

OPERAT SZACUNKOWY

Opracowanie:

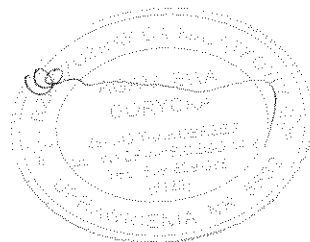
AGATA GORYCKA

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 NR 5 – u udziale 4/6
POŁOŻONEGO PRZY ULICY SKALNA GÓRA 2,
W MIEŚCIE TARNOBRZEG, W GMINIE TARNOBRZEG M.,
W POWIECIE M. TANOBZEG,
W WOJEWÓDZTWIE PODKARPACKIM**



SZCZEGÓLNY SĄDOWY
SĄD REJONOWY w Tarnobrzegu
z zakresu szacowania nieruchomości

mgr Agata Gorycka

Opracowała:

Agata Gorycka

Rzeczoznawca Majątkowy

Tarnobrzeg, 20 stycznia 2021 roku

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 udział 4/6 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym w województwie podkarpackim, w powiecie m. Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w mieście Tarnobrzeg przy ul. Skalna Góra 2.

W/w nieruchomość posiada uregulowany stan prawny, Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla w/w nieruchomości księgę wieczystą nr KW TB1T/00061239/0.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego, tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 5, w udziale 4/6, położonego w mieście Tarnobrzeg przy ulicy Skalna Góra 2, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie m. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr 5 wynosi 55,29m².

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 5 położonego w Tarnobrzegu przy ulicy Skalna Góra 2, w udziale 4/6, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie m. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim, został wykonany przez Rzeczoznawcę Majątkowego Agatę Gorycką.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 poz. 1990).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 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 2018 roku poz. 1916, 2354, z roku 2019 poz. 2204).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz. U. z 2018 roku poz. 2187, 2243, 2354, z 2019 roku poz. 2357).

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 16 stycznia 2021r. – 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 – 20 stycznia 2021 roku.

4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 20 stycznia 2021 roku.

4.3 Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 20 stycznia 2021 roku.

4.4 Data oględzin nieruchomości – 16 stycznia 2021 roku.

V OPIS I OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 Stan prawny

Przedmiotowa nieruchomość, tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 5, - w udziale 4/6, położona jest przy ulicy Skalna Góra 2, w Tarnobrzegu, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie m. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Lokal mieszkalny nr 5 składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc oraz przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 55,29m².

Lokal znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 2 położonym przy ul. Skalna Góra w mieście Tarnobrzeg.

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

Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla w/w lokalu mieszkalnego księgę wieczystą nr KW TB1T/00061239/0.

Stan prawny ustalono w oparciu o badanie księgi wieczystej.

Stan wg KW TB1T/00061239/0

Tab. nr 1

<p>Dział I – O „Oznaczenie nieruchomości”</p>	<p>Lokal <i>Położenie (miejsowość):</i> Tarnobrzeg <i>Ulica:</i> Skalna Góra 2/5 <i>Przeznaczenie lokalu (numer budynku, numer lokalu) :</i> Lokal mieszkalny <i>Opis lokalu:</i> 2- pokoje, 1- kuchnia, 1- łazienka, 1- wc, 1- przedpokój <i>Opis pomieszczeń przynależnych:</i> 1-balkon, 1- piwnica <i>Kondygnacja:</i> 1,0 <i>Odrębność:</i> NIE <i>Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:</i> 55,2900 m2</p>							
<p>Dział I – Sp „Spis praw związanych z własnością”</p>	<p style="text-align: center;">Opis Spółdzielni Mieszkaniowej</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="539 1563 914 1619">Nazwa Spółdzielni Mieszkaniowej</td> <td data-bbox="922 1563 1524 1619">Spółdzielnia Mieszkaniowa "Siarkowiec" W Tarnobrzegu</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1630 914 1686">Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej</td> <td data-bbox="922 1630 1524 1686">Tarnobrzeg, Ul.Moniuszki 3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1697 914 1742">Regon Spółdzielni Mieszkaniowej</td> <td data-bbox="922 1697 1524 1742">00125306800000</td> </tr> </table>		Nazwa Spółdzielni Mieszkaniowej	Spółdzielnia Mieszkaniowa "Siarkowiec" W Tarnobrzegu	Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej	Tarnobrzeg, Ul.Moniuszki 3	Regon Spółdzielni Mieszkaniowej	00125306800000
Nazwa Spółdzielni Mieszkaniowej	Spółdzielnia Mieszkaniowa "Siarkowiec" W Tarnobrzegu							
Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej	Tarnobrzeg, Ul.Moniuszki 3							
Regon Spółdzielni Mieszkaniowej	00125306800000							
<p>Dział II „Własność”</p>	<p>Uprawnieni Udział 1/1 – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Katarzyna Czarnecka, Rodzice: Krzysztof, Urszula Udział 1/1 – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Krzysztof Czarnecki Rodzice: Marian, Janina</p>							
<p>Dział III „Prawa, roszczenia i</p>	<p>Lp. I. Numer Wpisu</p>	<p style="text-align: center;">— 1</p>						

