

OPERAT SZACUNKOWY

Opracowanie:

AGATA GORYCKA

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

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

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ PRZY ULICY GRANICZNEJ 4,
W MIEŚCIE TARNOBRZEG,
W GMINIE TARNOBRZEG M., W POWIECIE M. TARNOBRZEG,
W WOJEWÓDZTWIE PODKARPACKIM
TJ. DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 357
Z OBRĘBU 0012 TARNOBRZEG

BIEGLY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu
z zakresu szacowania nieruchomości


mgr Agata Gorycka

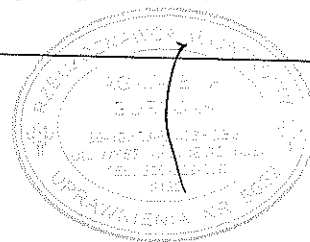


Opracowała:
Agata Gorycka
Rzecznawca Majątkowy

Tarnobrzeg, 29 grudnia 2020 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	<u>Nieruchomość gruntowa zabudowana</u> , tj. działka ewid. nr 357 położona przy ulicy Granicznej 4, w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie M. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.
Właściciel nieruchomości	<u>Osoba fizyczna:</u> Udział 1/6 Małgorzata Smalcerz, Udział 1/6 Dawid Watracz, Udział 1/2 Janusz Watracz Udział 1/6 Przemysław Watracz
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości <u>w celu</u> przeprowadzenia postępowania upadłościowego
Oszacowana wartość rynkowa	<u>77 722 zł</u> <u>słownie:</u> siedemdziesiąt siedem tysięcy siedemset dwadzieścia dwa złote w tym 1/6 udziału: <u>12 954 zł</u> <u>słownie:</u> dwanaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote
Autor operatu	Agata Gorycka BIEGŁY SĄDOWY przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu z zakresu szacowania nieruchomości
Data sporządzenia operatu	29 grudnia 2020 roku 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 - 14
6. Wycena nieruchomości	14 - 25
7. Klauzule i zastrzeżenia	26
8. Załączniki	27

I PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem garażowym, położona w województwie podkarpackim, w powiecie M. Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w mieście Tarnobrzeg przy ulicy Granicznej 4. Nieruchomość gruntowa została oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 357 z obrębu 0012 Tarnobrzeg.

W/w nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem garażowym, położonej w województwie podkarpackim, w powiecie m. Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w mieście Tarnobrzeg przy ulicy Granicznej 4, tj. działki ewidencyjnej nr 357 o powierzchni zgodnie z wypisem z rejestru gruntów równej 476 m². Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej 70,40 m², budynek garażowy o powierzchni użytkowej 24,80m².

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 prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej został wykonany przez Rzeczoznawcę Majątkowego Agatę Gorycką. Podstawę formalną stanowi zlecenie Restrukturyzacja i Upadłość Szarek – Wydro Sp. z o.o. , sprawie Przemysława Watracza – osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 roku poz. 1740).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku poz. 65, 284, 471, 782, 1709).
- 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).

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 prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualnego sposobu użytkowania. Wzięte pod uwagę transakcje porównawcze dotyczą nieruchomości gruntowych zabudowanych z terenu miasta Tarnobrzega.

Pod uwagę wzięto aktualne przeznaczenie nieruchomości w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej 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 gruntowych zabudowanych uzyskane w Urzędzie Miasta w Tarnobrzegu oraz z wywiadu terenowego.
- Dane z Urzędu Skarbowego w Tarnobrzegu dotyczące cen kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych.
- Oględziny nieruchomości na miejscu 9 listopada 2020r. – dokumentacja fotograficzna.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega.
- 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 :
 - ✓ Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tarnobrzegu,
 - ✓ lokalnych biur nieruchomości dotyczące preferencji klientów,
 - ✓ Strategii Rozwoju Miasta i Gminy 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 – 29 grudnia 2020 roku.**
- 4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 29 grudnia 2020 roku.**
- 4.3 Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 29 grudnia 2020 roku.**
- 4.4 Data oględzin nieruchomości – 9 listopada 2020 roku.**

V OPIS I OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 Stan prawny

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana położona jest przy ulicy Granicznej 4 w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie m. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W skład nieruchomości gruntowej zabudowanej wchodzi działka o numerze ewidencyjnym 357 z obrębu 0012 Tarnobrzeg. Działka ta posiada uregulowany stan prawny i stanowi własność w udziale 1/6 Pani Małgorzaty Smalcerz, 1/6 Pana Dawida Watracza, 1/2 Janusza Watracza oraz 1/6 Przemysława Watracza.

Powierzchnia działki zgodnie z zapisem zawartym w rejestrze ewidencji gruntów wynosi 476 m². Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy 88m² oraz budynek garażowy o powierzchni zabudowy 31m².

Dojazd do działki ewid. nr 357 z obrębu 0012 Tarnobrzeg, realizowany jest za pośrednictwem bocznej, drogi miasta Tarnobrzega stanowiącej ulicę Graniczną tj. działka ewid. nr 355.

W Sądzie Rejonowym w Tarnobrzegu, w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych dla przedmiotowej nieruchomości nie jest prowadzona jest księga wieczysta.

5.2 Oznaczenie w ewidencji gruntów

Województwo: *podkarpackie*

Powiat: *m. Tarnobrzeg*

Jednostka ewidencyjna: *186401_1 M. Tarnobrzeg*

Obręb: *0012 Tarnobrzeg*

Właściciel:

Udział 1/6

Małgorzata Smalcerz,

Udział 1/6

Dawid Watracz,

Udział 1/2

Janusz Watracz

Udział 1/6

Przemysław Watracz

Tab. nr 1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Ozn. użytku	Powierzchnia		Nr KW lub ozn. innych dokumentów
					użytki w ha	działki w ha	
357	44.45	Graniczna 4	Tereny mieszkaniowe	B	0,0476	0,0476	I NS 67/14 I NS 799/06

słownie: siedemset trzydzieści jeden metrów kwadratowych

5.3 Opis nieruchomości gruntowej

- * lokalizacja – wyceniana nieruchomość, tj. działka ewid. nr 357 stanowiąca nieruchomość gruntową zabudowaną, położona jest przy ulicy Granicznej 4 w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., (powiat m. Tarnobrzeg, województwo podkarpackie), w odległości ok. 1,2 km od budynku Urzędu Miasta w Tarnobrzegu oraz w odległości ok. 1,6 km od głównego placu miasta Tarnobrzeg – plac Głowackiego,
- * sąsiedztwo – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i gospodarcza oraz cmentarz
- * sposób użytkowania – działka ewid. nr 357 z obrębu 0012 Tarnobrzeg stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem garażowym,
- * powierzchnia działki – 476 m²,
- * kształt działki – działka ewid. nr 357z obrębu 0012 Tarnobrzeg posiada kształt regularnego wieloboku oraz płaskie ukształtowanie terenu
- * dojazd – dobry, realizowany za pośrednictwem bocznej, drogi miasta Tarnobrzega stanowiącej ulicę Graniczną tj. działka ewid. nr 355

5.4 Stan zagospodarowania

Wyceniana działka ewid. nr 357 z obrębu 0012 Tarnobrzeg o powierzchni 476 m² stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną. Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy 88 m² oraz budynek garażowy o powierzchni zabudowy 31m².

