują, że ceny ofertowe w I kwartale wzrosły średnio o ok. 3% w porównaniu do IV kwartału 2019 r. Może się wydawać, że 3% to niewielki wzrost, ale gdyby takie tempo utrzymało się w całym roku, to ceny wzrosłyby o ponad 12%. Na rynku nieruchomości wciąż panuje więc dobra koniunktura, którą podtrzymuje niskie bezrobocie, rosnące płace i zapowiedzi nowych transferów socjalnych. Warto jednak dodać, że obecne tempo wzrostu cen mieszkań jest wyższe niż tempo wzrostu wynagrodzeń, więc na dłuższą metę jest nie do utrzymania. – tłumaczy Anton Bubiela z Rantier.io.

Małe mieszkania drożeją wolniej

Badane przez nas ogłoszenia sprzedaży mieszkań podzieliłoby na trzy kategorie – mieszkania małe (do 35 m²), średnie (35-60 m²) i duże (powyżej 60 m²). Najmniejsze wzrosty cen zaobserwowaliśmy w przypadku tych pierwszych. W ciągu minionych 3 miesięcy istotnie zdrożały one jedynie w Gdańsku (+8%) i we Wrocławiu (+6%). Średnio małe mieszkania zdrożały o ok. 2,5%, podczas gdy średnie i duże o ok. 3,5%. Należy jednak dodać, że mimo to, cena m² jest wciąż najwyższa w przypadku właśnie małych mieszkań.

Dobrą koniunkturę na rynku potwierdza także to, że w żadnym z badanych przez nas miast nie spadły ceny wszystkich trzech typów mieszkań. Małe i średnie lokale staniały w Łodzi i Sosnowcu, a średnie i duże w Gdyni i Katowicach. Największe tego typu zmiany dotyczą małych mieszkań w Sosnowcu (-5%) i dużych lokali w Gdyni (-5%). Dla porównania przypomnijmy, że największe wzrosty to +13% w przypadku dużych mieszkań w Gdańsku i +10% w przypadku średnich w Radomiu.

Rośnie popyt na kredyty hipoteczne

To co dzieje się na rynku nieruchomości w dużej mierze oddają też dane na temat kredytów hipotecznych. Dane BIK pokazują, że w I kwartale 2019 r. wartość składanych wniosków była zdecydowanie wyższa niż przed rokiem. W styczniu było to +7%, w lutym +17%, a w marcu aż +26%. Takie dane mogą robić wrażenie biorąc pod uwagę, że w ubiegłym roku wartość wypłacanych kredytów była już najwyższa od 2008 r. – Warto pamiętać, że wzrosty wartości składanych wniosków kredytowych to w dużej mierze wynik znacznego wzrostu cen mieszkań, które zmuszają do zadłużania się na coraz wyższe kwoty. Można jednak powiedzieć, że Polacy wciąż chętnie kupują mieszkania z pomocą kredytów, a coraz wyższe ceny mieszkań nie zniechęciły ich do zakupów. To prawdopodobnie zasługa rosnących wynagrodzeń i wciąż wysokiego poziomu optymizmu Polaków. Wygląda więc na to, że jak na razie nie obawiamy się spowolnienia gospodarczego czy wzrostu stóp procentowych. – tłumaczy Jarosław Sadowski z Expandera.

Jeśli chodzi o ofertę kredytową, to w I kwartale pojawiło się kilka zmian, zarówno pozytywnych jak i negatywnych. Ogólnie jednak przeciętne oprocentowanie i marże pozostały na poziomie zbliżonym do tego, co obserwowaliśmy na początku roku. Kredyty hipoteczne wciąż są tanie dzięki temu, że mamy rekordowo niskie stopy procentowe. Są one również dość łatwo dostępne. Co prawda banki w ostatnich latach zaostrzały kryteria ich przyznawania, ale rekompensowały to rosnące wynagrodzenia.