ograniczenia”	Rodzaj Wpisu	Ostrzeżenie
	Treść Wpisu	Wzmianki O Toczącej Się Egzekucji W Sprawie Km 1958/19 Z Przysługujących Udziałów Katarzynie Daniec (Poprzednio Czarneckiej) 4/6 Części I Małoletnim Dawidowi Daniec 1/6 Części I Jakowi Daniec 1/6 Części W Ograniczonym Prawie Rzeczowym Stanowiącym Własnościowe Spółdzielcze Prawo Do Lokalu Obj. Niniejszą Księgą Wieczystą Numer Tb1t/00061239/0 -Które To Udziały Nie Zostały Ujawnione W Dziale Ii Księgi (Postanowienie O Stwierdzenia Nabycia Spadku Po Krzysztofie Czarneckim Z Dnia 10.07.2018 Ro. Sygn. Akt. Ii Ns 403/17 Sądu Rejonowego Lublin - Zachód W Lublinie) - Prowadzonej Przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Tarnobrzegu Dianę Ciba, Kancelaria Komornicza Nr I W Tarnobrzegu Na Podstawie Wniosku Wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej Siarkowiec W Tarnobrzegu, Którą Reprezentuje: Adwokat Jolanta Socha Oraz Tytułu Wykonawczego: Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Upominawczym Sądu Rejonowego W Tarnobrzegu Z Dnia 05-10-2017, Sygnatura Akt I Nc 1543/17 Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Upominawczym Sądu Rejonowego W Tarnobrzegu Z Dnia 08-11-2018, Sygnatura Akt I Nc 1511/18
	Lp. 2.	---
	Numer Wpisu	2
	Rodzaj Wpisu	Inny Wpis
	Treść Wpisu	Wzmianka O Przyłączeniu Egzekucji W Sprawie Km 2015/18 Do Sprawy Km 1958/19 Z Przysługującego Dłużnikowi Katarzynie Daniec (Poprzednio Czarneckiej) Udziału W Wysokości 4/6 Części W Ograniczonym Prawie Rzeczowym Stanowiącym Własnościowe Spółdzielcze Prawo Do Lokalu Obj. Księgą Wieczystą Numer Tb1t/00061239/0 - Który To Udział Nie Został Ujawniony W Dziale Ii Księgi (Postanowienie O Stwierdzenia Nabycia Spadku Po Krzysztofie Czarneckim Z Dnia 10.07.2018 R. Sygn. Akt. Ii Ns 403/17 Sądu Rejonowego Lublin - Zachód W Lublinie) Prowadzonej Przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Tarnobrzegu Dianę Ciba, Kancelaria Komornicza Nr I W Tarnobrzegu - Na Podstawie Wniosku Wierzyciela Oraz Tytułu Wykonawczego: Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Upominawczym Sądu Rejonowego W Tarnobrzegu Z Dnia 12-04-2013, Sygnatura Akt I Nc 469/13.
	Lp. 3.	---
	Numer Wpisu	3
	Rodzaj Wpisu	Inny Wpis
	Treść Wpisu	Wzmianka O Przyłączeniu Egzekucji W Sprawie Km 63/19 Do Sprawy Km 1958/19 Z Przysługującego Dłużnikowi Katarzynie Daniec (Poprzednio Czarneckiej) Udziału W Wysokości 4/6 W Ograniczonym Prawie Rzeczowym Stanowiącym Własnościowe Spółdzielcze Prawo Do Lokalu Obj. Księgą Tb1t/00061239/0 - Który To Udział Nie Został Ujawniony W Dziale Ii Księgi (Postanowienie O Stwierdzenia Nabycia Spadku Po Krzysztofie

		Czarneckim Z Dnia 10.07.2018 R. Sygn. Akt. II Ns 403/17 Sądu Rejonowego Lublin - Zachód W Lublinie) - Prowadzonej Przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Tarnobrzegu Dianę Ciba, Kancelaria Komornicza Nr I W Tarnobrzegu, Na Podstawie Wniosku Wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej Siarkowiec W Tarnobrzegu Oraz Tytułu Wykonawczego: Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Upominawczym Sądu Rejonowego W Tarnobrzegu Z Dnia 24-03-2015, Sygnatura Akt I Nc 413/15		
Dział IV „Hipoteka”	Lp. 1.	---		
	Numer Hipoteki (Roszczenia)	1		
	Rodzaj Hipoteki (Roszczenia)	Hipoteka Umowna Zwykła		
	Suma (Słownie), Waluta	61000,00 (Sześćdziesiąt Jeden Tysięcy) Zł		
	Odsetki (Wysokość)	6,2500		
	Wierzytelność I Stosunek Prawny (Numer Wierzytelności / Wierzytelność)	Lp. 1.	1	Kredyt
	Termin Zapłaty	2036-07-30		
	Wierzyciel Hipoteczny			
	Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną (Nazwa, Siedziba, Regon)	Lp. 1.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna W Warszawie, Warszawa, Ul. Puławska 15, 01629826300000	
	Lp. 2.	---		
	Numer Hipoteki (Roszczenia)	2		
	Rodzaj Hipoteki (Roszczenia)	Hipoteka Umowna Kaucyjna		
	Suma (Słownie), Waluta	13420,00 (Trzynaście Tysięcy Cztery Dwa Dwa Dwieście) Zł		
	Wierzytelność I Stosunek Prawny (Numer Wierzytelności / Wierzytelność)	Lp. 1.	1	Zabezpieczenie Odsetek I Innych Kosztów
	Termin Zapłaty	2036-07-30		
Wierzyciel Hipoteczny				
Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną (Nazwa, Siedziba, Regon)	Lp. 1.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna W Warszawie, Warszawa, Ul. Puławska 15, 01629826300000		

