



# WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

tel/fax (33) 877-52-31  
(601) 87-09-08  
wycena@data.pl

## OPERAT SZACUNKOWY

*określający wartość rynkową nieruchomości lokalowej*

### **Przedmiot wyceny:**

*Lokal mieszkalny nr 1 położony w Tarnowie przy ul. Ochronek 16, województwo małopolskie*



### **Autor opracowania:**

Marta Anna Sobczak-Marchala  
Rzecznik Majątkowy  
nr upr. 3308  
Biegły Sąd Okręgowy  
w Krakowie o/s szacowania  
nieruchomości  
kom. 0 601 870 908  
e-mail: wycena@data.pl

**Tarnów, 07 grudnia 2018 r.**

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

**Adres nieruchomości:** Ul. Ochronek 16, lokal mieszkalny nr 1, miasto Tarnów, powiat M. Tarnów, woj. małopolskie

Wyceniany lokal znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym, położonym przy ul. Ochronek nr 16. Mieszkanie położone jest na I kondygnacji /parterze/. Składa się z 2 pokoi, przedpokoju, kuchni oraz łazienki z WC. Lokal nie posiada balkonu. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 53,76 m<sup>2</sup>.

**Opis i określenie nieruchomości:** Dla nieruchomości stanowiącej odrębny lokal mieszkalny prowadzona jest księga wieczysta nr TR1T/00112245/3.

Z własnością lokalu związany jest udział 54/428 części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr TR1T/00056534/5 oraz nr TR1T/00007424/3 oraz w elementach budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

**Cel wyceny:** Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, do postępowania upadłościowego.

**Wartość rynkowa nieruchomości:**

**157 750,00 zł**

*Słownie: sto pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych*

**Data określenia wartości nieruchomości:**

03 grudnia 2018 r.

**Data sporządzenia operatu:**

07 grudnia 2018 r.

**Autor opracowania:**

Marta Anna Sobczak-Martała  
Rzecznik Majątkowy  
nr upr. 3308  
Biegły Sąd Okręgowy  
w Krakowie ds. szacowania  
nieruchomości  
kom. 0 601 870 908  
e-mail: wycena@data.pl

**Podpis biegłego:**

**Spis treści**

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI .....	1
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.....	4
1.1 Przedmiot wyceny .....	4
1.2 Zakres wyceny .....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
3.1 Podstawa formalna .....	4
3.2 Podstawy materialno – prawne.....	4
3.3 Źródła danych merytorycznych .....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY .....	5
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	5
5.1 Stan prawny nieruchomości.....	5
5.2 Położenie - stan techniczno- użytkowy .....	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	9
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	10
7.1 Przesłanki wyboru metody i techniki .....	10
7.2 Charakterystyka zastosowanego podejścia i metody wyceny.....	11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	12
8.1 Ogólna charakterystyka miasta Tarnów. ....	12
8.2 Analiza rynku lokalnego dla nieruchomości lokalowych.....	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ .....	15
10. WNIOSKI I UZASADNIENIE WYNIKU.....	16
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	16
ZAŁĄCZNIKI .....	17



## 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

### 1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny znajdujący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym, położonym przy ul. Ochronek nr 16. Mieszkanie położone jest na I kondygnacji /parterze/. Składa się z 2 pokoi, przedpokoju, kuchni oraz łazienki z WC. Lokal nie posiada balkonu. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 53,76 m<sup>2</sup>.

Dla nieruchomości stanowiącej odrębny lokal mieszkalny prowadzona jest księga wieczysta nr TR1T/00112245/3.

Z własnością lokalu związany jest udział 54/428 części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr TR1T/00056534/5 oraz nr TR1T/00007424/3 oraz w elementach budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

### 1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego, według stanu praw i rzeczy oraz cen na dzień wyceny.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, do postępowania upadłościowego.

## 3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie syndyka masy upadłości.

### 3.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018, poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1669, 1693 i 1716);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, 1104, 1629, 2073);
- Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2018 r. poz. 1916);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398, 685, 1544, 1629);
- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 716, 1496, 1506);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109);

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

### 3.3 Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 03 grudnia 2018 r.;
- Badanie zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tarnów;
- Badanie zapisów w Ewidencji Gruntów prowadzonej przez Urząd Miasta Tarnowa;
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr TR1T/00112245/3, nr TR1T/00056534/5 oraz nr TR1T/00007424/3 –stan na dzień 03.12.2018 r.;
- Własna baza danych o cenach transakcyjnych dla nieruchomości lokalowych;
- Inne informacje o nieruchomości uzyskane od Właściciela nieruchomości.

## 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - Data sporządzenia wyceny:                           | 07 grudnia 2018 r. |
| - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 07 grudnia 2018 r. |
| - Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:    | 03 grudnia 2018 r. |
| - Data dokonania oględzin nieruchomości:              | 03 grudnia 2018 r. |

## 5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

### 5.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości zbadano dnia 03 grudnia 2018 r. poprzez Internetowy Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest **Księga Wieczysta nr TR1T/00112245/3.**

#### Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Miejscowość Tarnów-Grabówka;

Lokal mieszkalny ulica: Ochronek 16, mieszkanie nr 1, Przeznaczenie lokalu: Lokal mieszkalny;

Opis lokalu: Pokój - 2, Kuchnia z przynależnościami – 1, Kondygnacja – 1,0;

łącznie pow. użytkowa 53,76 m<sup>2</sup>;

#### Dział I SP - Spis praw związanych z własnością:

Z własnością tego lokalu połączony jest udział w prawie użytkowania wieczystego działki pod budynkiem nr 65/1 oraz działki obrębowej nr 65/6.

Wielkość udziału: 54/428.

Numery ksiąg wieczystych, z których wyodrębniono lokal: 56534, 7424

#### Dział II – własność:

Własność ustawowa majątkowa małżeńska.

Artur Rajczyk, s. Edwarda i Bożeny ; Alicja Rajczyk, c. Stanisława i Czesławy,  
na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18.09.2003 r. Rep A nr 8043/03

#### Dział III – ciężary i ograniczenia:

Brak wpisu.

#### Dział IV – hipoteki:

Hipoteka Umowna na sumę 300 000,00 zł ( trzysta tysięcy złotych). wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wierzytelności z tytułu pożyczki, odsetki i innych należności ubocznych, umowa pożyczki nr 5272503 z dnia 08.04.2016 r.