Na koniec dodajmy, że rynku widać też jednak pewne symptomy spowolnienia. W 2018 r roku deweloperzy sprzedali o 11% mniej mieszkań niż w 2017 r. Najnowsze dane, za I kwartał 2019 r., również pokazują 11% spadek w porównaniu do I kw. 2018 r. Warto takie informacje wykorzystać w negocjacjach ze sprzedającymi. To, że rosną ceny w ofertach wcale nie znaczy, że faktyczna cena musi być wyższa. Wszystko zależy od popytu i podaży.

(źródło: inwestycje.pl)

6.3 Przedstawienie sposobu wyceny nieruchomości

W niniejszym operacie określono wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz według cen aktualnych. Wzięte pod uwagę transakcje porównawcze dotyczą nieruchomości lokalowych mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość a także spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych z terenu miasta Tarnobrzega.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Art. 150 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się :

- 1) określenia wartości rynkowej,*
- 2) określenia wartości odtworzeniowej,*
- 3) określenia wartości katastralnej, określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach*

Ust. 2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

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. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

- 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*
- 2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku .*

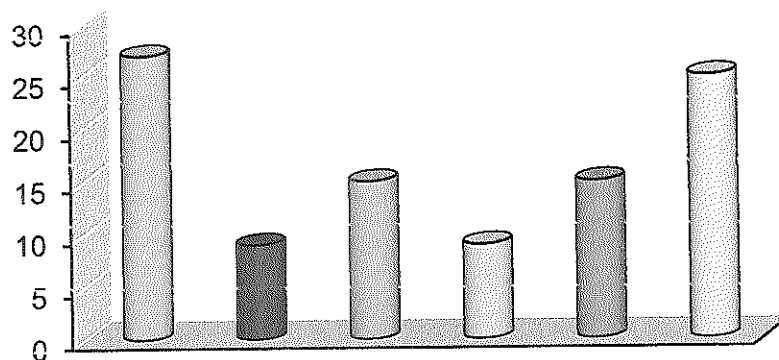
3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

VII OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

7.1 Charakterystyka przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

Dokonując analizy i obserwacji cech nieruchomości wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości i jak wynika z zachowań nabywców (badania ich preferencji) mają największy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Analizę poparto również badaniem ofert kupna - sprzedaży w biurach obrotu nieruchomościami. Po dokonaniu powyższego stwierdzono, że ceny nieruchomości lokalowych uzależnione są od poniższych cech:

1. Lokalizacja	25%
2. Stan techniczny budynku	10%
3. Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15%
4. Inne	10%
5. Usytuowanie lokalu w budynku	15%
6. Charakterystyka lokalu	15%



W związku z powyższym w celu określenia ich wpływu na uzyskiwane za nie ceny transakcyjne przyjęto następującą skalę atrybutów:

Tab. nr 2

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Centralna	W centrum miasta, blisko głównych ulic, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji publicznej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów administracji publicznej i placówek oświatowych.
		Pośrednia	Przy ulicy osiedlowej, w odległości do 600 m od przystanków komunikacji publicznej, obiektów handlowo-usługowych. Obiekty administracji publicznej w niewielkim oddaleniu.
		Zadowalająca	W odległości powyżej 2,0 km od centrum miasta, przy ulicy osiedlowej, w odległości do 800 m od przystanków komunikacji publicznej, obiektów handlowo-usługowych. Obiekty administracji publicznej w oddaleniu.
2.	Stan techniczny budynku	Dobry	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej i prefabrykowanej, w którym systematycznie przeprowadzane są prace remontowe i konserwatorskie. Budynek z odnowioną elewacją, ocieplony. Element budynku utrzymany w dobrym stanie. Stopień zużycia 16-25%.
		Średni	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej i prefabrykowanej, w którym prace remontowe przeprowadzane są sporadycznie. Element budynku utrzymany w średnim stanie, celowy jest częściowy remont. Stopień zużycia 26-35%.
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	Bardzo dobry	Stołarka okienna w bardzo dobrym stanie, na podłodze parkiet, panele lub deski, w łazience i kuchni terakota i glazura w bardzo dobrym stanie. Pomieszczenia po remoncie. Rozkład pomieszczeń korzystny, ułatwia jego racjonalne wykorzystanie.
		Dobry	Stołarka okienna w dobrym stanie, na podłodze parkiet, panele lub deski w średnim stanie, w łazience i kuchni terakota i glazura w dobrym stanie. Pomieszczenia przeznaczone do częściowego remontu.
		Średni	Stołarka okienna w dobrym stanie, na podłodze parkiet lub wykładzina PCV w średnim stanie – do wymiany, w łazience i kuchni terakota i glazura w średnim stanie lub jej brak. Pomieszczenia przeznaczone do remontu. Rozkład pomieszczeń średnio korzystny.
		Niski	Stołarka okienna i drzwiowa do wymiany, na podłodze wykładzina PCV w złym stanie, w łazience i kuchni brak glazury.