5.2 Opis nieruchomości gruntowej

- * lokalizacja – wyceniana nieruchomość, tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 5 znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 2, położonym w mieście Tarnobrzeg, przy ulicy Skalna Góra w obrębie 0012 Tarnobrzeg (powiat m. Tarnobrzeg, województwo podkarpackie), w odległości ok. 1,6km od budynku Urzędu Miasta Tarnobrzega oraz ok. 1,5km od głównego placu miasta – Placu Bartosza Głowackiego,

- * sąsiedztwo – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, kościół, w niedalekiej odległości znajduje się również stadion sportowy oraz pawilon handlowy,
- * sposób użytkowania – działka ewid. nr 3722/8 z obrębu 0012 Tarnobrzeg stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 2,
- * kształt działki – nieregularny, zbliżony do trapezu, płaskie ukształtowanie terenu
- * dojazd – bardzo dobry, realizowany za pośrednictwem asfaltowej drogi gminnej – ul. Skalna Góra.

5.3 Stan zagospodarowania

Działka ewid. nr 3722/8 położona przy ul. Skalna Góra w obrębie 0012 Tarnobrzeg zabudowana jest czterokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym wybudowanym w technologii prefabrykowanej.

Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Teren wokół budynku zagospodarowany, porośnięty trawą, krzewami oraz pojedynczymi drzewami. Wokół budynku zieleniec, w pobliżu znajduje się również parking wielostanowiskowy. Działka posiada nieregularny, wieloboczny kształt oraz płaskie ukształtowanie terenu.

Działka ewid. nr 3722/8 na której znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny nr 5 uzbrojona jest w sieć ciepłowniczą, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną, wodociagową i kanalizacyjną.

Dojazd do budynku mieszkalnego nr 2, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny nr 5, realizowany jest za pośrednictwem asfaltowej drogi gminnej – ul. Skalna Góra.



5.4 Opis budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2, czterokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, zlokalizowany przy ulicy Skalna Góra w mieście Tarnobrzeg. Budynek wybudowany w roku 1962 w technologii prefabrykowanej. Ściany zewnętrzne budynku ocieplone i otynkowane. W kondygnacji podziemnej znajdują się piwnice. Elewacja budynku odnowiona i pomalowana.

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: bardzo dobry – ocieplony, elewacja odnowiona, wykończenie korytarzy i klatki schodowej w dobrym stanie.

5.5. Stan techniczno – użytkowy lokalu mieszkalnego nr 5

Objęty wyceną lokal mieszkalny nr 5 położony jest na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym czterokondygnacyjnym. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 55,29 m². Przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z dwóch pokoju, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju.

Pokój nr 1

- * ściany: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną,
- * sufit: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną,
- * stolarka okienna: PCV,
- * podłoga: parkiet,
- * kaloryfer: żeliwny.

Pokój nr 2

- * ściany: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną,
- * sufit: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną,
- * stolarka okienna: PCV,
- * podłoga: parkiet,
- * kaloryfer: żeliwny.

Kuchnia

- * ściany: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną, płytki ceramiczne na wysokości 1/3,
- * sufit: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną,
- * stolarka okienna: PCV
- * podłoga: płytki ceramiczne,

Przedpokój:

- * ściany: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną, szafa wnekowa
- * sufit: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną,
- * podłoga: parkiet,
- * drzwi wejściowe – drewno,

Łazienka:

- * ściany: płytki ceramiczne,
- * sufit: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną,
- * podłoga: płytki ceramiczne,
- * armatura: wanna, umywalka, wc,
- * drzwi: drewno,

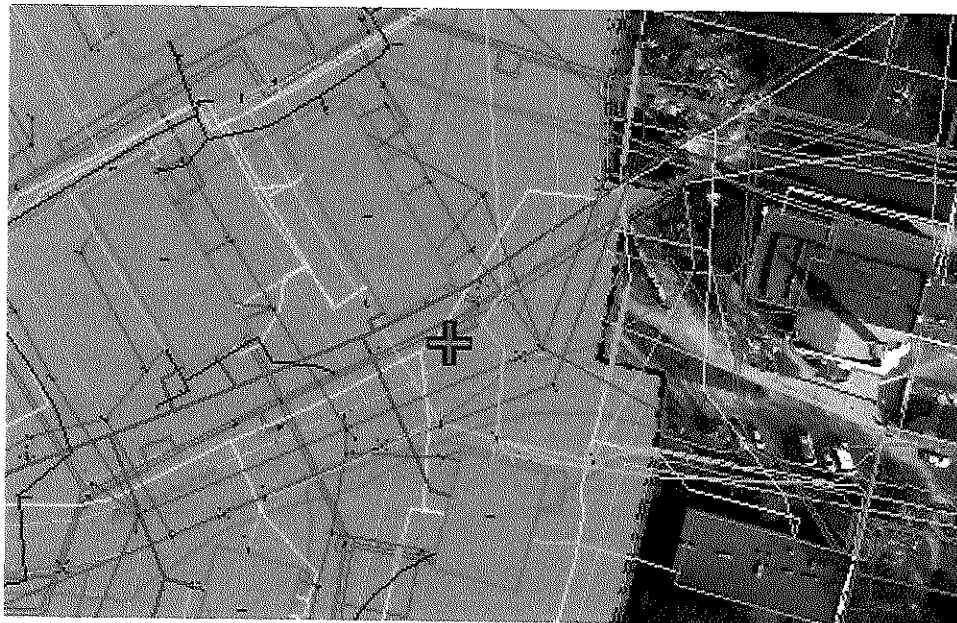
Instalacje:

- kanalizacyjna,
- wodociągowa,
- gazowa,
- elektryczna,
- telefoniczna,
- domofon.