Wierzyciel hipoteczny – Wielkopolski Bank Spółdzielczy w Poznaniu.

**Dla działek**, na których stoi budynek wielorodzinny pod adresem ul. Ochronek 16, tj. działki nr 65/1 oraz nr 65/6 w obrębie 0204 Miasta Tarnowa, **prowadzona jest księga wieczysta nr TR1T/00056534/5 oraz nr TR1T/00007424/3.**

KW TR1T/00056534/5

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Miejscowość Tarnów - Grabówka

Dz. 65/1 –obr. 204; ul. Ochronek,

Obszar: 0,0205 ha

Budynek wielomieszkaniowy. Informacja o numerach lokali wyodrębnionych.

4	56536
<b>1</b>	<b>112245</b>
6	112331
2	112339
3	112266
9	116354
7	116200
5	121557
8	121467

Dział I SP - Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu.

Dział II – własność:

Własność: Gmina Miasta Tarnowa

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Brak wpisu.

Dział IV – hipoteki:

Brak wpisu.

KW TR1T/00007424/3

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Woj. małopolskie, powiat: M. Tarnów, gmina Tarnów M., Miejscowość Tarnów;

111 działek, w tym działka nr 65/6 –obr. 204;

Obszar: 13,7166 ha

Dział I SP - Spis praw związanych z własnością:

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej.

Z posiadaniem PGRT. lkat. 1124 połączone jest prawo przejazdu, przechodu i przegonu bydła przez PGRT. lkat. 2089/4 z WHL. 127 gm. Strusina (na parceli 1124/3 powstała parcela 756)(lhip. 1340/03).

Dział II – własność:

Własność: Gmina Miasta Tarnowa

Dział III – ciężary i ograniczenia:



Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 65/6 szlakiem drogowym o szerokości 3 metrów w sposób określony na wyrzysie z mapy ewidencyjnej z dnia 23.07.2003r., stanowiącym integralną część aktu notarialnego ustanowienia służebności na rzecz kaźdoczesnych właścicieli i uźytkowników wieczystych działek nr 65/7 obj. KW 66.918, nr 65/8 obj. KW 66916, nr 65/9 obj. KW. 84838, nr 65/10 obj. KW. 69973, nr 65/11 obj. KW 63907, nr 65/12 obj. KW. 66917, nr 65/13 obj. KW 73614

Nieruchomości władnące: 66918, 66916, 84838, 69973, 63907, 66917, 73614.

Do działu III łożono wniosek: DZ. KW. / TR1T / 14670 / 18 / 1 - 2018-11-13, 09:13:05 - wpis służebności gruntowej

Dział IV – hipoteki:

Brak wpisu.

Uwaga.

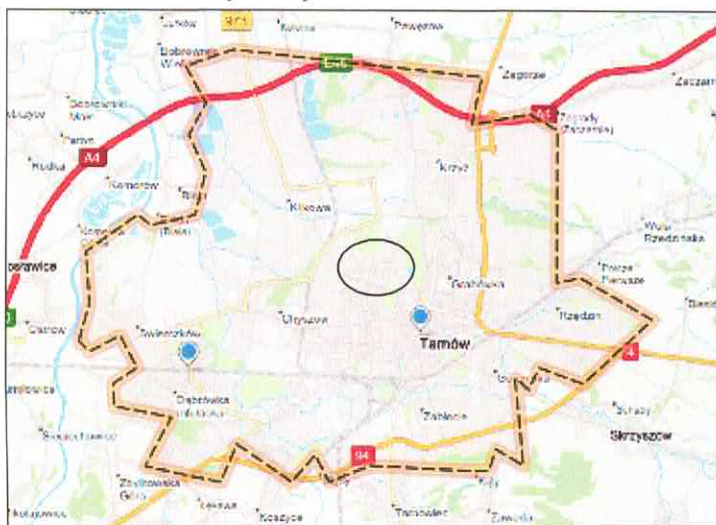
W księgach wieczystych działek KW TR1T/00056534/5, KW TR1T/00007424/3 nie ujawniono prawa uźytkowania wieczystego gruntu.

#### OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Powiat:	m. Tarnów	
Gmina:	M. Tarnów	
Miejscowość:	Tarnów	
Jednostka ewidencyjna:	126301_1, M. Tarnów	
Obręb ewidencyjny:	Nr 204	
Nr działki:	65/1,	65/6
Nr księgi wieczystej:	TR1T/00056534/5	TR1T/00007424/3
Powierzchnia działki:	0,0205 ha	0,0413 ha

Zgodność danych w ewidencji gruntów i budynków z zapisami w księdze wieczystej.

#### 5.2 Położenie - stan techniczno- uźytkowy





Budynek wielorodzinny, podpiwniczony, wybudowany w 1959 roku, w technologii tradycyjnej, murowany. Budynek o kształcie prostopadłościanu. Budynek posiada trzy kondygnacje. Dach dwuspadowy, stromy, kryty dachówką. Wyposażony jest w instalację elektryczną, gazową, wod.- kan., CO, domofon. Stan techniczny budynku – optymalny.

***Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości określona na poziomie dobrym.***

Nieruchomość zlokalizowana jest centralnej części miasta Tarnowa, przy ulicy Ochronek. Najbliższe otoczenie bloku stanowi niska zabudowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa i zabudowa handlowa. Teren wokół budynku jest zagospodarowany i zadbane. Niewielki parking znajduje się wzdłuż ulicy Ochronek. Od strony północnej i zachodniej znajdują się niewielkie pasy zieleni.

Pod względem lokalizacji obiektów handlowo- usługowych teren jest bardzo dobrze rozwinięty. W pobliżu nieruchomości znajdują się domy handlowe, sklepy wielkopowierzchniowe, osiedlowe sklepy spożywczo-przemysłowe. Bardzo dobre zaplecze oświaty i kultury – w odległości 100 m przedszkole, do ok 500 m – szkoła podstawowa. Uczelnia wyższa do ok 800 m. Przychodnia lekarska w odległości ok 500 m.



**Dostęp komunikacyjny określony na poziomie korzystnym.**

Dostęp komunikacyjny jest bardzo dobry. Przystanki autobusowe znajdują się w odległości do ok 300 m.