			Pomieszczenia i instalacje przeznaczone do generalnego remontu. Rozkład pomieszczeń niekorzystny – pokój przechodni.
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne	Bliskość terenów zielonych, placówek oświaty. Plac zabaw, cicha i spokojna okolica.
		Średnio korzystne	Zwarta zabudowa mieszkaniowa, brak terenów zieleni, bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy.
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	Bardzo dobre	I piętro
		Dobre	Pozostałe piętra z wyjątkami I piętra, ostatniego i parteru .
		Średnie	Ostatnie piętro
		Złe	Parter
6.	Powierzchnia lokalu	Korzystna	Od 30,00m ² do 50,00 m ²
		Średnio korzystna	Od 51,00 m ² – 65,00 m ²
		Niekorzystna	Poniżej 30,00m ² , powyżej 65,00 m ²

7.2 Analiza transakcji przyjętych do porównań

Dla analizowanego rynku przyjęto (załącznik nr 1):

$$C_{\min} = 2\,300,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 3\,472,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3\,472,00 \text{ zł/m}^2 - 2\,300,00 \text{ zł/m}^2 = 1\,172,00 \text{ zł/m}^2$$

Wartość ΔC stanowi kwotę, która może być rozdzielona na poprawki zgodnie z przyjętym wpływem poszczególnych cech.

7.3 Zestawienie nieruchomości porównawczych

Do porównania przyjęto trzy następujące nieruchomości, najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej:

<i>ul. Dekutowskiego 3</i>	<i>05.02.2020</i>	<i>25,00 m²</i>	<i>IV p.</i>	<i>57 500 zł</i>	<i>2 300,00 zł/m²</i>
----------------------------	-------------------	----------------------------	--------------	------------------	----------------------------------

- A. Nieruchomość położona w mieście Tarnobrzeg przy ul. Dekutowskiego 3 na IV piętrze w budynku V kondygnacyjnym wybudowanym w technologii prefabrykowanej. Stan techniczny budynku: średni. Mieszkanie o powierzchni 25,00 m². Mieszkanie składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Standard i funkcjonalność pomieszczeń: bardzo dobry. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, bliskość terenów zieleni i obiektów handlowo-usługowych. Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr/2020 z dnia 05.02.2020 r. za 57 500 zł tj. **2 300,00 zł /1m²**.

ul. Wianek 6	10.06.2020	IV p.	18,70 m ² pu	48 000 zł	2 567,00 zł/m ²
--------------	------------	-------	-------------------------	-----------	----------------------------

B. Nieruchomość położona w mieście Tarnobrzeg przy ul. Wianek, IV piętrze w budynku V kondygnacyjnym wybudowanym w technologii prefabrykowanej.

Stan techniczny budynku: średni.

Mieszkanie o powierzchni 18,70 m². Mieszkanie składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Standard i funkcjonalność pomieszczeń: niski.

Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, bliskość terenów zieleni i obiektów handlowo-usługowych.

Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr .../2020 z dnia 10.06.2020 r. za 48 000 zł tj. 2 567,00 zł /1m².

ul. Wianek 2	05.02.2020	I p.	28,38 m ² pu	80 000 zł	2 819,00 zł/m ²
--------------	------------	------	-------------------------	-----------	----------------------------

C. Nieruchomość położona w mieście Tarnobrzeg przy ul. Wianek 2, na I piętrze w budynku V kondygnacyjnym wybudowanym w technologii prefabrykowanej.