Standard lokalu i stan techniczny wyposażenia na dzień oględzin oceniono jako średni.
Układ mieszkania : korzystny.

5.6 Przeznaczenie planistyczne

Dla terenu, na którym znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2 obowiązują ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Górniczego "Tarnobrzeg II", uchwalonego uchwałą Nr V/46/99 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 3 lutego 1999r., zgodnie z którą budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny nr 5, położony jest na obszarze oznaczonym jako *M-1 obszar zabudowy wielorodzinnej o intensywności zabudowy mieszkaniowej netto niższej niż 1,00 i wysokości zabudowy do 5 kondygnacji.*



5.7 Lokalizacja

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2, w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal mieszkalny nr 5 położony jest przy ulicy Skalna Góra, w mieście Tarnobrzeg, w odległości ok. 1,6km od głównego placu miasta – Plac B. Głowackiego.

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2 położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz kościoła.

Najważniejsze obiekty określające położenie przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są w następujących odległościach od budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2: kościół – 70m, sklep spożywczy – 170m, plac zabaw – 290m, pływalnia- 350, stadion MOSIR – 350m, biblioteka miejska – 450m, dworzec autobusowy – 600m, pawilon handlowy – 600m, szpital wojewódzki – 650m, droga wojewódzka nr 871 – ok. 700m, Urząd Miasta Tarnobrzega – ok. 1,5km.

Dojazd do budynku mieszkalnego nr 2 realizowany jest za pośrednictwem asfaltowej drogi gminnej – ul. Skalna Góra.

Z uwagi na powyższe lokalizację przyjęto jako pośrednią.



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 lutego 2019 do stycznia 2021 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 Łonów.

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.

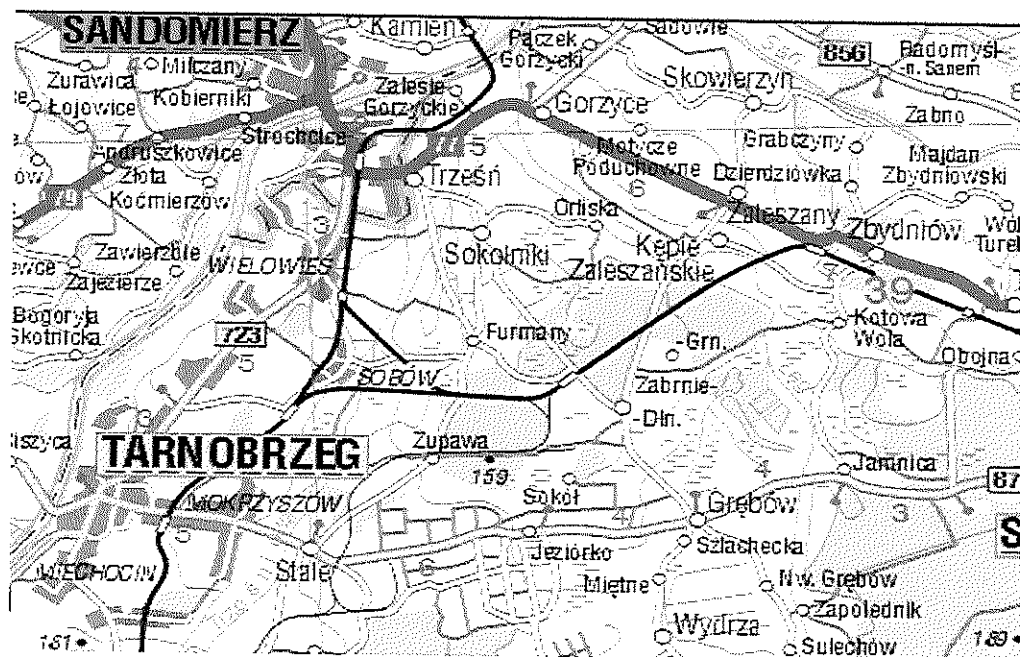
Na terenie miasta znajduje się Podstrefa Tarnobrzeg Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN. Głównym celem działania TSSE jest wzrost aktywności gospodarczej terenów, które uważane są za słabiej rozwinięte ekonomicznie, poprzez wykorzystanie istniejących walorów inwestycyjnych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

Określona wartość rynkowa na miesiąc styczeń 2021 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 lutego 2019 do stycznia 2021 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 czerwca 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 2 200 zł/1m² do 4 500 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 lutego 2019 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: 02.2019r. – 01.2021r.

6.2 Rynek nieruchomości w Polsce

Pierwszy kwartał 2019r. 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% w porównaniu do IV kwartału 2018 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 Bubieli z Rantier.io.

Małe mieszkania drożeją wolniej

Badane przez nas ogłoszenia sprzedaży mieszkań podzieliśmy 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 zaostrzyły 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.