**Usytuowanie lokalu w budynku określono na poziomie optymalnym.**

Nieruchomość znajduje się na I kondygnacji /parterze/ 3-kondygnacyjnego bloku. W budynku brak windy.

**Powierzchnia użytkowa lokalu określono na poziomie Optymalnym.**

Lokal mieszkalny nr 1 posiada powierzchnię użytkową na poziomie 53,76 m<sup>2</sup>.

**Rozkład pomieszczeń i pomieszczenia przynależne określono na poziomie optymalnym.**

W lokalu znajdują się 2 pokoje, przedpokój, kuchnia, łazienka z WC. Lokal nie posiada balkonu.

**Standard wykończenia określono na poziomie dobrym.**

Lokal w dobrym stanie technicznym. Występuje konieczność odświeżenia lokalu.

Okna PCV. Drzwi wewnętrzne stan dobry. Kuchnia o dobrym standardzie, na ścianach i podłodze płytki. Kuchnia jasna. Meble w stanie optymalnym. Ściany łazienki wyłożone płytkami. Stan dobry. Na podłodze łazienki płytki. Na podłogach w pokojach panele. Ściany w pokojach oraz na przedpokoju pokryte farbą emulsyjną.

Ogólny stan techniczny i standard lokalu określono na poziomie dobrym.

**6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. W myśl art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 roku, poz. 717) plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku tracą ważność.

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa, zatwierdzonym Uchwałą nr LVII/705/2014 z 25 września 2014 r., działki nr 65/1 i nr 65/6 obr. 0204 znajdują się w terenach oznaczonych jako M1 – Teren zabudowy mieszkaniowej wysokiej.



## 7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

### 7.1 Przesłanki wyboru metody i techniki

Art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. (tj. Dz. U. 2018, poz. 2204) stanowi, że „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: *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.*

Pojęcie *szacunkowa kwota* oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.

Aby określona wartość stanowiła szacunkową kwotę powinny być spełnione m.in. założenia, tj:

- *strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej* - oznacza, że każda ze stron transakcji dąży do jej zawarcia bez przymusu
- *kupujący ma stanowczy zamiar zawarcia umowy* – to osoba, która chce i która nie jest zmuszona do kupna. Określenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować nierealnych założeń dotyczących warunków panujących na rynku ani też zakładać, że wartość rynkowa jest większa aniżeli cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku.
- *sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy* - to osoba, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedawca mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku, jakakolwiek byłaby to cena. Istniejące po stronie konkretnego właściciela będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedawca mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego właściciela.

Przepisy stawiają wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym.

W niniejszym operacie szacunkowym, wyceny wartości nieruchomości lokalowej dokonano z wykorzystaniem podjęcia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, natomiast wartość rynkową nieruchomości określono przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.



## 7.2 Charakterystyka zastosowanego podejścia i metody wyceny

**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 w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym dzień wyceny.

Podejście to stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy wpływające na te ceny, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

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 różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

### Procedura wyceny w metodzie korygowania ceny średniej jest następująca:

- ✓ Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;
- ✓ Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny;
- ✓ Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości;
- ✓ Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
- ✓ Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
- ✓ Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przestawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- ✓ Obliczenie ceny średniej  $C_{sr}$  ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej  $C_{min}$  i ceny maksymalnej  $C_{max}$ .
- ✓ Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej  $C_{min}$  i nieruchomości o cenie maksymalnej  $C_{max}$  z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- ✓ Obliczenie brzegowych wartości współczynników korygujących „u” jako ilorazów cen ekstremalnych do ceny średniej;
- ✓ Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale  $[C_{min}; C_{max}]$ ;
- ✓ Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:  $W_N = C_{sr} * u_w$
- ✓ Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w opisywanej metodzie.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału  $[0,90; 1,10]$ . Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K



winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Dla potrzeb wyceny przeanalizowano odpowiednio:

- a) **Rodzaj rynku** – analizie poddano rynek wtórny dla nieruchomości stanowiących odrębny lokal mieszkalny;
- b) **Obszar rynku** – miasto Tarnów
- c) **Okres badania cen** – grudzień 2016 r. – listopad 2018 r.

### 8.1 Ogólna charakterystyka miasta Tarnów.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w mieście Tarnów.

Powiat tarnowski ziemski zlokalizowany jest we wschodniej części Małopolski. Graniczy z województwem podkarpackim (od wschodu), z powiatem gorlickim (od południowego wschodu), z dąbrowskim (od północy), z nowosądeckim (od południowego zachodu) i brzeskim (od zachodu). Powiat tarnowski ma powierzchnię 1 416 km<sup>2</sup> i zajmuje ponad 8,8% powierzchni województwa małopolskiego.

Powiat tworzy 16 gmin (Ciężkowice, Gromnik, Lisia Góra, Pleśna, Radłów, Ryglice, Rzepiennik Strzyżewski, Skrzyszów, Szerzyny, Tarnów, Tuchów, Wierzchosławice, Wietrzychowice, Wojnicz, Zakliczyn, Żabno) w tym 7 miast: Ciężkowice, Radłów, Ryglice, Tuchów, Wojnicz, Zakliczyn, Żabno oraz 188 sołectw, 209 miejscowości.

**Tarnów** to miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, w województwie małopolskim, leżące nad rzeką Białą i Dunajcem.

W obecnych granicach administracyjnych zajmuje powierzchnię ok. 72,4 km<sup>2</sup>, którą zamieszkuje ok. 113 tys. mieszkańców. Jest ważnym ośrodkiem turystycznym i kulturalnym województwa małopolskiego. Położony w południowo-wschodniej części kraju, jest ważnym węzłem w komunikacji drogowej i kolejowej. Tarnów leży na skrzyżowaniu dróg krajowych nr 93 i 74. Dodatkowo przez miasto przebiega autostrada A4 łącząca Niemcy z Ukrainą.

Powiat tarnowski leży na pograniczu dwóch krain geograficznych: Pogórza Ciężkowicko – Rożnowskiego i Kotliny Sandomierskiej. Powoduje to znaczne zróżnicowanie hydrograficzne, klimatyczne, warunków glebowych oraz dużą różnorodność fauny i flory.