Stan techniczny budynku: średni.

Mieszkanie o powierzchni 28,38 m². Mieszkanie składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki, i przedpokoju. Standard i funkcjonalność pomieszczeń: dobry.

Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, bliskość terenów zieleni i obiektów handlowo-usługowych.

Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr .../2020 z dnia 05.02.2020 r. za 80 000 zł tj. 2 819,00 zł /1m².

7.4 Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości

Poniżej przedstawiono określone dla poniższej wyceny wagi cech rynkowych oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech:

Tab. nr 3

L.p.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę %	Kwotowy wpływ na cenę (zł)
1.	Lokalizacja	25	293
2.	Stan techniczny budynku	10	117
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	176
4.	Sąsiedztwo, otoczenie	10	117
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	15	176
6.	Powierzchnia lokalu	25	293
Razem		100	1 172

7.5 Zestawienie cech rynkowych nieruchomości przyjętych do porównań:

Tab. nr 4

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr A	Nieruchomość nr B	Nieruchomość nr C
1	Lokalizacja	centralna	centralna	pośrednia	pośrednia
2	Stan techniczny budynku	średni	średni	średni	średni
3	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	niski	niski	niski	średni
4	Sąsiedztwo, otoczenie	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne	korzystne
5	Usytuowanie lokalu w budynku	złe	średnie	bardzo dobre	bardzo dobre
6	Powierzchnia lokalu	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna

7.6 Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych:

a) Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość A (cena 2 300,00 zł/m²).

Tab. nr 5

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)
1.	Lokalizacja	25	293	0
2.	Stan techniczny budynku	10	117	0
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	176	0
4.	Sąsiedztwo	10	117	0
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	15	176	-59
6.	Powierzchnia lokalu	25	293	0
Razem		100	1 172	-59

Obliczona wartość X_A wynosi $2\,300,00 \text{ zł/m}^2 - 59,00 = 2\,241,00 \text{ zł/m}^2$

b) Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość C (cena 2 567,00 zł/m²).

Tab. nr 6

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)
1.	Lokalizacja	25	293	+147
2.	Stan techniczny budynku	10	117	0
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	176	-88
4.	Sąsiedztwo	10	117	-117
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	15	176	-176
6.	Powierzchnia lokalu	25	293	0
Razem		100	1 172	-147

Obliczona wartość X_C wynosi $2\,567,00 \text{ zł/m}^2 - 147,00 \text{ zł/m}^2 = 2\,420,00 \text{ zł/m}^2$.

c) Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość B (cena 2 819,00 zł/m²).

Tab. nr 7

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)
1.	Lokalizacja	25	293	+147
2.	Stan techniczny budynku	10	117	0
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	176	-88
4.	Sąsiedztwo	10	117	-117
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	15	176	-176
6.	Powierzchnia lokalu	25	293	0
Razem		100	1 172	-234

Obliczona wartość X_B wynosi $2\,819,00 \text{ zł/m}^2 - 234,00 \text{ zł/m}^2 = 2\,584,00 \text{ zł/m}^2$.

Wartość z porównania z nieruchomością A $W = 2\,241,00 \text{ zł/m}^2$

Wartość z porównania z nieruchomością B $W = 2\,420,00 \text{ zł/m}^2$

Wartość z porównania z nieruchomością C $W = 2\,584,00 \text{ zł/m}^2$

7.7 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa (W) 1 m² spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi:

$$W = \frac{2\,241,00 \text{ zł/m}^2 + 2\,420,00 \text{ zł/m}^2 + 2\,584,00 \text{ zł/m}^2}{3} = 2\,415,00 \text{ zł/1 m}^2$$

Po zaokrągleniu 2 415,00 zł/1m²

Szacunkowa wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 92 położonego w mieście Tarnobrzeg, przy ulicy Wyspiańskiego 8 wynosi:

$$WR = 2\,415,00 \text{ zł/1m}^2 \times 19,98 \text{ m}^2 = 48\,252 \text{ zł}$$

w tym 1/6 udziału = 8 042 zł

7.8 Wynik końcowy wyceny

Szacunkowa wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 92 położonego przy ulicy Wyspiańskiego 8, w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie m. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim, wynosi:

48 252 zł

słownie: czterdzieści osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złote

w tym 1/6 udziału : 8 042 zł

słownie: osiem tysięcy czterdzieści dwa złote

Określona wartość rynkowa 1m² wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym.

Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

7.9 Wnioski z wyceny

Na podstawie analizy zawartych transakcji na terenie miasta Tarnobrzeg oraz na podstawie przeprowadzonej wyceny można wywnioskować, iż cena wycenianej nieruchomości jest bardzo zbliżona do cen sprzedaży podobnych nieruchomości.

Wartości te mieszczą się średnio w granicach 2 000,00 zł/m² do 3 500,00 zł/m². Na cenę mają wpływ takie czynniki jak: lokalizacja, stan techniczny budynku, standard i funkcjonalność pomieszczeń, sąsiedztwo, usytuowanie lokalu w budynku oraz powierzchnia lokalu.

VIII KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

8.1 Klauzule ogólne:

1. Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Z niniejszego operatu szacunkowego został sporządzony wyciąg.

8.2 Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady techniczne i prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie oględzin oraz uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Zakłada się, że stan nieruchomości od dnia oględzin nie uległ zmianie.
4. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za skutki ustanowionych innych praw na nieruchomości niż opisane w operacie a nie ujawnionych w dokumentach lub przez zlecniodawcę.
5. Zakłada się, iż stan prawny nieruchomości odpowiada stanowi ujawnionemu w dniu oględzin oraz że nie uległ zmianie od czasu ustalenia do momentu określenia wartości rynkowej.
6. Zakłada się, że nieruchomość jest wolna od innych obciążeń niż ujawnione.
7. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy, wobec zamawiającego lub wierzyciela, ze względów innych niż względy merytoryczne dotyczące niniejszego opracowania a w szczególności polegające na wymogach określenia innych rodzajów wartości niż uzgodnione w umowie, niespełnieniu wymagań wierzycieli które nie były przedstawione rzeczoznawcy przez wierzyciela lub zamawiającego w umowie.
8. Wyklucza się również odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego wobec niespełnienia wewnętrznych uregulowań wierzycieli dotyczących współpracy z rzeczoznawcami majątkowymi, których zasady nie były określone w umowie zlecenia wykonania przedmiotowego operatu.
9. Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić w czasie oględzin i analizy udostępnionych mu dokumentów.

10. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca lub sprzedający byłby zobowiązany zapłacić w związku z transakcją (w szczególności podatkiem VAT).

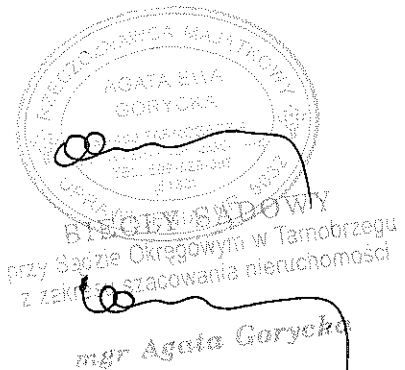
11 "Znacząca niepewność wyceny spowodowana koronawirusem (COVID-19). Początek epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako „Globalna Pandemia”, znacząco wpłynął na światowe rynki finansowe i rynki nieruchomości oraz gospodarki krajów dotkniętych pandemią.

Od 14 marca 2020 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego a od 20 marca 2020 r. na mocy rozporządzenia Ministra Zdrowia do odwołania ogłoszono stan epidemii, cechujący się istotnymi ograniczeniami zwłaszcza w zakresie nieruchomości usługowo-handlowych oraz przewidywanym znacznym wpływem na stan gospodarki, rynku pracy, siły nabywczej oraz poziomu oszczędności i inwestycji przedsiębiorstw oraz ludności.

W związku z powyższym oszacowanie na dzień wyceny dokonane zostało w warunkach „znaczącej niepewności wyceny” wynikającej z niedającego się na dzień wyceny określić wpływu ww. okoliczności na wartość szacowanej nieruchomości.”