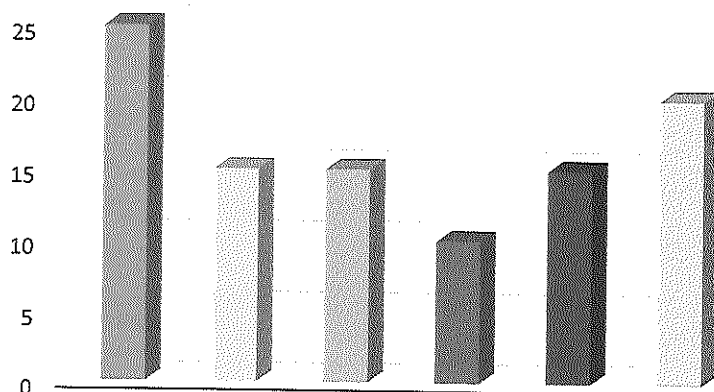
VII OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

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:

Na wartość nieruchomości mają wpływ następujące cechy:

1. Lokalizacja	25%
2. Stan techniczny budynku	15%
3. Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15%
4. Sąsiedztwo	10%
5. Usytuowanie lokalu w budynku	15%
6. Powierzchnia lokalu	20%



Dla potrzeb określenia wartości zbadano rynek i ustalono następujące cechy mające wpływ na wartość nieruchomości

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 obiektów oświatowych.
		Pośrednia	Przy ulicy osiedlowej, w strefie pośredniej miasta, w odległości około 500 m od przystanków komunikacji publicznej, obiektów handlowo- usługowych i placówek oświatowych. Z dobrym dostępem do obiektów administracji publicznej.
2.	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Budynek kilkudziesięcioletni wzniesiony w technologii tradycyjnej, w którym systematycznie przeprowadzane są prace remontowe i konserwatorskie. Element budynku utrzymany w bardzo dobrym stanie. Stopień zużycia do 20 %.
		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 20-30%.
		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 powyżej 31%.
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	Bardzo dobry	Nowa stolarka okienna, mieszkanie po generalnym remoncie, na podłodze parkiet, panele lub deski, w łazience i kuchni terakota i glazura w bardzo dobrym stanie. Rozkład pomieszczeń bardzo korzystny, ułatwia jego racjonalne wykorzystanie.
		Dobry	Stolarka okienna wymieniona, na podłodze parkiet, panele lub deski, w łazience i kuchni terakota i glazura w dobrym stanie. Rozkład pomieszczeń – korzystny. Pomieszczenia przeznaczone do częściowego remontu.
		Średni	Stolarka 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.
4.	Sąsiedztwo	Korzystne	Bliskość obiektów handlowo-usługowych, placówek oświatowych. Place zabaw, cicha i spokojna okolica.
		Średnio	Zwarta zabudowa mieszkaniowa, bliskość głównych ulic, tereny

		korzystne	zieleni w oddaleniu.
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	Bardzo dobre	Położenie na I piętrze w budynku.
		Dobre	Piętra pośrednie z wyjątkiem I i ostatniego piętra oraz parteru.
		Średnie	Ostatnie piętro
		Zadawalające	Parter
6.	Powierzchnia lokalu	Korzystna	Do 45 m ²
		Średnio korzystna	Od 46 m ² do 65 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 66 m ²

7.3 Analiza transakcji przyjętych do porównań

Dla analizowanego rynku przyjęto (załącznik nr 1):

$$C_{\min} = 3\,060,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 3\,556,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3\,556,00 \text{ zł/m}^2 - 3\,060,00 \text{ zł/m}^2 = 495,00 \text{ zł/m}^2$$

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

7.4 Zestawienie nieruchomości porównawczych

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

<i>ul. Skalna Góra 13,</i>	<i>25.10.2019</i>	<i>IV p</i>	<i>54,49 m²</i>	<i>177 000 zł</i>	<i>3 248,00 zł/m²</i>
----------------------------	-------------------	-------------	----------------------------	-------------------	----------------------------------

- A. Nieruchomość położona w mieście Tarnobrzeg przy ul. Skalna Góra na IV piętrze w budynku V kondygnacyjnym, wybudowanym w technologii prefabrykowanej. Stan techniczny budynku: dobry. Mieszkanie o powierzchni 54,49 m². Mieszkanie składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Standard i funkcjonalność pomieszczeń: średni. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, bliskość terenów zieleni i obiektów handlowo-usługowych. Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr/2019 z dnia 25.10.2019 r. za 177 000 zł tj. **3 248,00 zł /1m²**.

ul. J. Kochanowskiego 6	07.05.2020	II p.	49,00 m²pu	170 000 zł	3 469,00 zł/m²
--------------------------------	-------------------	--------------	------------------------------	-------------------	----------------------------------

- B.** Nieruchomość położona w mieście Tarnobrzeg przy ul. J. Kochanowskiego 6 na II piętrze w budynku V kondygnacyjnym, wybudowanym w technologii prefabrykowanej. Stan techniczny budynku: dobry.
Mieszkanie o powierzchni 49,00 m².
Mieszkanie składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju.
Standard i funkcjonalność pomieszczeń: średni.
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 07.05.2020 r. za 170 000 zł tj. 3 469,00 zł /1m².

ul. Waryńskiego 6	03.03.2020	I p.	49,40 m²pu	175 000 zł	3 543,00 zł/m²
--------------------------	-------------------	-------------	------------------------------	-------------------	----------------------------------

- C.** Nieruchomość położona w mieście Tarnobrzeg przy ul. Waryńskiego 6, na I p. w budynku V kondygnacyjnym, wybudowanym w technologii prefabrykowanej. Stan techniczny budynku: dobry.
Mieszkanie o powierzchni 49,40m². Mieszkanie składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, i przedpokoju.
Standard i funkcjonalność pomieszczeń: średni.
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 03.03.2020 r. za 175 000 zł tj. 3 543,00 zł /1m².