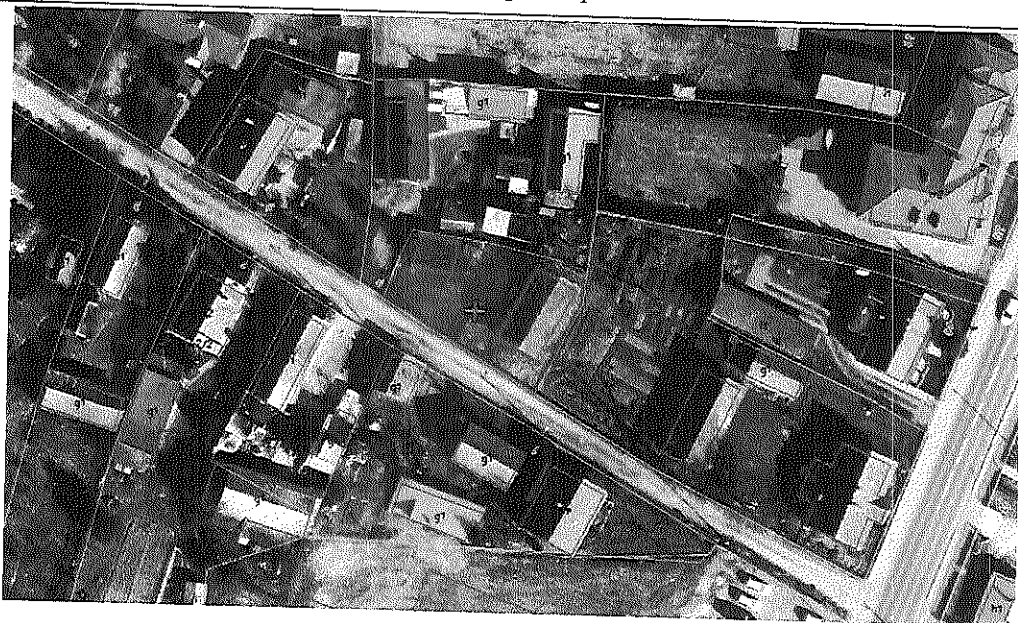
Wyceniana nieruchomość położona jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej oraz terenów niezabudowanych.

Działka ewid. nr 357 z obrębu 0012 Tarnobrzeg posiada kształt regularnego wieloboku oraz płaskie ukształtowanie terenu. Teren wokół budynków porośnięty trawą, drzewami oraz krzewami. Nieruchomość ogrodzona drewnianym ogrodzeniem.

Działka uzbrojona w sieć: energetyczną, kanalizacyjną, gazową oraz wodociągową.

Dojazd do nieruchomości realizowany za pośrednictwem bocznej, drogi miasta Tarnobrzega stanowiącej ulicę Graniczną tj. działka ewid. nr 355.

Nieruchomość gruntowa zabudowana, tj. działka ewid. nr 357 położona przy ulicy Granicznej 4, w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie M. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.



5.5 Opis budynków

a) Budynek mieszkalny jednorodzinny

Budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy. Dach budynku konstrukcji drewnianej, dwuspadowy pokryty eternitem. Budynek wybudowany w latach 20-tych, w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek nieocieplony, otynkowany.

PARAMETRY BUDYNKU:

Powierzchnia użytkowa: 70,40m²,

Powierzchnia zabudowy: 88,00m².

Konstrukcja: drewniana,

Fundamenty: wylewane z betonu,

Ściany fundamentowe: murowane,

Ściany zewnętrzne: drewniane, otynkowane

Dach: dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, pokryty eternitem.

Wykończenie zewnętrzne:

Stolarka okienna: drewno

Drzwi wejściowe : drewniane,

Elewacja: tynk cementowo-wapienny,

Wykończenie wewnętrzne:

W związku z nieudostępniem budynku wewnątrz, nie dokonano opisu nieruchomości.

Stan techniczny budynku: zły.

Standard i funkcjonalność pomieszczeń: (na podstawie oględzin wewnątrz) : zły.

Nieruchomość gruntowa zabudowana, tj. działka ewid. nr 357 położona przy ulicy Granicznej 4, w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie M. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.

Tab. nr 2

tyunki zewnętrzne	tynek cementowo-wapienny	Stan techniczny zły
stolarka okienna	drewniana	Stan techniczny zły
stolarka drzwiowa zewnętrzna	drewniana	Stan techniczny zły

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- wodociągową – sieć,
- elektryczną – sieć,
- c.w.u. – piec
- gazową – z sieci,

Ocena zużycia budynku mieszkalnego

Ocena zużycia funkcjonalnego budynków

Przedmiotowy budynek jest obiektem kilkudziesięcioletnim przeznaczonym do remontu, a także zaawansowaniem wiekowym, zatem zużycie funkcjonalne budynku określono jako – **duże**.

Ocena zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Jednakże bliskość wody tj rzeki Wisły, a także stawu powoduje iż panuje duża wilgotność. Mając na uwadze powyższe oceniono stopień zużycia środowiskowego na poziomie – **duże**.

Ocena zużycia technicznego

W przypadku przedmiotowego budynków zastosowane rozwiązania techniczno – użytkowe (konstrukcja drewniana) pozwalają ocenić stopień zużycia technicznego na poziomie **wysokim**.

Ocena potencjału i przydatności nieruchomości

Ocena przydatności dla aktualnego sposobu użytkowania, potencjału oraz rekomendacja przedmiotowej nieruchomości - **słaba**.

b) Budynek garażowy

Budynek garażowy parterowy, niepodpiwniczony. Dach budynku konstrukcji drewnianej, jednospadowy pokryty blachą. Budynek wybudowany w latach 30-tych, w technologii drewnianej.

PARAMETRY BUDYNKU:

Powierzchnia użytkowa: 24,80 m².

Powierzchnia zabudowy: 31,00 m².

Konstrukcja: drewniana

Ściany zewnętrzne: cegła, pustak,

Ściany wewnętrzne: cegła, pustak,

Wykończenie zewnętrzne:

Brama wjazdowa: drewniane,

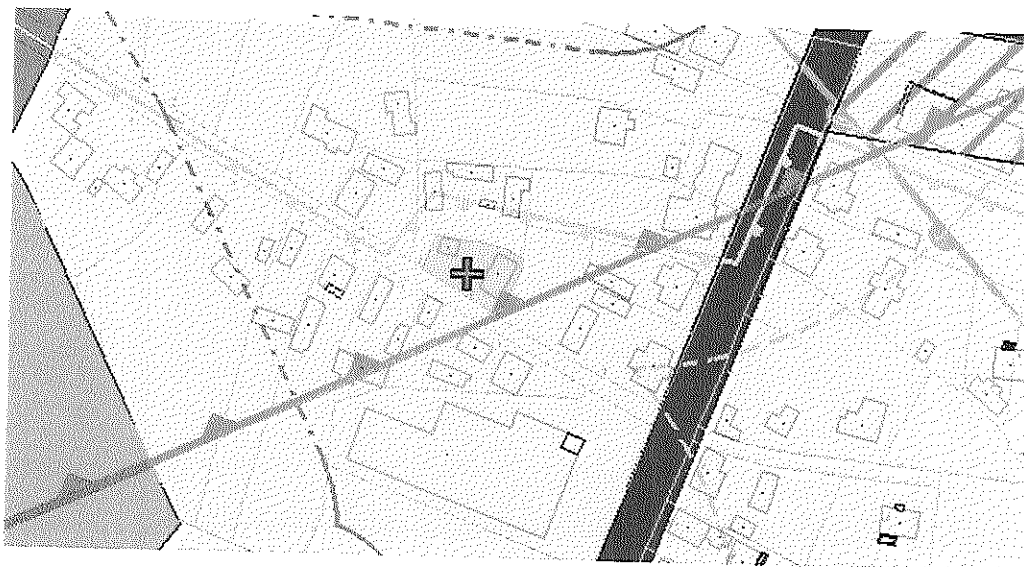
Drzwi: drewniane,

Elewacja: tynk cementowo-wapienny,

Stan techniczny budynku: zły

5.6 Przeznaczenie planistyczne

W chwili obecnej dla obszaru, na którym położona jest wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana, tj. działka ewid. nr 357z obrębu 0012 Tarnobrzeg brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dlatego też obowiązują ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej nr XLVI/457/2017 z dnia 14 września 2017 roku przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 47MN1 – *obszary zabudowy jednorodzinnej miejskiej*.