IX ZAŁĄCZNIKI

1. Orientacja
2. Mapa poglądowa GEOPORTAL
3. Księga Wieczyta
4. Załącznik nr 1 – baza lokali mieszkalnych
5. Polisa PZU
6. Dokumentacja fotograficzna



Operat szacunkowy sporządziła:
Agata Gorycka
Rzecznawca Majątkowy



Map data © 2020 OpenStreetMap contributors

© 24 Godziny sp. z o.o. 2000–2020

Środek mapy	N 50,570989°	E 21,673201°	←→	N 50°34'15,6"N	E 21°40'23,5"E
Lewy dolny (SW) róg mapy	N 50,559091°	E 21,659790°	←→	N 50°33'32,7"N	E 21°39'35,2"E

Geoportal krajowy

Zawartość mapy

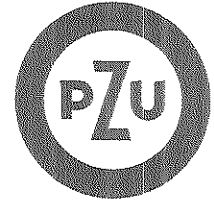
Wyszukiwanie



Nieruchomości do porównan

Jednostka	Data dokumentu	Cena	Powierzchnia	Cena za 1 m2	Adres/VI
M. Tarnobrzeg	05.02.2020	57 500 zł	25,00	2 300	HIERONIMA DEKUTOWSKIEGO, 3:39-
M. Tarnobrzeg	10.06.2020	48 000 zł	18,70	2 567	WIANEK 6:39-400 TARNOBZEG;
M. Tarnobrzeg	05.02.2020	80 000 zł	28,38	2 819	WIANEK 2:39-400 TARNOBZEG;
M. Tarnobrzeg	08.01.2020	114 000 zł	38,50	2 961	HIERONIMA DEKUTOWSKIEGO 3:39-
M. Tarnobrzeg	30.12.2019	120 000 zł	39,02	3 075	MIKOŁAJA KOPERNIKA 14:39-400
M. Tarnobrzeg	30.12.2019	120 000 zł	39,02	3 279	WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO 7:39-
M. Tarnobrzeg	21.05.2020	102 500 zł	31,26	3 333	TARNOBZEG; SIENKIEWICZA 4
M. Tarnobrzeg	02.07.2019	100 000 zł	30,00	3 333	TARNOBZEG; SIENKIEWICZA 4
M. Tarnobrzeg	10.12.2019	113 000 zł	33,35	3 388	ADAMA MICKIEWICZA 38:39-400
M. Tarnobrzeg	11.09.2020	130 000 zł	37,44	3 472	KOSMONAUTÓW 2, TARNOBZEG;
M. Tarnobrzeg	23.06.2020	125 000 zł	35,69	3 502	MARI DABROWSKIEJ 9:39-400
M. Tarnobrzeg	15.07.2019	88 000 zł	24,50	3 592	STANISŁAWA MONIUSZKI 15:39-400
M. Tarnobrzeg	28.11.2019	127 000 zł	35,20	3 608	PRUSA 4
M. Tarnobrzeg	15.10.2019	130 050 zł	35,54	3 659	PRUSA 4
M. Tarnobrzeg	28.08.2019	97 000 zł	26,50	3 660	HIERONIMA DEKUTOWSKIEGO 1:39-
M. Tarnobrzeg	09.06.2020	142 000 zł	38,51	3 687	STANISŁAWA WYSPIAŃSKIEGO 14:39-
M. Tarnobrzeg	15.01.2020	112 000 zł	30,00	3 733	ADAMA MICKIEWICZA 5A:39-400
M. Tarnobrzeg	07.09.2020	158 000 zł	38,50	4 104	HIERONIMA DEKUTOWSKIEGO
M. Tarnobrzeg	14.09.2020	141 000 zł	33,50	4 209	STANISŁAWA MONIUSZKI
M. Tarnobrzeg	10.09.2020	155 000 zł	36,70	4 223	STANISŁAWA WYSPIAŃSKIEGO
M. Tarnobrzeg	23.06.2020	150 000 zł	35,50	4 225	ZWIERYNIECKA 14:39-400
M. Tarnobrzeg	07.09.2020	157 000 zł	36,72	4 276	STANISŁAWA WYSPIAŃSKIEGO
M. Tarnobrzeg	30.09.2019	110 000 zł	25,10	4 382	STANISŁAWA MONIUSZKI 13:39-400
M. Tarnobrzeg	03.09.2020	125 000 zł	28,00	4 464	ADAMA MICKIEWICZA
M. Tarnobrzeg	31.10.2019	134 500 zł	30,00	4 483	TARNOBZEG; SIENKIEWICZA 4