7.5 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	124
2.	Stan techniczny budynku	10	50
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	74
4.	Sąsiedztwo, otoczenie	10	50
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	15	74
6.	Powierzchnia lokalu	25	124
Razem		100	495

7.6 Zestawienie cech rynkowych nieruchomości przyjętych do porównań:

Tab. nr 4

l.p	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr A	Nieruchomość nr B	Nieruchomość nr C
1	Lokalizacja	<i>pośrednia</i>	pośrednia	centralna	pośrednia
2	Stan techniczny budynku	<i>dobry</i>	dobry	dobry	dobry
3	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	<i>średni</i>	średni	średni	dobry
4	Sąsiedztwo, otoczenie	<i>korzystne</i>	korzystne	średnio korzystne	korzystne
5	Usytuowanie lokalu w budynku	<i>bardzo dobre</i>	średnie	dobrze	bardzo dobre
6	Powierzchnia lokalu	<i>średnio korzystna</i>	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna

7.7 Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych:

a) Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość A (cena 3 248,00 zł/m²).

Tab. nr 5

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)
1.	Lokalizacja	25	124	0
2.	Stan techniczny budynku	10	50	0
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	74	0
4.	Sąsiedztwo	10	50	0
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	15	74	+50
6.	Powierzchnia lokalu	25	124	0
Razem		100	495	+ 50

Obliczona wartość X_A wynosi $3\,248,00 \text{ zł/m}^2 + 50,00 \text{ zł/m}^2 = 3\,298,00 \text{ zł/m}^2$.

b) Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość B (cena 3 469,00 zł/m²).

Tab. nr 6

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)
1.	Lokalizacja	25	124	0
2.	Stan techniczny budynku	10	50	0
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	74	0
4.	Sąsiedztwo	10	50	+50
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	15	74	+25
6.	Powierzchnia lokalu	25	124	0
Razem		100	495	+75

Obliczona wartość X_C wynosi $3\,469,00 \text{ zł/m}^2 + 75,00 \text{ zł/m}^2 = 3\,544,00 \text{ zł/m}^2$.

c) Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość C (cena 3 543,00 zł/m²).

Tab. nr 7

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł/m ²)
1.	Lokalizacja	25	124	0
2.	Stan techniczny budynku	10	50	-37
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	74	0
4.	Sąsiedztwo	10	50	0
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	15	74	0
6.	Powierzchnia lokalu	25	124	0
Razem		100	495	-37

Obliczona wartość X_B wynosi $3\,543,00 \text{ zł/m}^2 - 37,00 \text{ zł/m}^2 = 3\,505,00 \text{ zł/m}^2$.

Wartość z porównania z nieruchomością A $W = 3\,298,00 \text{ zł/m}^2$

Wartość z porównania z nieruchomością B $W = 3\,544,00 \text{ zł/m}^2$

Wartość z porównania z nieruchomością C $W = 3\,505,00 \text{ zł/m}^2$

7.8 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa (W) 1 m² spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w mieście Tarnobrzeg, przy ulicy Skalna Góra 2, wynosi:

$$W = \frac{3\,298,00 \text{ zł/m}^2 + 3\,544,00 \text{ zł/m}^2 + 3\,505,00 \text{ zł/m}^2}{3} = 3\,449 \text{ zł/m}^2$$

Po zaokrągleniu 3 449,00 zł/m²

Szacunkowa wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w mieście Tarnobrzeg, przy ulicy Skalna Góra 2 wynosi:

$$WR = 3\,449,00 \text{ zł/m}^2 \times 55,29 \text{ m}^2 = 190\,695 \text{ zł}$$

W tym 4/6 udziału Pani Katarzyny Daniec (niegdyś Czarneckiej) = 129 130 zł

7.9 Wynik końcowy wyceny

Szacunkowa wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 5 położonego przy ulicy Skalna Góra 2, w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie m. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim, wynosi:

190 695 zł

słownie: sto dziewięćdziesiąt tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt pięć złotych

4/6 udział: 129 130 zł

słownie: sto dwadzieścia dziewięć tysięcy sto trzydzieści złotych

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.

7.10 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 w granicach 1 900,00 zł/m² do 3 100,00 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 zleceniodawcę.
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 podatkowi i opłatom, jakie potencjalny nabywca lub sprzedający byłby zobowiązany zapłacić w związku z transakcją (w szczególności podatkiem VAT).

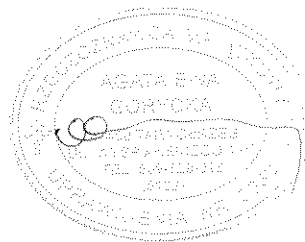
11. "Znacząca niepewność wyceny spowodowana koronawirusem (COVID-19). Początek epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako „Globalna Pandemia”, znacząco wpłynął na światowe rynki finansowe i rynki nieruchomości oraz gospodarki krajów dotkniętych 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 Wieczysta
4. Załącznik nr 1 – baza lokali mieszkalnych
5. Polisa PZU
6. Dokumentacja fotograficzna



BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu
w zakresie szacowania nieruchomości

Agata Gorycka
mgr Agata Gorycka

Operat szacunkowy sporządziła:
Agata Gorycka
Rzecznawca Majątkowy

**Protokół z badania księgi wieczystej KW nr TB1T/00061239/0
z dnia 18 stycznia 2021 roku**

**Prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych
Sądu Rejonowego w Tarnobrzegu**

sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego
w trybie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
(tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 65, 284)