Ważną dziedziną gospodarki jest rolnictwo. Gospodarstwa rolne są własnością prywatną, a ich przeciętna powierzchnia wynosi 3,2 ha. Lasy zajmują ponad 20% powierzchni całego powiatu tarnowskiego. Tarnów jest ważnym ośrodkiem przemysłowym i gospodarczym z wyspecjalizowanymi zakładami chemicznymi, maszynowymi, metalowymi, budowlanymi, szklarskimi i spożywczymi. Istotną dziedziną tarnowskiej gospodarki jest również przemysł. W mieście swoją siedzibę mają Zakłady Mechaniczne, Zakłady Cukiernicze, Fabryka Silników Elektrycznych TAMEL S.A., Poldim S.A. oraz ABM SOLID S.A. z branży budowlanej. W dzielnicy Mościce znajdują się Zakłady Azotowe, a także siedziba Grupy Azoty, która jest drugim największym koncernem chemicznym Europy.

Na terenie Tarnowa od 1999 roku istnieje Tarnowski Klaster Przemysłowy S.A. Część klastera jest objęta specjalną strefą ekonomiczną (podstrefa SSE w Krakowie). W skład TKP S.A. wchodzi cztery parki przemysłowe:

- Tarnowski Regionalny Park Przemysłowy;
- Park Przemysłowy "Czysta I" i "Czysta II";
- Park Przemysłowy "Mechaniczne";
- Zielony Park Przemysłowy "Kryształowy".

Około 95% działających na terenie powiatu podmiotów gospodarczych to zakłady prywatne. Są to głównie zakłady rzemieślnicze, często o długoletniej tradycji - kowalstwo, hafciarstwo, wytwórczość w drewnie, zakłady

przetwórstwa spożywczego. Na terenie powiatu istnieje bardzo dobrze rozwinięty przemysł szklarski. Produkuje się tutaj wysokiej jakości szkło artystyczne i gospodarcze.

W Tarnowie istnieją bardzo dobre warunki do uprawiania turystyki pieszej, rowerowej (miasto posiada ok. 45 km ścieżek rowerowych i ciągów pieszko-rowerowych) czy konnej. Tarnów to „Polski Biegun Ciepła” - średnia roczna temperatura wynosi 8 °C i jest najwyższa w Polsce.

## 8.2 Analiza rynku lokalnego dla nieruchomości lokalowych

W celu określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości przeanalizowano rynek wtórny dla nieruchomości lokalowych na terenie miasta Tarnowa, w okresie od grudnia 2016 r. do listopada 2018 r. Na podstawie badania aktów notarialnych stwierdzono, że rynek tego typu nieruchomości jest bardzo mocno rozwinięty. Na wartość nieruchomości w znacznym stopniu wpływa jej sąsiedztwo i otoczenie oraz standard wykończenia. Potencjalni kupujący zwracają również uwagę na powierzchnię użytkową lokalu oraz rozkład pomieszczeń.

Na analizowanym rynku największym zainteresowaniem cieszą się lokale mieszkalne o powierzchni do ok 50 m<sup>2</sup>. Za takie lokale osiąga się również zdecydowanie wyższe ceny, sięgające nawet wysokości ok. 3 500,00 zł/m<sup>2</sup>. W przypadku powierzchni większych, tj. od 50 m<sup>2</sup> ceny wahają się w przedziałach od ok. 2 200,00 zł /m<sup>2</sup> - 2 700,00 zł /m<sup>2</sup>.

W analizowanym okresie zanotowano kilkadziesiąt transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Skupiono się głównie na transakcjach lokalami położonymi w obrębie ulicy Ochronek, o powierzchni nie odbiegającej znacznie od powierzchni lokalu wycenianego. Wśród zebranych transakcji ceny kształtowały się w granicach od ok. 2 200,00 zł/m<sup>2</sup> (nieruchomości do generalnego remontu, o większych powierzchniach użytkowych) do ok. 4 000,00 zł/m<sup>2</sup> (lokale o wysokim standardzie oraz o mniejszych powierzchniach użytkowych) w zależności od cech nieruchomości.

Na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców oraz zgodnie z informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa, a także na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości określono, iż na rynku wtórnym ceny nieruchomości uzależnione są od wielu czynników, z których decydujące znaczenie mają następujące:

Lp.	Cechy – atrybuty	Waga cechy ( % wpływ na wartość)
1	Otoczenie i sąsiedztwo	15 %
2	Powierzchnia lokalu	20 %
3	Usytuowanie lokalu w budynku	20 %
4	Standard wykończenia lokalu / stan techniczny	25 %
5	Rozkład pokoi i pomieszczenia przynależne	20 %



Dla potrzeb oszacowania przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Otoczenie i sąsiedztwo	Dobre	W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny zielone, lokalizacja przy bocznych drogach, hałas uliczny słabo słyszalny, wystarczająca ilość miejsc parkingowych dla samochodów. komunikacja miejska w odległości do 500 m,
		Przeciętne	W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa o innym przeznaczeniu (produkcyjne, handlowe, usługowe), brak terenów zielonych, lokalizacja przy głównych drogach, miejsca parkingowe dla samochodów w ilości mocno ograniczonej, komunikacja miejska w odległości powyżej 500 m, mocno uciążliwe sąsiedztwo / stacja benzynowa, przemysł/
2.	Powierzchnia użytkowa	Korzystna	Powierzchnia do 50,00 m <sup>2</sup>
		Optymalna	Powierzchnia powyżej 50,00 m <sup>2</sup>
3.	Usytuowanie lokalu w budynku	Korzystne	I piętro w budynku z windą lub w budynku bez windy
		Optymalne	Parter, II-V piętro w budynku z windą lub parter i II piętro w budynku bez windy
		Niekorzystne	Powyżej V piętra w budynku z windą oraz od III piętra w budynku bez windy
4.	Standard wykończenia/ Stan techniczny lokalu	Bardzo Dobry	Lokal odświeżony, remont po 2000 r. lub utrzymany w dobrym stanie, nie wymagający dodatkowych nakładów.
		Dobry	Lokal do odświeżenia lub po remoncie przeprowadzonym w latach przed 2000 r.
		Niski	Lokal do remontu, zniszczony.
5.	Rozkład i Pomieszczenia przynależne	Dobry	Na pow. od 35 do 45 m <sup>2</sup> co najmniej 2 pokoje, na pow. od 45 m <sup>2</sup> - co najmniej 3 pokoje, Nieruchomość posiada balkon w lokalu oraz przynależną piwnicę
		Optymalny	Na pow. od 35 do 45 m <sup>2</sup> nie więcej niż 1 pokój, na pow. od 45 m <sup>2</sup> - nie więcej niż 2 pokoje lub Brak balkonu albo piwnicy lub piwnica i balkon ogólnodostępne

Na podstawie analizy rynku lokalnego stwierdzono, że w badanym okresie ceny nieruchomości utrzymywały się na podobnym poziomie. W związku powyższym nie ma potrzeby przeprowadzania korekty cen ze względu na upływ czasu.