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1021648590



1	Okres ubezpieczenia: od 25.07.2020 r. do 24.07.2021 r.	
2	Ubezpieczający: "A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO Adres siedziby: WYSPIŃSKIEGO 14 m. 8, 39-400 TARNOBRZEG E-mail: Klient odmówił	REGON: 366367530 Telefon: Klient odmówił
3	Ubezpieczony: "A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO Adres siedziby: WYSPIŃSKIEGO 14 m. 8, 39-400 TARNOBRZEG E-mail: Klient odmówił	REGON: 366367530 Telefon: Klient odmówił
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
5	Składka łączna: 131,44 PLN Kwota w PLN Jednorazowo 131,44 Termin płatności 04.08.2020	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 80 1240 6960 3014 0110 1688 5816 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021648590
7	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.	
8	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. 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. 4. <input type="checkbox"/> * 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. 5. <input type="checkbox"/> * 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). 6. <input type="checkbox"/> * 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). 7. <input type="checkbox"/> * 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, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. <input type="checkbox"/> * 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 profitowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 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. * <input checked="" type="checkbox"/> 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; TUJW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.	

DSP/P/1021648590/6870/pc:100000280624200/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeźczonawstwa 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 rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej 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 Ubezpieczonego 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 Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

"A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

E-mail: Klient odmówił

Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 21.07.2020 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

"A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Ubezpieczający

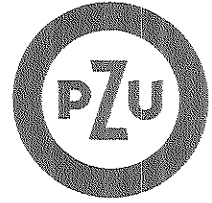
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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)

**OŚWIADCZENIA DO POLISY UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI
CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1021648590**



1	Okres ubezpieczenia: od 25.07.2020 r. do 24.07.2021 r.
2	Ubezpieczający: "A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO Adres siedziby: WYSPIŃSKIEGO 14 m. 8, 39-400 TARNOBRZEG E-mail: Klient odmówił Telefon: Klient odmówił REGON: 366367530
3	Składka łączna: 131,44 PLN Sposób płatności: Przelew

4	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 informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczenie o przebiegu ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną działalnością lub posiadającym mieniem: 1. w ciągu ostatniego roku liczba szkód wypłaconych wyniosła: 0, a łączna suma wypłat wyniosła: 0,00 zł 2. w ciągu trzech ostatnich lat: liczba szkód wypłaconych wyniosła: 0, a łączna suma wypłat wyniosła: 0,00 zł 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. <input type="checkbox"/> * 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. 6. <input type="checkbox"/> * 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. <input type="checkbox"/> * 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). 8. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym DWU 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, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 10. <input type="checkbox"/> * 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 przedstawienia odpowiedniej oferty. 11. 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. * <input checked="" type="checkbox"/> 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.
----------	--

DSP/P/1021648590/6870/pc:100000280624200/BE20

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 udzielenia 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 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 konsumentów, 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 internetowej 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 Polisą

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 konsumentów, 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 Ubezpieczonego 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 Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

"A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

E-mail: Klient odmówił

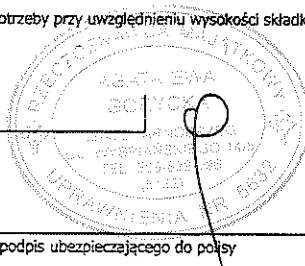
Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 21.07.2020 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