<p>Dział I – O „Oznaczenie nieruchomości”</p>	<p>Lokal <i>Położenie (miejsowość):</i> Tarnobrzeg <i>Ulica:</i> Skalna Góra 2/5 <i>Przeznaczenie lokalu (numer budynku, numer lokalu) :</i> Lokal mieszkalny <i>Opis lokalu:</i> 2- pokoje, 1- kuchnia, 1- łazienka, 1- wc, 1- przedpokój <i>Opis pomieszczeń przynależnych:</i> 1-balkon, 1- piwnica <i>Kondygnacja:</i> 1,0 <i>Odrębność:</i> NIE <i>Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:</i> 55,2900 m2</p>								
<p>Dział I – Sp „Spis praw związanych z własnością”</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Opis Spółdzielni Mieszkaniowej</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nazwa Spółdzielni Mieszkaniowej</td> <td>Spółdzielnia Mieszkaniowa "Siarkowiec" W Tarnobrzegu</td> </tr> <tr> <td>Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej</td> <td>Tarnobrzeg, Ul. Moniuszki 3</td> </tr> <tr> <td>Regon Spółdzielni Mieszkaniowej</td> <td>00125306800000</td> </tr> </tbody> </table>	Opis Spółdzielni Mieszkaniowej		Nazwa Spółdzielni Mieszkaniowej	Spółdzielnia Mieszkaniowa "Siarkowiec" W Tarnobrzegu	Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej	Tarnobrzeg, Ul. Moniuszki 3	Regon Spółdzielni Mieszkaniowej	00125306800000
Opis Spółdzielni Mieszkaniowej									
Nazwa Spółdzielni Mieszkaniowej	Spółdzielnia Mieszkaniowa "Siarkowiec" W Tarnobrzegu								
Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej	Tarnobrzeg, Ul. Moniuszki 3								
Regon Spółdzielni Mieszkaniowej	00125306800000								
<p>Dział II „Własność”</p>	<p>Uprawnieni Udział 1/1 – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Katarzyna Czarnecka, Rodzice: Krzysztof, Urszula Udział 1/1 – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Krzysztof Czarnecki Rodzice: Marian, Janina</p>								
<p>Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lp. 1.</th> <th>---</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Numer Wpisu</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Rodzaj Wpisu</td> <td>Ostrzeżenie</td> </tr> <tr> <td>Treść Wpisu</td> <td>Wzmianki O Toczącej Się Egzekucji W Sprawie Km 1958/19 Z Przysługujących Udziałów Katarzynie Daniec (Poprzednio Czarneckiej) 4/6 Części I Małoletnim Dawidowi Daniec 1/6 Części I Jakowi Daniec 1/6 Części W Ograniczonym Prawie Rzeczowym Stanowiącym Własnościowe Spółdzielcze Prawo Do Lokalu Obj. Niniejszą Księgą Wieczystą Numer Tb1t/00061239/0 -Które To Udziały Nie Zostały Ujawnione W Dziale Ii Księgi (Postanowienie O Stwierdzenia Nabycia Spadku Po Krzysztofie Czarneckim Z Dnia 10.07.2018 Ro. Sygn. Akt. Ii Ns 403/17 Sądu Rejonowego Lublin - Zachód W Lublinie) - Prowadzonej Przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Tarnobrzegu Dianę Ciba, Kancelaria Komornicza Nr I W Tarnobrzegu Na Podstawie Wniosku Wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej Siarkowiec W Tarnobrzegu, Która</td> </tr> </tbody> </table>	Lp. 1.	---	Numer Wpisu	1	Rodzaj Wpisu	Ostrzeżenie	Treść Wpisu	Wzmianki O Toczącej Się Egzekucji W Sprawie Km 1958/19 Z Przysługujących Udziałów Katarzynie Daniec (Poprzednio Czarneckiej) 4/6 Części I Małoletnim Dawidowi Daniec 1/6 Części I Jakowi Daniec 1/6 Części W Ograniczonym Prawie Rzeczowym Stanowiącym Własnościowe Spółdzielcze Prawo Do Lokalu Obj. Niniejszą Księgą Wieczystą Numer Tb1t/00061239/0 -Które To Udziały Nie Zostały Ujawnione W Dziale Ii Księgi (Postanowienie O Stwierdzenia Nabycia Spadku Po Krzysztofie Czarneckim Z Dnia 10.07.2018 Ro. Sygn. Akt. Ii Ns 403/17 Sądu Rejonowego Lublin - Zachód W Lublinie) - Prowadzonej Przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Tarnobrzegu Dianę Ciba, Kancelaria Komornicza Nr I W Tarnobrzegu Na Podstawie Wniosku Wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej Siarkowiec W Tarnobrzegu, Która
Lp. 1.	---								
Numer Wpisu	1								
Rodzaj Wpisu	Ostrzeżenie								
Treść Wpisu	Wzmianki O Toczącej Się Egzekucji W Sprawie Km 1958/19 Z Przysługujących Udziałów Katarzynie Daniec (Poprzednio Czarneckiej) 4/6 Części I Małoletnim Dawidowi Daniec 1/6 Części I Jakowi Daniec 1/6 Części W Ograniczonym Prawie Rzeczowym Stanowiącym Własnościowe Spółdzielcze Prawo Do Lokalu Obj. Niniejszą Księgą Wieczystą Numer Tb1t/00061239/0 -Które To Udziały Nie Zostały Ujawnione W Dziale Ii Księgi (Postanowienie O Stwierdzenia Nabycia Spadku Po Krzysztofie Czarneckim Z Dnia 10.07.2018 Ro. Sygn. Akt. Ii Ns 403/17 Sądu Rejonowego Lublin - Zachód W Lublinie) - Prowadzonej Przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Tarnobrzegu Dianę Ciba, Kancelaria Komornicza Nr I W Tarnobrzegu Na Podstawie Wniosku Wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej Siarkowiec W Tarnobrzegu, Która								