5.7 Lokalizacja

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana, tj. działka ewid. nr 357 położona jest przy ulicy Granicznej 4 w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., (powiat m. Tarnobrzeg, województwo podkarpackie), w odległości ok. 1,2km od budynku Urzędu Miasta w Tarnobrzegu oraz w odległości ok. 1,5km od głównego placu miasta Tarnobrzeg – plac Głowackiego. Wyceniana nieruchomość położona jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gospodarczej, terenów niezabudowanych.

Najważniejsze obiekty określające lokalizację nieruchomości znajdują się w następujących odległościach od wycenianej działki: centrum dentystyczne – 130m, cmentarz – 200m, droga wojewódzka 871 ok. 230m, sklep spożywczy – 250m, drogeria -250m, dworzec autobusowy 300m, stacja paliw – 450m, szpital wojewódzki – 600m, stadion sportowy – 750m, szkoła podstawowa nr 3 ok. 1,3km.

Z uwagi na powyższe lokalizacje przyjęto jako pośrednia.

Dojazd do nieruchomości realizowany za pośrednictwem bocznej, drogi miasta Tarnobrzega stanowiącej ulicę Graniczną tj. działka ewid. nr 355.



VI WYCENA NIERUCHOMOŚCI

6.1 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych

Rodzaj

Badaniem rynku objęto rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Obszar

Do celów niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych z obszaru miasta Tarnobrzega.

Okres badania cen

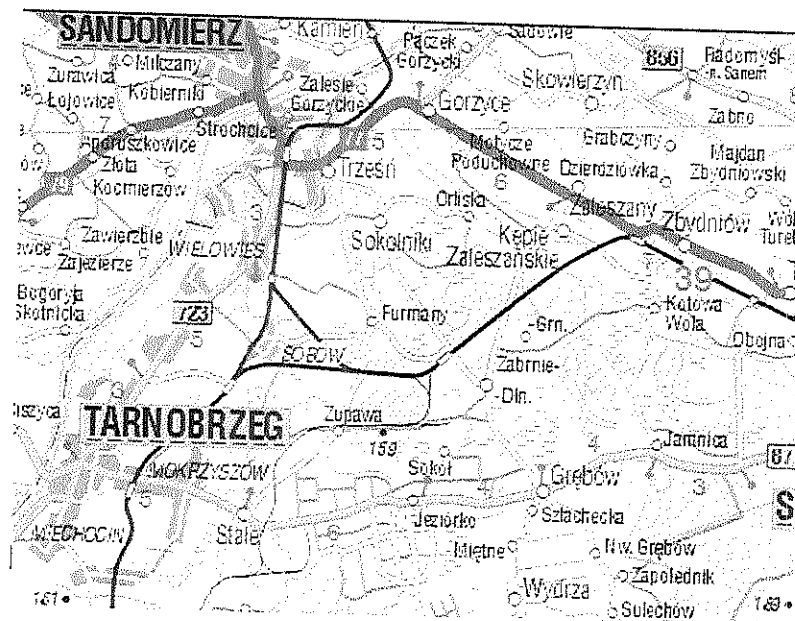
Dla charakterystyki cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi przyjęto okres od grudnia 2018 roku do grudnia 2020 roku.

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 tarnobrzckiego, 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 tarnobrzckiego, w skład którego weszły gminy: Baranów Sandomierski, Gorzyce, Grębów i Nowa Dęba.

Gmina Tarnobrzeg od południa i wschodu otoczona jest gminami powiatu tarnobrzckiego: 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: Tarnobrzeg, 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. 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.

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.

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. Zadania związane z pozyskiwaniem inwestorów i zarządzaniem TSSE EURO-PARK WISŁOSAN realizuje Oddział Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. w Tarnobrzegu, ul. Zakładowa 30.

W celu określenia wartości nieruchomości przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych na terenie miasta Tarnobrzeg.

Określona wartość rynkowa na miesiąc grudzień 2020 roku – jest wartością zbliżoną do wartości średniej (na podstawie bazy własnych danych, głównie wiarygodnych z Urzędu Miasta, Urzędu Skarbowego, aktów notarialnych).

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.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny przeanalizowano rynek miasta Tarnobrzeg pod względem transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

W wyniku analizy rynku można także stwierdzić, że rozpiętość cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi uzależniona jest od kilku czynników, a mianowicie od: lokalizacji, sąsiedztwa, stanu technicznego budynku, standardu i funkcjonalności pomieszczeń, rodzaju zabudowy, wielkości działki i powierzchni użytkowej budynku. Najwyższe ceny osiągały nieruchomości zlokalizowane blisko centrum miast, zabudowane budynkami w zabudowie wolnostojącej o bardzo dobrym stanie technicznym i standardzie wykończenia, dużej powierzchni działki i małej powierzchni użytkowej budynku. Cena 1 m² prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, na badanym rynku wahała się w granicach od 800 zł do 3 000 zł, średnia cena wynosi 1 700 zł.

W analizowanym okresie czasu na terenie miast wystąpiły zarówno transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami kilkudziesięcioletnimi oraz wybudowanymi po 2000r. Do wyceny przyjęto nieruchomości zabudowane starszymi budynkami. Ważnym czynnikiem kształtującym cenę nieruchomości jest powierzchnia użytkowa budynku – pomimo iż wartości nieruchomości o dużych powierzchniach (powyżej 161 m²) są wysokie to ich ceny jednostkowe za 1 m² powierzchni użytkowej są niższe od budynków o małych powierzchniach.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- obszar: rejon lokalizacji szacowanego obiektu obejmującego miasto Tarnobrzeg,
- okres badania cen: 12.2018r. - 12.2020r., a więc w czasie, kiedy ceny nieruchomości są stosunkowo wysokie, jednak trend wzrostu jest zerowy.

6.2 Rynek nieruchomości w Polsce

Wśród najważniejszych czynników ryzyka dla polskiej gospodarki wymienić należy recesję na rynku nieruchomości na rynkach zagranicznych utrudniających eksport, kryzysem na rynkach finansowych i coraz większe uzależnienie od polityki kredytowej banków krajowych od zewnętrznych źródeł finansowania.

Dwa pierwsze czynniki znajdują się poza zasięgiem oddziaływania krajowej polityki gospodarczej która może wykorzystać jedynie środki o charakterze buforowym ochraniając polski rynek przed skutkami zewnętrznych zawirowań.

Wydaje się że wyjaśnienia wymaga czynnik trzeci, ważny dla co najmniej dwóch powodów. Jest często niedoceniana przyczyna kryzysów bankowych i gospodarczych oraz znajduje się w zasięgu napływu polityki gospodarczej.

Rynek nieruchomości w Polsce jest silnie związany z rynkiem kredytów hipotecznych, która finansują obecnie ponad 85% zakupów mieszkań. Budownictwo stanowi jak dotychczas silną lokomotywę wzrostu gospodarki.

W tych trudnych okolicznościach którym jednym z poważniejszych katalizatorów był rynek nieruchomości w USA i Europie warunki funkcjonowania tego rynku na terenie naszego kraju też uległy pogorszeniu, przede wszystkim pojawiły się poważne problemy ze strony kapitału finansującego rynek nieruchomości, który do niedawna podejmował się finansowaniu inwestycji powyżej ich wartości zaś obecnie wymaga wkładu własnego. Decyzja ta utrudnia życie zarówno konsumentom którzy nie mają możliwości sfinansowania własnego mieszkania przy takich wymaganiach instytucji finansowych jak i deweloperom.

Nastąpiła zmiana modelu finansowania mieszkań. Dotychczasowy model, polegający na zaliczkach wpłacanych przez nabywców uległ zmianie. Klienci mają oraz bogatszą ofertę bycia nieruchomości gotowych, dlatego nie chcą akceptować zaliczkowego finansowania mieszkań które są dopiero w fazie projektowania lub budowy.