"A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Ubezpieczający

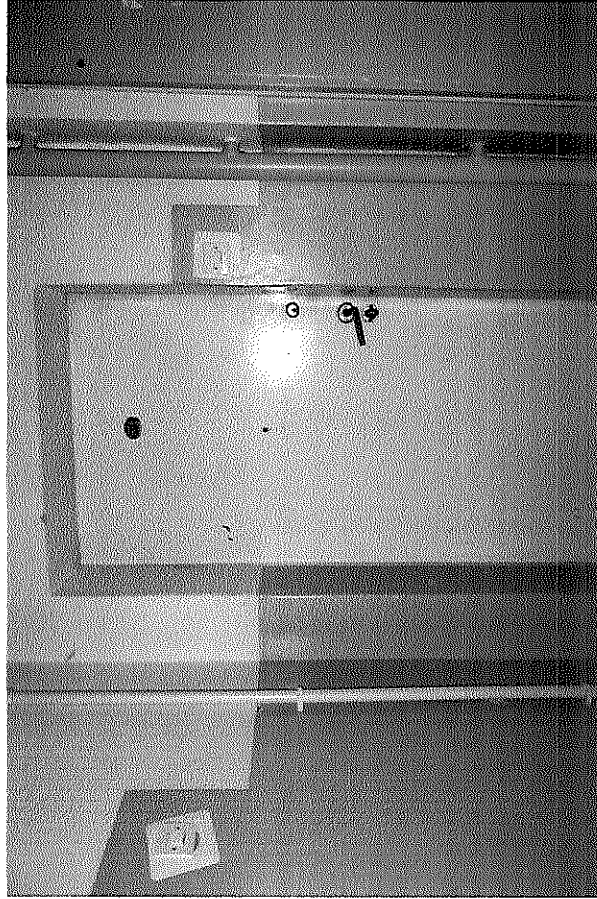
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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)

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 92, położonego przy ul. Wyspiańskiego 8, w mieście Tarnobrzeg, w gm. Tarnobrzeg M., w powiecie m. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.

Fotografia nr 1



Fotografia nr 2



Fotografia nr 3



Fotografia nr 4



Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 92, polc'iego przy ul. Wyspiańskiego 8, w mieście Tarnobrzeg, w gm' 'Tarnobrzeg M., w powiecie m. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.

Fotografia nr 5



Fotografia nr 6



Fotografia nr 7

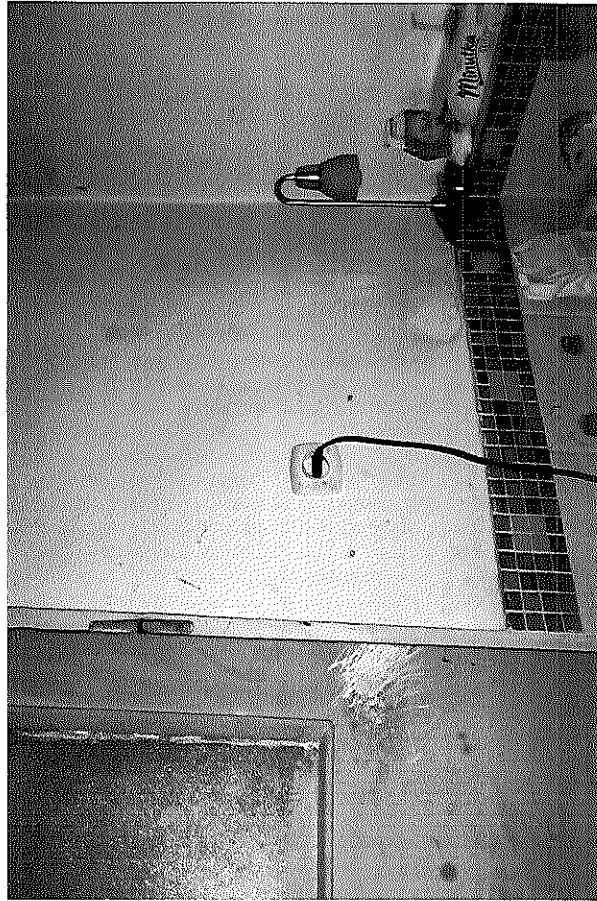


Fotografia nr 8



Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 92, położonego przy ul. Wyspiańskiego 8, w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie m. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.

Fotografia nr 9



Fotografia nr 10



Fotografia nr 11



Fotografia nr 12