Po wybraniu transakcji najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej oraz odrzuceniu transakcji o wartościach skrajnych i rodzących wątpliwości pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa, zestawiono wyniki analizy w poniższej tabeli:

Lp.	Data transakcji	Adres	Pow. użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł]	Cena skorygowana [zł/ m <sup>2</sup> ]
1	19.01.2017	ul. Starodąbrowska	53,45	160 000,00 zł	2 993,45 zł
2	25.01.2017	ul. Krupnicza	47,87	130 000,00 zł	2 715,69 zł
3	14.02.2017	os. XXVLecia	44,40	124 000,00 zł	2 792,79 zł
<b>4</b>	<b>29.06.2017</b>	<b>os. XXVLecia</b>	<b>53,40</b>	<b>218 000,00 zł</b>	<b>4 082,40 zł</b>
5	06.07.2017	ul. Starodąbrowska	33,78	100 000,00 zł	2 960,33 zł
6	19.07.2017	ul. Krupnicza	47,87	130 000,00 zł	2 715,69 zł
7	03.08.2017	ul. Garbarska	49,96	160 500,00 zł	3 212,57 zł
8	07.08.2017	ul. Krupnicza	47,97	110 000,00 zł	2 293,10 zł
<b>9</b>	<b>29.09.2017</b>	<b>ul. Lwowska</b>	<b>36,52</b>	<b>82 000,00 zł</b>	<b>2 245,35 zł</b>
10	24.10.2017	ul. Starodąbrowska	43,58	115 000,00 zł	2 638,83 zł
11	02.11.2017	ul. Starodąbrowska	49,00	112 000,00 zł	2 285,71 zł
12	07.11.2017	ul. Garbarska	40,50	117 000,00 zł	2 888,89 zł
13	21.11.2017	ul. Starodąbrowska	49,00	141 000,00 zł	2 877,55 zł
14	31.01.2018	ul. Lwowska	50,30	120 000,00 zł	2 385,69 zł
15	02.02.2018	ul. Starodąbrowska	39,22	120 000,00 zł	3 059,66 zł
16	09.02.2018	ul. Lwowska	36,52	96 500,00 zł	2 642,39 zł
17	15.02.2018	ul. Lwowska	73,80	235 000,00 zł	3 184,28 zł
18	16.02.2018	ul. Lwowska	73,26	198 000,00 zł	2 702,70 zł
19	05.03.2018	ul. Lwowska	36,28	90 000,00 zł	2 480,71 zł



Otrzymano następujące wielkości:

Cena minimalna ( $C_{\min}$ ) - 2 245,35 zł/m<sup>2</sup>

Cena maksymalna ( $C_{\max}$ ) - 4 082,40 zł/m<sup>2</sup>

Cena średnia ( $C_{\text{śr}}$ ) - 2 797,78 zł/m<sup>2</sup>

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie najwyższej oraz najniższej

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie najniższej	Nieruchomość o cenie najwyższej
		Ul. Ochronek 16/1	Tarnów, ul. Lwowska 22, Poz. 9	Tarnów, os. XXV Lecia 2 Poz. 4
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobre	Przeciętne	Dobre
2	Powierzchnia użytkowa	Optymalna	Korzystna	Optymalna
3	Usytuowanie lokalu w bloku	Optymalne	Niekorzystne	Korzystne
4	Standard wykończenia/ Stan techniczny lokalu	Dobry	Dobry	Bardzo dobry
5	Rozkład / pomieszczenia przynależne	Optymalny	Optymalny	Dobry

Parametry przyjęte do wyceny:

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy [zł / m <sup>2</sup> ]	$C_{\min} = 2\,245,35$	$C_{\max} = 4\,082,40$	$C_{\text{śr}} = 2\,797,78$
Ustalenie zakresu współczynników korygujących	$u_{\min} = 0,8025$	$u_{\max} = 1,4592$	-

Obliczenie jednostkowej wartości rynkowej dla przedmiotowej nieruchomości:

	Udział cechy w wyjaśnianiu zmian cen $k_i$	Zakres zmienności współczynnika koryg.		Zakres zmienności skal cech (atributów)		Cecha nieruch. wycenianej $a_w$	Wartość współ. koryg. dla wyc. nieruch. $u_i$
		$k_i * u_{\min}$	$k_i * u_{\max}$	$a_{\min}$	$a_{\max}$		
Lokalizacja i sąsiedztwo	15%	0,1204	0,2189	0	1	1	0,2189
Powierzchnia użytkowa	20%	0,1605	0,2918	0	1	0	0,1605
Usytuowanie lokalu w bloku	20%	0,1605	0,2918	0	2	1	0,2262
Standard wykończenia/ Stan techniczny lokalu	25%	0,2006	0,3648	0	2	1	0,2827
Rozkład / pomieszczenia przynależne	20%	0,1605	0,2919	0	1	0	0,1605
suma	1,0000	0,8025	1,4592				$U_w = 1,0488$

Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości	$W_{j/m^2} = C_{\text{śr}} * U_w$	$2\,797,78 * 1,0488 = 2\,934,31 \text{ zł/m}^2$
Powierzchnia użytkowa wycenianej nieruchomości	P	53,76 m <sup>2</sup>
Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości	$W_N = W_{j/m^2} * P$	157 748,51 zł

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wynosi w zaokrągleniu:

**$W_N = 157\,750,00 \text{ zł}$**

Słownie: sto pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych

**10. WNIOSKI I UZASADNIENIE WYNIKU**

Określona szacunkowa wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 1 przy ulicy Ochronek 16 Miasto Tarnów, woj. małopolskie, dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU) według stanu praw i rzeczy z grudnia 2018 r. wynosi:

<i>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej</i>	<u>157 750,00 zł</u> <i>Sto pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych</i>
--	---

Oszacowana wartość nieruchomości została uznana jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania dla miejscowego rynku. Wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zawiera się w przedziale pomiędzy jednostkową ceną minimalną i maksymalną na przyjętym rynku lokalnym. Wartość nieruchomości jest aktualna na dzień sporządzenia operatu szacunkowego. Wycenę przeprowadzono dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU) na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych. Operat szacunkowy sporządzono zgodnie ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

**11. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

- Niniejsza wycena może być wykorzystana jedynie przez Zamawiającego do celu i w zakresie określonym w opracowaniu.
- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, wg stanu i poziomu cen rynkowych na dzień wyceny.
- Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej i technicznej.
- Wycena nie stanowi opinii technicznej na temat przedmiotowego lokalu.
- Autor operatu przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniodawcę.
- Określona wartość rynkowa nie zawiera podatków i opłat, a w szczególności podatku VAT.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.
- Integralną część operatu szacunkowego stanowią załączniki wg wykazu poniżej.
- Operat sporządzono w jednym egzemplarzu przekazanym Zamawiającemu.
- **Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398, 685, 1544, 1629) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; hipoteka wpisana w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasa.**

## ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół z badania Ksiąg Wieczystych;
2. Badanie rejestru gruntów + mapa poglądowa dla działki nr 65/1 i nr 65/6 obr. 204, Tarnów;
3. Protokół z badania SUIKZP Miasta Tarnowa;
4. Dokumentacja fotograficzna;
5. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Marta Anna Sobczak-Medwała  
Rzecznik Majątkowy  
nr upr. 3308  
Biegły Sąd Okręgowy  
w Krakowie d/s szacowania  
nieruchomości  
kom. 0 601 870 908  
e-mail: wycena@data.pl



Załącznik nr 1

**Protokół z badania Księgi Wieczystej nr TR1T/00112245/3, TR1T/00056534/5 oraz nr TR1T/00007424/3  
Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie  
stan na dzień 03 grudnia 2018 r.:**

Stan prawny nieruchomości zbadano dnia 03 grudnia 2018 r. poprzez Internetowy Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest **Księga Wieczysta nr TR1T/00112245/3.**

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Miejscowość Tarnów-Grabówka;

Lokal mieszkalny ulica: Ochronek 16, mieszkanie nr 1, Przeznaczenie lokalu: Lokal mieszkalny;

Opis lokalu: Pokój - 2, Kuchnia z przynależnościami – 1, Kondygnacja – 1,0;

Łączna pow. użytkowa 53,76 m<sup>2</sup>;

Dział I SP - Spis praw związanych z własnością:

Z własnością tego lokalu połączony jest udział w prawie użytkowania wieczystego działki pod budynkiem nr 65/1 oraz działki obrębowej nr 65/6.

Wielkość udziału: 54/428.

Numery ksiąg wieczystych, z których wyodrębniono lokal: 56534, 7424

Dział II – własność:

Własność ustawowa majątkowa małżeńska.

Artur Rajczyk, s. Edwarda i Bożeny ; Alicja Rajczyk, c. Stanisława i Czesławy,  
na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18.09.2003 r. Rep A nr 8043/03

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Brak wpisu.

Dział IV – hipoteki:

Hipoteka Umowna na sumę 300 000,00 zł ( trzysta tysięcy złotych). wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wierzytelności z tytułu pożyczki, odsetki i innych należności ubocznych, umowa pożyczki nr 5272503 z dnia 08.04.2016 r.

Wierzyciel hipoteczny – Wielkopolski Bank Spółdzielczy w Poznaniu.

Marta Anna Sobczak-Medala  
Rzecznik Majątkowy  
nr upr. 3308  
Biegły Sądu Okręgowego  
w Krakowie d/s szacowania  
nieruchomości  
kom. 0 601 870 908  
e-mail: wycena@cata.pl

Dla działek, na których stoi budynek wielorodzinny pod adresem ul. Ochronek 16, tj. działki nr 65/1 oraz nr 65/6 w obrębie 0204 Miasta Tarnowa, prowadzona jest księga wieczysta nr TR1T/00056534/5 oraz nr TR1T/00007424/3.

KW TR1T/00056534/5

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Miejscowość Tarnów - Grabówka

Dz. 65/1 –obr. 204; ul. Ochronek,

Obszar: 0,0205 ha

Budynek wielomieszkaniowy. Informacja o numerach lokali wyodrębnionych.

4	56536
<b>1</b>	<b>112245</b>
6	112331
2	112339
3	112266
9	116354
7	116200
5	121557
8	121467

Dział I SP - Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu.

Dział II – własność:

Własność: Gmina Miasta Tarnowa

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Brak wpisu.

Dział IV – hipoteki:

Brak wpisu.

Marta Anna Sobczak Medała  
Rzecznikowa Majątkowy  
nr urz. 3308  
Biegły Sąd Okręgowy  
w Krakowie d/s szacowania  
nieruchomości  
kom. 0 601 870 908  
e-mail: wycena@data.pl

KW TR1T/00007424/3

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Woj. małopolskie, powiat: M. Tarnów, gmina Tarnów M., Miejscowość Tarnów;  
111 działek, w tym działka nr 65/6 –obr. 204;  
Obszar: 13,7166 ha

Dział I SP - Spis praw związanych z własnością:

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej.  
Z posiadaniem PGRT. Ikat. 1124 połączone jest prawo przejazdu, przechodu i przegonu bytła przez PGRT. Ikat. 2089/4 z WHL. 127 gm. Strusina (na parceli 1124/3 powstała parcela 756)(Ihip. 1340/03).

Dział II – własność:

Własność: Gmina Miasta Tarnowa

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością  
Służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 65/6 szlakiem drogowym o szerokości 3 metrów w sposób określony na wyrzysie z mapy ewidencyjnej z dnia 23.07.2003r., stanowiącym integralną część aktu notarialnego ustanowienia służebności na rzecz współwłaścicieli i użytkowników wieczystych działek nr 65/7 obj. KW 66.918, nr 65/8 obj. KW 66916, nr 65/9 obj. KW. 84838, nr 65/10 obj. KW. 69973, nr 65/11 obj. KW 63907, nr 65/12 obj. KW. 66917, nr 65/13 obj. KW 73614

Nieruchomości władające: 66918, 66916, 84838, 69973, 63907, 66917, 73614.