Sytuacja kryzysu na rynkach finansowych nie jest jedynym czynnikiem mającym wpływ na rynek nieruchomości. W obliczu kryzysu nowego znaczenia zaczynają nabierać takie czynniki jak brak przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego.

Dotychczas ten element mimo iż zauważany powodujący wzrost wartości kosztów i długotrwałości oczekiwania na zwrot z zainwestowanego kapitału był rekompensowany przez systematyczny wzrost cen nieruchomości i łatwą zbywalność przy rosnącym popycie.

Jednak gdy zabrakło popytu zaczęły się problemy z cenami nieruchomości.

Spadające tempo inwestycji musiało się odbić na rynku nieruchomości, głównie zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Obecnie nie widać już tej determinacji, szczególnie jeśli chodzi o grunty dla których istnieje możliwość wydania warunków pod zabudowę mieszkaniową.

Na rozwój budownictwa na analizowanym rynku lokalnym ma wpływ:

- opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we współpracy z właścicielami terenów i potencjalnymi inwestorami
- rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej (drogi, kanalizacja, wodociągi i gaz, sieć energetyczna). Przy rozbudowie infrastruktury technicznej współuczestniczą (partycypują) w kosztach właściciele terenów.
- regulowanie stanu formalno – prawnego gruntów szczególnie w pasach drogowych planowanych i istniejących
- działalność informacyjna skierowana do właścicieli gruntów o zamierzeniach inwestycyjnych na danym obszarze oraz o sposobach udostępniania gruntów pod budownictwo

6.3 Przedstawienie sposobu wyceny nieruchomości

W niniejszym operacie określono wartość prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualnego sposobu użytkowania. Wzięte pod uwagę transakcje porównawcze dotyczą nieruchomości gruntowych zabudowanych z terenu miasta Tarnobrzega.

Pod uwagę wzięto aktualne przeznaczenie nieruchomości w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnobrzega.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej 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 :

- 4) określenia wartości rynkowej,
- 5) określenia wartości odtworzeniowej,
- 6) 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.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego §4.1. Przy stosowaniu podejście porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§4.4 przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Wycena nieruchomości gruntowej tj. nieruchomości gruntowa zabudowana (WRp)

6.4 Charakterystyka przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

Po uwzględnieniu celu wyceny oraz rodzaju nieruchomości wycenę przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami nieruchomości podobnych. W metodzie tej przyjmuje się do porównania nieruchomości podobne, które zostały wyodrębnione jako próbka reprezentatywna na lokalnym rynku nieruchomości. Wybór metody wyceny uzasadnia duża ilość transakcji kupna- sprzedaży na rynku lokalnym nieruchomości należących do tej samej grupy, co wyceniana.

Nieruchomość gruntowa zabudowana, tj. działka ewid. nr 357 położona przy ulicy Granicznej 4, w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie M. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.

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

Tab. nr 3

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Korzystna	Nieruchomość położona na terenie większych miejscowości, blisko centrum i głównych ulic, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji publicznej, obiektów handlowo- usługowych, obiektów administracji publicznej, obiektów oświatowych.
		Średnio korzystna	Nieruchomość położona na terenie mniejszych miejscowości w odległości do 1000 m od przystanków komunikacji publicznej oraz 1500m od obiektów handlowo- usługowych oraz placówek oświatowych.
		Niekorzystna	Przy bocznej drodze asfaltowej, w dość bliskiej odległości od przystanków komunikacji publicznej, w dużym oddaleniu od obiektów handlowo-usługowych oraz placówek oświatowych.
2.	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w którym systematycznie przeprowadzane są prace remontowe i konserwatorskie. Element budynku utrzymany w dobrym stanie, niewielkie oznaki zużycia. Stopień zużycia 11-20%.
		Dobry	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w którym są przeprowadzane systematycznie prace remontowe i konserwatorskie. Element budynku utrzymany w średnim stanie, celowy jest częściowy remont. Stopień zużycia powyżej 20%- 50%.
		Zły	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w którym nie są przeprowadzane systematycznie prace remontowe i konserwatorskie. Element budynku utrzymany w złym stanie, celowy jest całkowity remont. Stopień zużycia powyżej 50 %
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	Bardzo dobry	Nowa stolarka okienna, budynek po generalnym remoncie, na podłodze parkiet, panele lub deski, w łazience i kuchni terakota i glazura w bardzo dobrym stanie.
		Średni	Odnowiona stolarka okienna, budynek wymaga częściowego odnowienia, na podłodze parkiet, panele lub deski, w łazience i kuchni terakota i glazura w dobrym stanie.
		Zły	Stolarka drzwiowa wymaga wymiany, wykładzina podłogowa, w kuchni i łazience brak glazury i terakoty lub konieczność jej wymiany, budynek do częściowego remontu. Rozkład pomieszczeń utrudnia jego racjonalne wykorzystanie.
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne	Bliskość terenów zielonych, obiektów wyższej użyteczności publicznej, handlowo-usługowych, poczucie bezpieczeństwa, w oddaleniu od ruchliwych ulic.
		Średnio korzystne	Nieruchomość w pobliżu ruchliwych dróg krajowych oraz wojewódzkich – uciążliwość sąsiedztwa.

Nieruchomość gruntowa zabudowana, tj. działka ewid. nr 357 położona przy ulicy Granicznej 4, w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie M. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.

5.	Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	Bardzo dobry	Działka o regularnym, prostokątnym kształcie, powierzchnia gruntu od 600 m ² do 2000 m ²
		Średni	Działka o regularnym kształcie, powierzchnia gruntu pomiędzy 2000 a 5000 m ²
		Zadawalający	Kształt regularny, powierzchnia poniżej 600 m ² lub działki o większej powierzchni i nieregularnym kształcie.
6.	Powierzchnia użytkowa budynku	Korzystna	Do 120 m ² .
		Średnio korzystna	Od 121 m ² do 150 m ² .
		Niekorzystna	Powyżej 151 m ² .
7.	Dodatkowe powierzchnie	Korzystne	Na terenie nieruchomości występuje kilka budynków gospodarczych / garażowych
		Średnio korzystne	Na terenie nieruchomości występuje jeden budynek gospodarczy / garażowy lub w bryle budynku
		Niekorzystne	Brak garażu w bryle budynku oraz brak wolnostojącego budynku garażowego / gospodarczego na terenie nieruchomości

6.5 Analiza transakcji przyjętych do porównań

Wszystkie transakcje dotyczą prawa własności (załącznik nr 1):

$$C_{\max} = 1\,948,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 980,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1\,948,00 \text{ zł/m}^2 - 980,00 \text{ zł/m}^2 = 968,00 \text{ zł/m}^2$$

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

6.6 Do porównania przyjęto następujące nieruchomości, najbardziej podobne do nieruchomości wyceniane:

23.08.2019	Tarnobrzeg	701m ²	92,00 m ² pu	90 000 zł	980,00 zł/m ²
------------	------------	-------------------	-------------------------	-----------	--------------------------

A. Nieruchomość położona w obrębie Tarnobrzeg, gmina Tarnobrzeg, stanowiąca działkę ewidencyjną o powierzchni 701m².

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej, odległość do najbliższego sklepu spożywczego około 1550 m, nieruchomość położona blisko centrum miejscowości. Nieruchomość o kształcie nieregularnym, wielobocznym. Dojazd- bardzo dobry, drogą asfaltową.

Sąsiedztwo- budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Stan techniczny budynku: zły. Standard i funkcjonalność pomieszczeń: zły.

Budynek mieszkalny o powierzchni 92,00 m².

Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr .../2019 z dnia 23.08.2019 r.za 90 000 zł tj **980,00 zł /m²**.

Nieruchomość gruntowa zabudowana, tj. działka ewid. nr 357 położona przy ulicy Granicznej 4, w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie M. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.