		Reprezentuje: Adwokat Jolanta Socha Oraz Tytułu Wykonawczego: Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Upominawczym Sądu Rejonowego W Tarnobrzegu Z Dnia 05-10-2017, Sygnatura Akt I Nc 1543/17 Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Upominawczym Sądu Rejonowego W Tarnobrzegu Z Dnia 08-11-2018, Sygnatura Akt I Nc 1511/18	
	Lp. 2.	---	
	Numer Wpisu	2	
	Rodzaj Wpisu	Inny Wpis	
	Treść Wpisu	Wzmianka O Przyłączeniu Egzekucji W Sprawie Km 2015/18 Do Sprawy Km 1958/19 Z Przysługującego Dłużnikowi Katarzynie Daniec (Poprzednio Czarneckiej) Udziału W Wysokości 4/6 Części W Ograniczonym Prawie Rzeczowym Stanowiącym Własnościowe Spółdzielcze Prawo Do Lokalu Obj. Księgą Wieczystą Numer Tb1t/00061239/0 - Który To Udział Nie Został Ujawniony W Dziale Ii Księgi (Postanowienie O Stwierdzenia Nabycia Spadku Po Krzysztofie Czarneckim Z Dnia 10.07.2018 R. Sygn. Akt. Ii Ns 403/17 Sądu Rejonowego Lublin - Zachód W Lublinie) Prowadzonej Przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Tarnobrzegu Dianę Ciba, Kancelaria Komornicza Nr I W Tarnobrzegu - Na Podstawie Wniosku Wierzyciela Oraz Tytułu Wykonawczego: Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Upominawczym Sądu Rejonowego W Tarnobrzegu Z Dnia 12-04-2013, Sygnatura Akt I Nc 469/13.	
	Lp. 3.	---	
	Numer Wpisu	3	
	Rodzaj Wpisu	Inny Wpis	
	Treść Wpisu	Wzmianka O Przyłączeniu Egzekucji W Sprawie Km 63/19 Do Sprawy Km 1958/19 Z Przysługującego Dłużnikowi Katarzynie Daniec (Poprzednio Czarneckiej) Udziału W Wysokości 4/6 W Ograniczonym Prawie Rzeczowym Stanowiącym Własnościowe Spółdzielcze Prawo Do Lokalu Obj. Księgą Tb1t/00061239/0 - Który To Udział Nie Został Ujawniony W Dziale Ii Księgi (Postanowienie O Stwierdzenia Nabycia Spadku Po Krzysztofie Czarneckim Z Dnia 10.07.2018 R. Sygn. Akt. Ii Ns 403/17 Sądu Rejonowego Lublin - Zachód W Lublinie) - Prowadzonej Przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Tarnobrzegu Dianę Ciba, Kancelaria Komornicza Nr I W Tarnobrzegu, Na Podstawie Wniosku Wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej Siarkowiec W Tarnobrzegu Oraz Tytułu Wykonawczego: Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Upominawczym Sądu Rejonowego W Tarnobrzegu Z Dnia 24-03-2015, Sygnatura Akt I Nc 413/15	
Dział IV „Hipoteka”	Lp. 1.	---	
	Numer Hipoteki (Roszczenia)	1	
	Rodzaj Hipoteki (Roszczenia)	Hipoteka Umowna Zwykła	
	Suma (Słownie), Waluta	61000,00 (Sześćdziesiąt Jeden Tysięcy) Zł	
	Odsetki (Wysokość)	6,2500	
	Wierzytelność I Stosunek	Lp. 1.	1

	Prawny (Numer Wierzytelności / Wierzytelność)			
	Termin Zapłaty	2036-07-30		
	Wierzyciel Hipoteczny			
	Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną (Nazwa, Siedziba, Regon)	Lp. 1.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna W Warszawie, Warszawa, Ul. Puławska 15, 01629826300000	
	Lp. 2.	---		
	Numer Hipoteki (Roszczenia)	2		
	Rodzaj Hipoteki (Roszczenia)	Hipoteka Umowna Kaucyjna		
	Suma (Słownie), Waluta	13420,00 (Trzydzieści Tysięcy Czteryście Dwaście) Zł		
	Wierzytelność I Stosunek Prawny (Numer Wierzytelności / Wierzytelność)	Lp. 1.	1	Zabezpieczenie Odsetek I Innych Kosztów
	Termin Zapłaty	2036-07-30		
	Wierzyciel Hipoteczny			
	Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną (Nazwa, Siedziba, Regon)	Lp. 1.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna W Warszawie, Warszawa, Ul. Puławska 15, 01629826300000	
Badanie księgi przeprowadziła	Agata Gorycka			
Podpis	<p style="text-align: center;">BIEGŁY SĄDOWY Agata Gorycka z zakresu szacowania nieruchomości</p> <p style="text-align: center;">mgr Agata Gorycka</p>			
Data	18.01.2021 roku			