Do działu III złożono wniosek: DZ. KW. / TR1T / 14670 / 18 / 1 - 2018-11-13, 09:13:05 - wpis służebności gruntowej

Dział IV – hipoteki:

Brak wpisu.

Marta Anna Spoczka Medała  
Rzecznik Małatkowy  
nr obr 3308  
Biegły Sąd Okręgowy  
w Krakowie d/s szacowania  
nieruchomości  
kom. 01601870908  
e-mail: wycena@data.pl

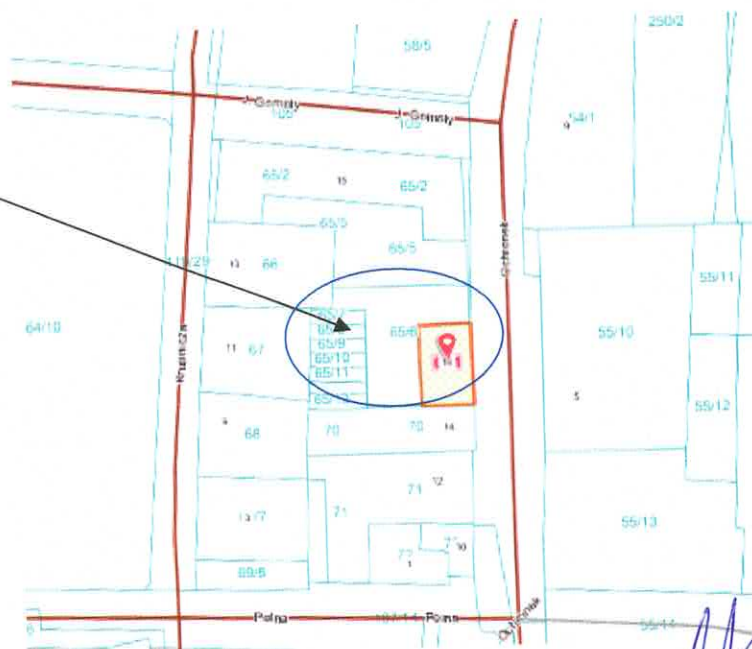
Tarnów, dnia 03 grudnia 2018 r.



Załącznik nr 2

**Badanie rejestru gruntów i mapa poglądowa  
dla dz. 65/1 i dz. 65/6, obr. 0204, Miasto Tarnów**

Powiat:	m. Tarnów	
Gmina:	M. Tarnów	
Miejscowość:	Tarnów	
Jednostka ewidencyjna:	126301_1, M. Tarnów	
Obręb ewidencyjny:	Nr 204	
Nr działki:	65/1,	65/6
Nr księgi wieczystej:	TR1T/00056534/5	TR1T/00007424/3
Powierzchnia działki:	0,0205 ha	0,0413 ha



Marta Anna Bobczak-Medhala  
Rzecznik Majątkowy  
nr opr 3308  
Biegły Sąd Okręgowy  
w Krakowie d/s szacowania  
nieruchomości  
kom. 0 601 870 908  
e-mail: wycena@data.pl

Tarnów, dnia 03 grudnia 2018 r.

**Protokół z badania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego  
dla Miasta Tarnowa**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. W myśl art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 roku, poz. 717) plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku tracą ważność.

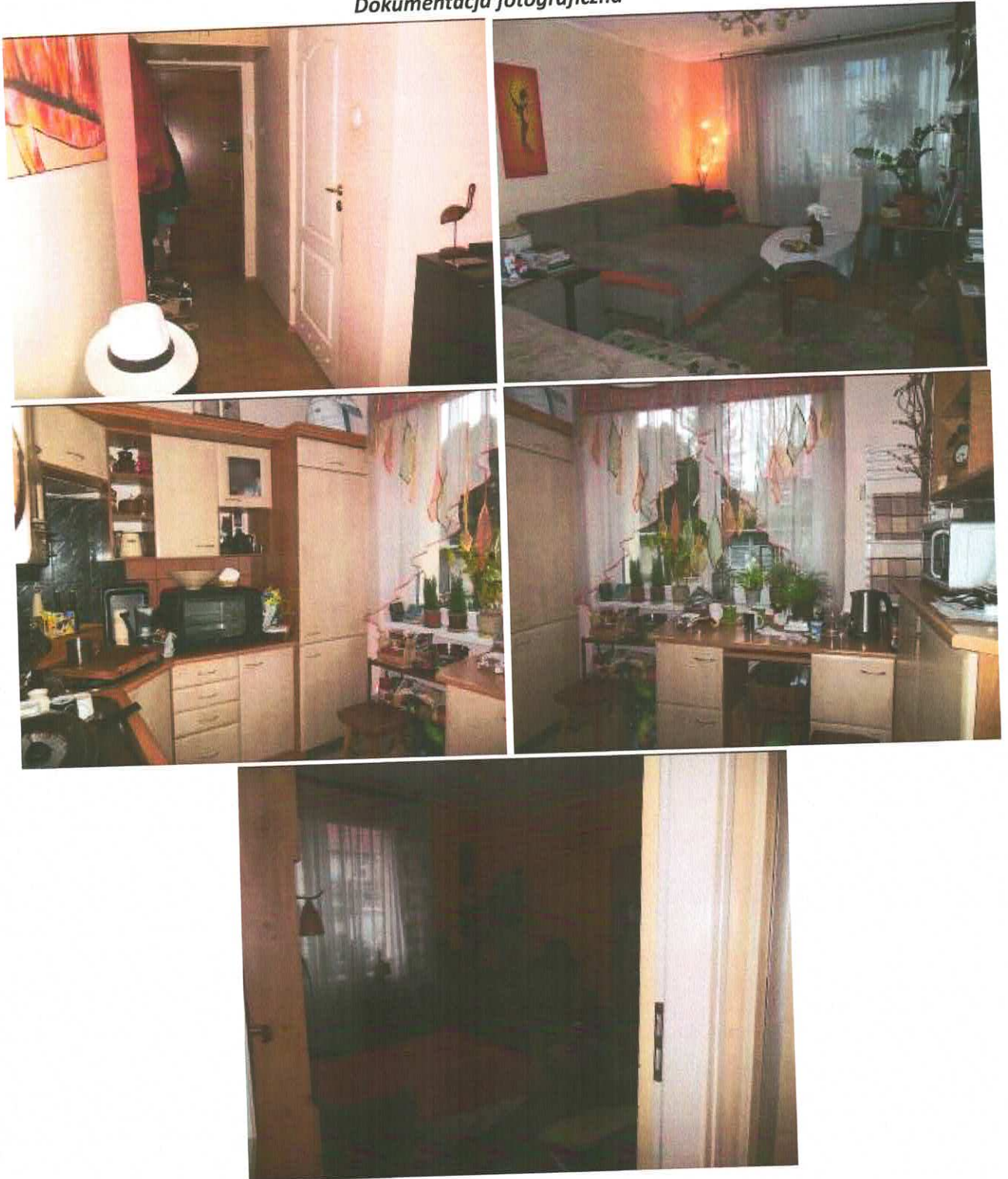
Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa, zatwierdzonym Uchwałą nr LVII/705/2014 z 25 września 2014 r., **działki nr 65/1 i nr 65/6 obr. 0204** znajdują się w terenach oznaczonych jako **M1 – Teren zabudowy mieszkaniowej wysokiej**.