26.08.2019	Tarnobrzeg	1021 m ²	76,00 m ² pu	115 000 zł	1 521,00 zł/m ²
------------	------------	---------------------	-------------------------	------------	----------------------------

B. Nieruchomość położona w miejscowości Tarnobrzeg, gmina Tarnobrzeg na działce ewidencyjnej o powierzchni 1021 m².

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej, odległość do najbliższego centrum handlowo- usługowego około 200 m. Nieruchomość o niekorzystnym, nieregularnym kształcie.

Dojazd - bardzo dobry, drogą asfaltową.

Sąsiedztwo- budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, tereny niezabudowane.

Stan techniczny budynku: dobry. Standard i funkcjonalność pomieszczeń: dobry.

Budynek mieszkalny o powierzchni 76,00 m².

Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr Rep/2019 z dnia 26.08.2019 r. za 115 000 zł tj. 1 521,00 zł /1m²

26.09.2019	Tarnobrzeg	1007m ²	106,00 m ² pu	165 000 zł	1 563,00 zł/1m ²
------------	------------	--------------------	--------------------------	------------	-----------------------------

C. Nieruchomość położona w obrębie Tarnobrzeg, gmina Tarnobrzeg na działce ewidencyjnej o powierzchni 1007m².

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej, odległość do najbliższego centrum handlowo- usługowego około 3000 m, do centrum obrębu około 1500m. Nieruchomość o korzystnym kształcie- regularny prostokąt.

Dojazd- bardzo dobry, drogą asfaltową. Sąsiedztwo- budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Stan techniczny budynku: o dobry.

Standard i funkcjonalność pomieszczeń: średni

Budynek mieszkalny o powierzchni 106,00 m².

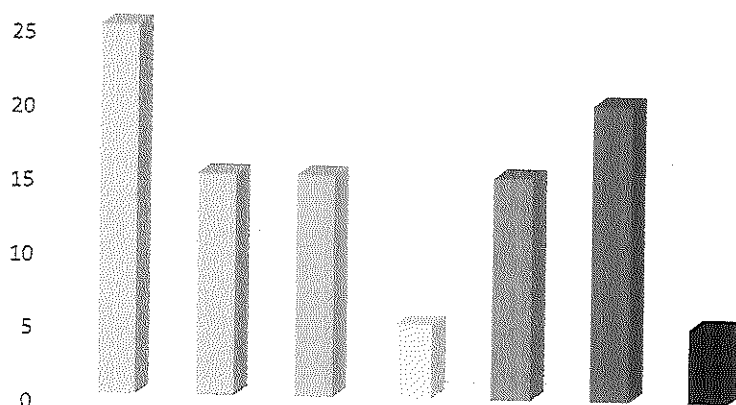
Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr/2019 z dnia 26.09.2019 r. za 165 000 zł tj. 1 653,00 zł /1m²

6.7 Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości

Na wartość nieruchomości mają wpływ następujące cechy

1. Lokalizacja	15%
2. Stan techniczny budynku	15%
3. Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15%
4. Sąsiedztwo w obrębie	10%
5. Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	15%
6. Powierzchnia użytkowa budynku	20%
7. Dodatkowe powierzchnie	5%

Nieruchomość gruntowa zabudowana, tj. działka ewid. nr 357 położona przy ulicy Granicznej 4, w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie M. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.



Tab. nr 4

L.p.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę (%)	Kwotowy wpływ na cenę (zł)
1.	Lokalizacja	25	242
2.	Stan techniczny budynku	15	145
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	145
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	5	48
5.	Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	15	145
6.	Powierzchnia użytkowa budynku	20	194
7.	Dodatkowe powierzchnie	5	48
Razem		100	968

6.8 Zestawienie cech rynkowych nieruchomości przyjętych do porównań

Tab. nr 5

L. p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
2	Stan techniczny budynku	zły	zły	dobry	dobry
3	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	zły	zły	średni	średni
4	Sąsiedztwo i otoczenie	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne
5.	Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	zadowalający	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
6.	Powierzchnia użytkowa budynku	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
7.	Dodatkowe powierzchnie	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne

6.9 Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

a) Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość A (cena 980,00 zł/1m²)

Tab. nr 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/ha)	Poprawki (zł/m ²)
1.	Lokalizacja	25	242	-121
2.	Stan techniczny budynku	15	145	0
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	145	0
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	5	48	+48
5.	Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	15	145	-145
6.	Powierzchnia użytkowa budynku	20	194	0
7.	Dodatkowe powierzchnie	5	48	0
Razem		100	968	-218

Obliczona wartość X_A wynosi $980,00 \text{ zł/1m}^2 - 218,00 \text{ zł/1m}^2 = 762,00 \text{ zł/1m}^2$

b) Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość B (cena 1 521,00 zł/1m²)

Tab. nr 7

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/ha)	Poprawki (zł/m ²)
1.	Lokalizacja	25	242	0
2.	Stan techniczny budynku	15	145	-73
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	145	-73
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	5	48	+48
5.	Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	15	145	-145
6.	Powierzchnia użytkowa budynku	20	194	0
7.	Dodatkowe powierzchnie	5	48	0
Razem		100	968	-243

Obliczona wartość X_B wynosi $1 521,00 \text{ zł/1m}^2 - 243,00 \text{ zł/1m}^2 = 1 278,00 \text{ zł/1m}^2$

c) Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość C (cena 1 563,00 zł/1m²)

Tab. nr 8

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/ha)	Poprawki (zł/m ²)
1.	Lokalizacja	25	242	0
2.	Stan techniczny budynku	15	145	-73
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	145	-73
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	5	48	0
5.	Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	15	145	-145
6.	Powierzchnia użytkowa budynku	20	194	0
7.	Dodatkowe powierzchnie	5	48	0
Razem		100	968	-290

Obliczona wartość X_C wynosi $1\,563,00\text{ zł/1m}^2 - 290,00\text{ zł/1m}^2 = 1\,273,00\text{ zł/1m}^2$.

Wartość z porównania z nieruchomością A $W = 762,00\text{ zł/1m}^2$

Wartość z porównania z nieruchomością B $W = 1\,278,00\text{ zł/1m}^2$

Wartość z porównania z nieruchomością C $W = 1\,273,00\text{ zł/1m}^2$

6.10 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w stanie po zrealizowaniu inwestycji

Zakładając, że wszystkie analizy cząstkowe są jednakowo wiarygodne, wartość rynkowa prawa własności 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowej po zrealizowaniu inwestycji wyniesie:

$$W_j = \frac{762,00\text{ zł/1m}^2 + 1\,278,00\text{ zł/1m}^2 + 1\,273,00\text{ zł/1m}^2}{3} = 1\,104,33\text{ zł/1 m}^2$$

Po zaokrągleniu **1 104,00 zł/1 m²**

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wynosi:

$$WR_p = 1\,104,00\text{ zł/1m}^2 \times 70,40\text{ m}^2 = 77\,722\text{ zł} \sim 77\,722\text{ zł}$$

6.11 Wynik końcowy wyceny

Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnym jednorodzinny i garażowym, położonej w Tarnobrzegu przy ul. Granicznej 4, gminie Tarnobrzeg M., powiecie m. Tarnobrzeg, województwie podkarpackim, wynosi:

77 722 zł

słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy siedemset dwadzieścia dwa złote

w tym 1/6 udziału:

12 954 zł

słownie: dwanaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote

Określona wartość rynkowa 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.

6.12 Wnioski z wyceny

Na podstawie analizy zwartych 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 800,00 zł/m² i 500 zł/m², jeżeli chodzi o nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinny. Oczywiście na cenę mają wpływ takie czynniki jak: lokalizacja, stan techniczny i standard wykończenia budynku, rodzaj zabudowy, wielkość działki oraz powierzchnia użytkowa budynku.

Przewidywany okres ekspozycji nieruchomości na rynku w związku z jej rodzajem, wynosi około 12 miesięcy.

VII KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

7.1 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.

7.2 Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

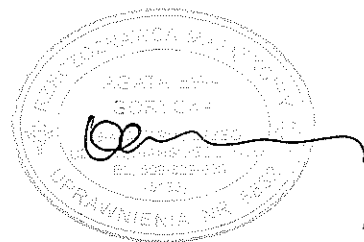
1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady techniczne i prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie oględzin oraz uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu niż celu 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 księgach wieczystych lub przez zleceniodawcę.
5. Zakłada się, iż stan prawny nieruchomości odpowiada stanowi ujawnionemu w księdze wieczystej 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 w księdze wieczystej.
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. 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).

10. W wyznaczonym terminie oględzin właściciele nie pojawili się na terenie nieruchomości, nie udostępnili jej, w związku z tym dokonano oględzin z zewnątrz budynku.

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.

VIII ZAŁĄCZNIKI

1. Orientacja
2. Mapa pogładowa GEOPORTAL
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Wypis z kartoteki budynków
5. Załącznik nr 1 – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi
jednorodzinnymi
6. Polisa PZU
7. Dokumentacja fotograficzna



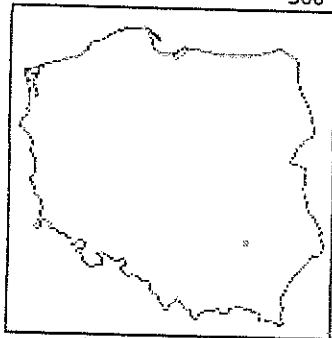
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Odszkodowym w Tarnobrzegu
z zakresu szacowania nieruchomości

mgr Agata Gorycka

Operat szacunkowy sporzadziła:

Agata Gorycka

Rzecznawca Majątkowy



500 m

0 m

500 m

drogi planowane

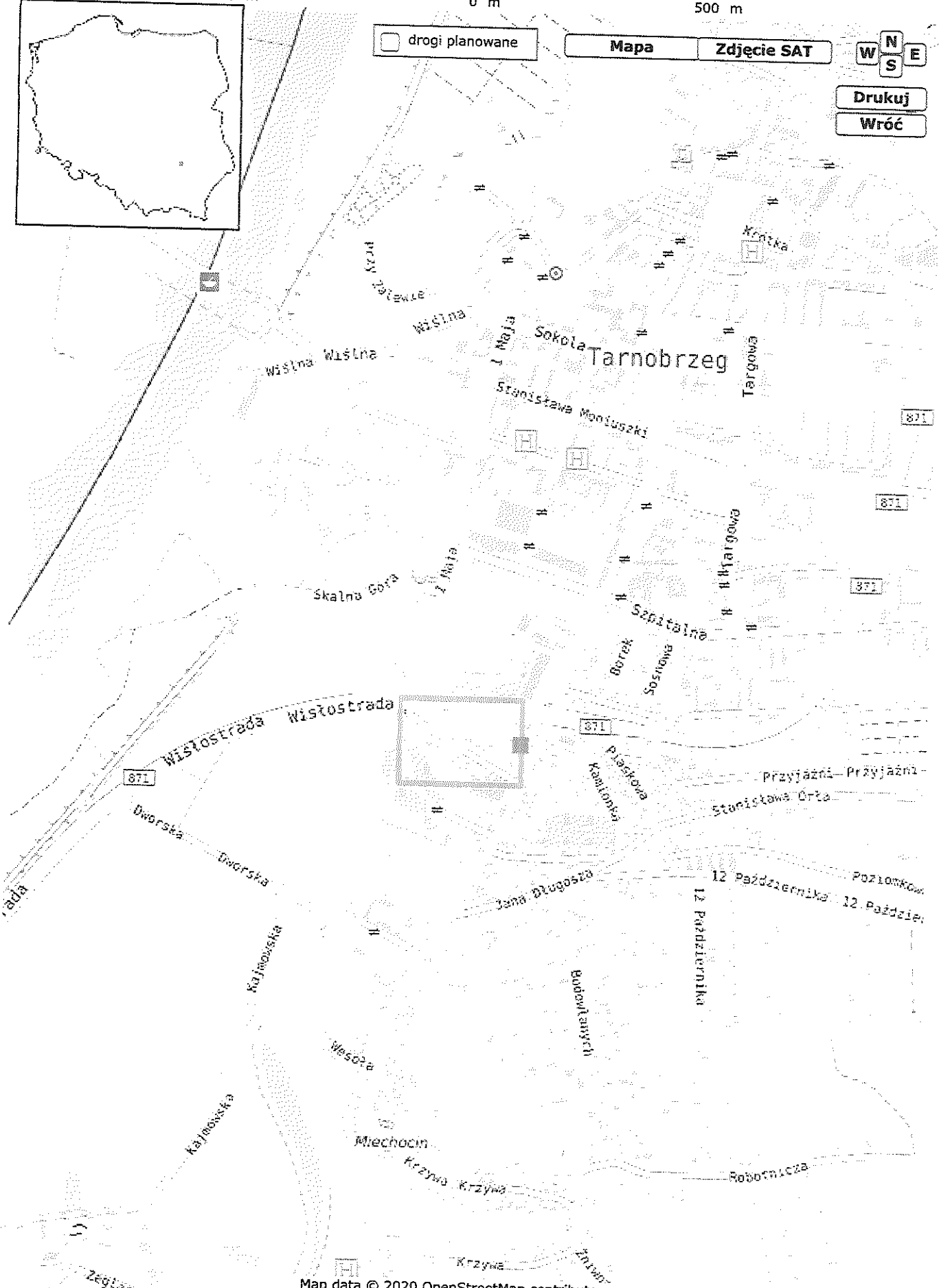
Mapa

Zdjęcie SAT

W N E
S

Drukuj

Wróć



871

871

871

871

871

Map data © 2020 OpenStreetMap contributors

500 m

0 m

500 m

Leaflet

© 24 Godziny sp. z o.o. 2000-2020

Środek mapy

N 50,565889° E 21,665146° <--> N 50°33'57,2"N E 21°39'54,5"E

Geoportal krajowy

Zawartość mapy

Wyszukiwanie

Wyszukiwanie

ADAMA MICKIEWICZA

GRANICZNA

46

12

13

10

14

132

6

5

3

2

1

7

8

9

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

Województwo : podkarpackie
Powiat : M.TARNOBRZEG
Jednostka ewidencyjna : 186401_1 TARNOBRZEG
Obręb : 0012 TARNOBRZEG

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 29-12-2020

Jednostka rejestrowa : G.1027

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/6
2	Osoba fizyczna	Własność	1/6
3	Osoba fizyczna	Własność	1/2
4	Osoba fizyczna	Własność	1/6

Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki		Pow działki[ha]
			Klasoużytek	Pow.	
357	44.45		B	0,0476	0,0476

Id działki : 186401_1.0012.357 Wartość w tys. zł:
Rejon statystyczny: 840210

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	1. Rodzaj wg KŚT 2. Główna funkcja bud. 3. Inne funkcje bud.	Kondyg. n / p	Pow. zabud.	Pow. użytk.
357;1	GRANICZNA 4 TARNOBRZEG	1. Budynki mieszkalne	1 / 0	88	
	II. lok. odrębnych: 0	Rok budowy: 1920	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	
357;2	GRANICZNA 4 TARNOBRZEG	1. Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	31	
	II. lok. odrębnych: 0	Rok budowy: 1935	Rej. zab.:	Materiał ścian: Drewno	

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-06-09

Jednostka rejestrowa : G.1027

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MAŁGORZATA SMALCERZ 43-600 JAWORZNO; UL. ZELWEROWICZA 30;	Własność	1/6
2	DAWID WATRACZ Rodzice: ANDRZEJ, MAŁGORZATA STANISŁAWA WYSPIAŃSKIEGO 8/92; 39-400 TARNOBRZEG;	Własność	1/6
3	JANUSZ WATRACZ Rodzice: STANISŁAW, MIECZYŚLAWA 39-300 MIELEC; UL. WARNEŃCZYKA 1/34;	Własność	1/2
4	PRZEMYSŁAW WATRACZ Rodzice: ANDRZEJ, MAŁGORZATA STANISŁAWA WYSPIAŃSKIEGO 8/92; 39-400 TARNOBRZEG;	Własność	1/6

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
357	44.45	GRANICZNA 4	tereny mieszkaniowe	B	0.0476	0.0476	I NS 67/14 I NS 799/06

Id działki: 186401_1.0012.357 Wartość gruntów:

Rejon statystyczny: 840210

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2020-06-09

Pozycja kartoteki budynków: KB.1027

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
357;1	357	39-400 TARNOBRZEG; GRANICZNA 4	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	1/0	1. 1920 2.	

Id budynku: 186401_1.0012.357.1_BUD

Wartość: ()

Materiał: MUR

Rej. zabytków:

Status budynku:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 88.00

Pow. użyt. lokali [m2]:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Pow. użyt. z obmiarów:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

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

Informacje dodatkowe:

Nr jednostek rejestru gruntów: G.1027

Nr jednostki rejestru budynków:

St. pewn. ust. daty bud.:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Zakres przebudowy:

Data rozbiórki:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 0

Data oddania do użyt.:

Łączna liczba izb w budynku:

10 izb: więcej niż 10:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
357;2	357	39-400 TARNOBRZEG; GRANICZNA 4	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. 3.	1/0	1. 1935 2.	

J budynku: 186401_1.0012.357.2_BUD

Wartość: ()

Materiał: DREWNO

Stan użyt. bud.:

Rej. zabytków:

Status budynku:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 31.00

Pow. użyt. lokali [m2]:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Pow. użyt. z obmiarów:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Data oddania do użyt.:

Łączna liczba izb w budynku:

Informacje dodatkowe:

Nr jednostek rejestru gruntów: G.1027

Nr jednostki rejestru budynków:

St. pewn. ust. daty bud.:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Zakres przebudowy:

Data rozbiórki:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2020-06-09

Sporządził: Michał Kiliański



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2 ul. PREZYDENTA MIASTA

Zastępca Naczelnika

Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami

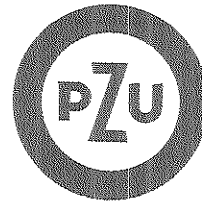
2020-06-09

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Nieruchomości gruntowe zabudowne

Data	Cena	Pole	Cena	Cena za 1m2	Pow. uż. z	Obręb
23.08.2019	90 000	701	90 000	980	92	12 (TARNOBRZEG)
26.08.2019	115 000	1021	115 000	1 521	76	6 (OCICE)
26.09.2019	165 000	1007	165 000	1 563	106	1 (DZIKÓW)
31.05.2019	185 000	716	185 000	1 581	117	7 (SIELEC)
17.06.2019	180 000	805	180 000	1 607	112	10 (ZAKRZÓW)
06.09.2019	200 000	1112	200 000	1 770	113	9 (WIELOWIEŚ)
30.09.2019	153 000	1523	153 000	1 843	83	8 (SOBÓW)
11.03.2020	85 000	10280	85 000	1 889	45	9 (WIELOWIEŚ)
07.05.2020	150 000	3243	150 000	1 948	77	4 (MOKRZYSZÓW)
19.03.2019	180 000	1124	180 000	2 000	90	8 (SOBÓW)
08.11.2019	85 000	114	85 000	2 024	42	12 (TARNOBRZEG)
15.01.2020	240 000	1904	240 000	2 069	116	1 (DZIKÓW)
31.05.2019	250 000	616	250 000	2 174	115	12 (TARNOBRZEG)
30.12.2019	155 000	732	155 000	2 981	52	9 (WIELOWIEŚ)
03.01.2020	230 000	244	230 000	1 716	134	12 (TARNOBRZEG)
28.05.2019	270 000	259	270 000	2 015	134	12 (TARNOBRZEG)
06.12.2019	200 000	543	200 000	1 460	137	12 (TARNOBRZEG)
12.06.2019	204 000	1621	204 000	1 325	154	4 (MOKRZYSZÓW)
16.05.2019	290 000	907	290 000	1 266	229	12 (TARNOBRZEG)
26.03.2019	225 000	2888	225 000	879	256	9 (WIELOWIEŚ)

C min	1 948
C max	980
	968



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 Ubezpieczony: "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

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	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

	Jednorazowo
Kwota w PLN	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

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

8 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałam/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałam informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- 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.
- * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- * Wyrażam zgodę na 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).
- * 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 komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- * 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.
- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

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

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

Potwierdzam dane kontaktowe

"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

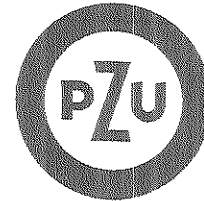
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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 TARNOBURZEG
E-mail: Klient odmówił

Telefon: Klient odmówił

REGON: 366367530

3 Składka łączna: 131,44 PLN
Sposób płatności: Przelew

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.** Oświadczenie o przebiegu ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną działalnością lub posiadanym mieniem:
- w ciągu ostatniego roku liczba szkód wypłaconych wyniosła: 0, a łączna suma wypłat wyniosła: 0,00 zł
 - 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.** * 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.** * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- 7.** * Wyrażam zgodę na 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.** * 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 uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

10. * 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.

* 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 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

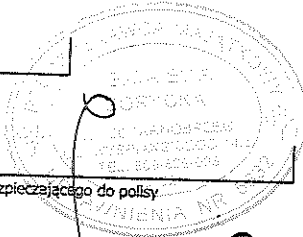
Telefon: Klient odmówił

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

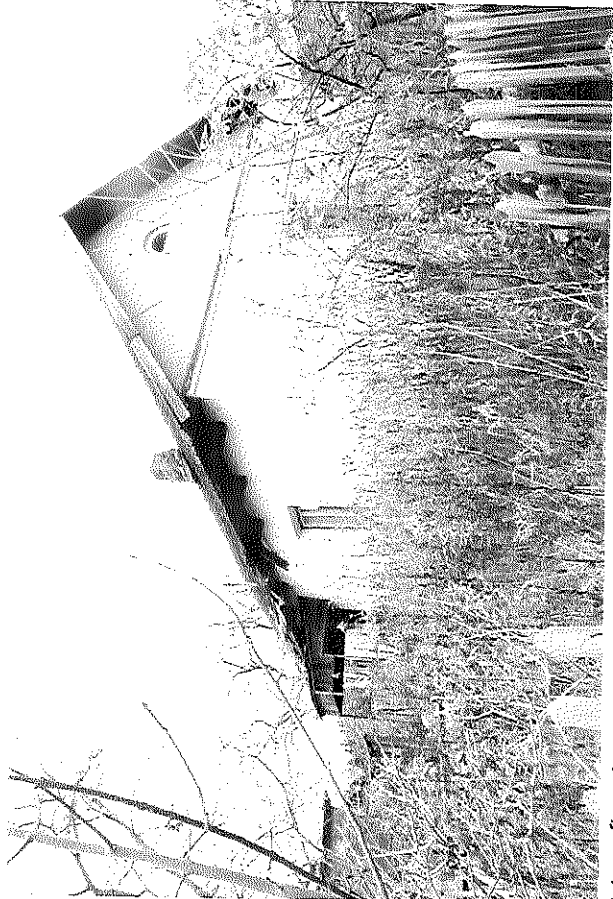
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

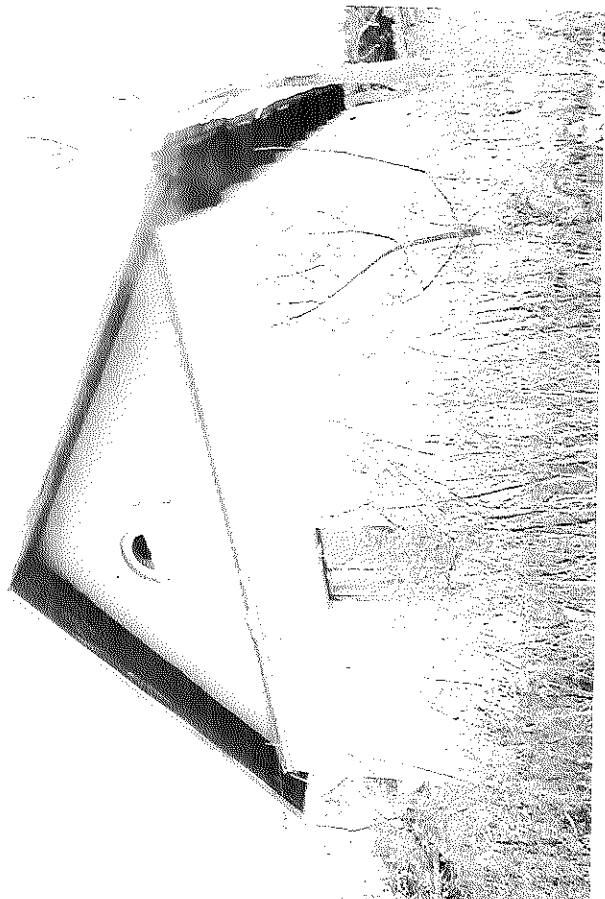
801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

Nieruchomość gruntowa zabudowana, tj. działka ewid. nr 257 położona przy ulicy Granicznej 4, w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie M. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.

Fotografia nr 1



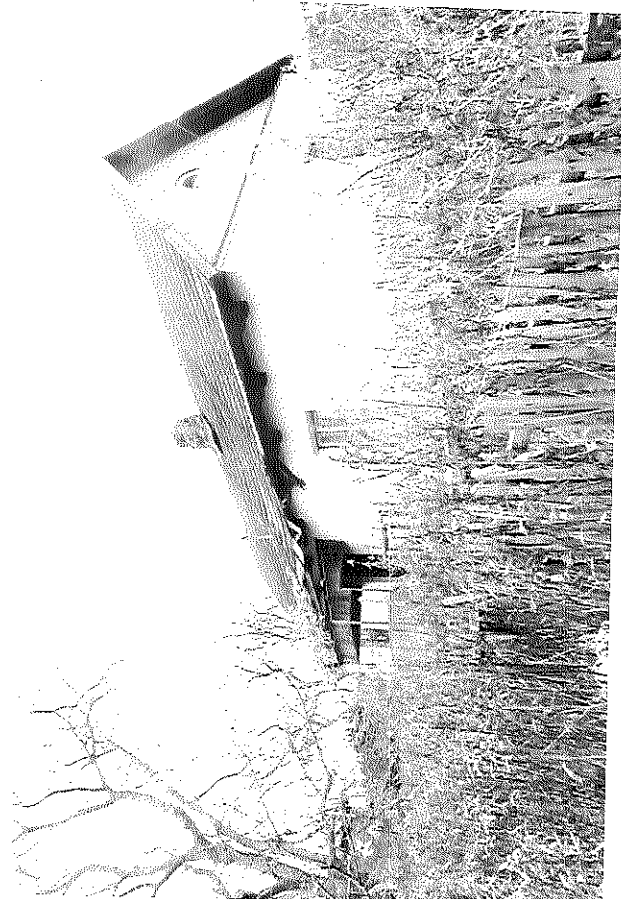
Fotografia nr 3



Fotografia nr 2

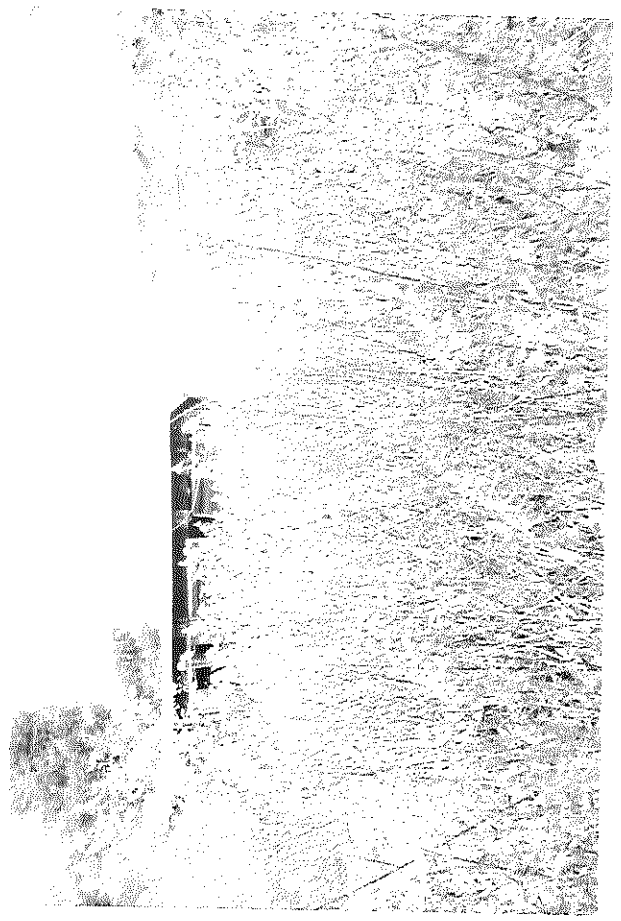


Fotografia nr 4



Nieruchomość gruntowa zabudowana, tj. działka ewid. nr 257 położona przy ulicy Granicznej 4, w mieście Tarnobrzeg, w gminie Tarnobrzeg M., w powiecie M. Tarnobrzeg, w województwie podkarpackim.

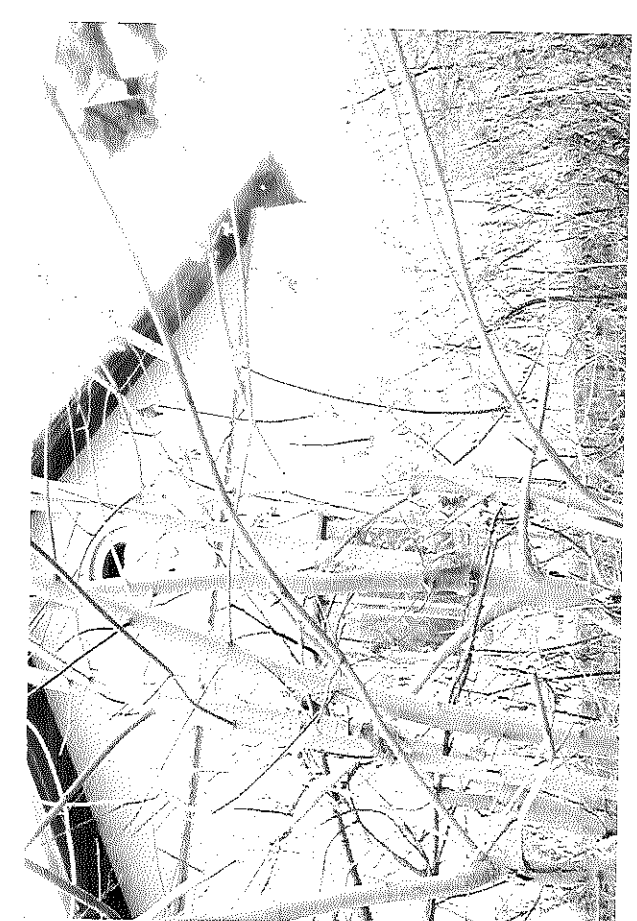
Fotografia nr 5



Fotografia nr 6



Fotografia nr 7



Fotografia nr 8