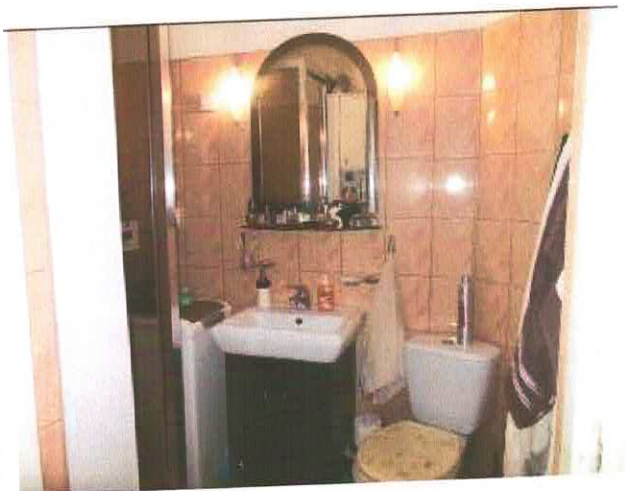
Tarnów, dnia 03 grudnia 2018 r.

Marta Anna Sobczak-Mędrala  
Rzecznik Majątkowy  
nr wpł 3308  
Biegły Sędzi Okręgowego  
w Krakowie d/s szacowania  
nieruchomości  
kom. 0 601 870 908  
e-mail: wycena@data.pl

**Dokumentacja fotograficzna**







# Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISO-WNIOSEK NR **SRM0005383**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

## DANE

### UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

### UBEZPIECZAJĄCY

**Wycena i Zarządzanie Nieruchomościami  
Marta Sobczak - Mędrała**

Zawoja 1966  
34-222 Zawoja

REGON: 811142086

Telefon: 601870908

### UBEZPIECZONY

**Wycena i Zarządzanie Nieruchomościami  
Marta Sobczak - Mędrała**

Zawoja 1966  
34-222 Zawoja

REGON: 811142086

Telefon: 601870908

### Okres ubezpieczenia

od dnia: **16/01/2018**

do dnia: **15/01/2019**

### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

## ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

### Zakres ubezpieczenia

PZU SA PZU S.A. udziela ochrony na podstawie Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 18 grudnia 2017 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).



## Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

**Suma gwarancyjna**

**Ubezpieczenie OC**  
– na jedno i wszystkie zdarzenia

**25 000 EUR**

**Rozszerzenia zakresu**

Wykupienie prawa do regresu  
OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne

**TAK**

**nie dotyczy**

## PŁATNOŚĆ

**Składka do zapłaty 146.00 PLN**

słownie złotych: sto czterdzieści sześć

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **55 1060 0076 0000 3310 0020 1101**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

**I rata – w kwocie:**

**146.00 PLN – w terminie do dnia: 18/01/2018**

**oraz kolejne raty – w kwocie:**

**nie dotyczy – w terminach do: nie dotyczy**

## OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:  
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

**Data zawarcia poliso-wniosku**

06/01/2018

**Data wystawienia poliso-wniosku**

08/01/2018

### **Klauzula informacyjna**

Klauzula informacyjna: na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. Nr 0, poz. 922 z późn. zm.), informuję, że Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA z siedzibą 00-133 Warszawa, al. Jana Pawła II 24, w celu i zakresie realizacji umowy ubezpieczenia. Ma Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz ich poprawienia. Zapoznałam/tem się i wyrażam zgodę.

### **Klauzula dotycząca podmiotów instytucjonalnych**

**Nie wyrażam zgody** na udostępnienie innym spółkom z Grupy PZU informacji podanych w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia w celach marketingowych.

### **Klauzula dotycząca osób fizycznych**

**Nie wyrażam zgody** na udostępnienie moich danych osobowych, podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w celach marketingowych PZU Życie SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, TFI PZU SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, oferujące usługi finansowe. Powyższe dane podaję dobrowolnie. Oświadczam, że zostałam(am) poinformowany(a) o prawie dostępu do treści danych oraz ich poprawienia.

Wnioskowane ubezpieczenie zawierane jest na podstawie:

- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)
- Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami)

**Oświadczam**, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia zapoznałam(am) się z powyższymi warunkami oraz oświadczam, że ich treść jest mi znana, akceptuję je oraz zobowiązuję się do poinformowania o ich treści osoby ubezpieczone.

**Oświadczam**, że wszystkie informacje i oświadczenia podane w niniejszym poliso-wniosku są prawdziwe, kompletne i zostały przekazane do iExpert.pl w dobrej wierze zgodnie z posiadaną przeze mnie wiedzą i stanowią podstawę do zawarcia umowy ubezpieczenia. Jestem świadomy skutków zatajenia lub podania nieprawdziwych danych wynikających z przepisów kodeksu cywilnego.

### **PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:**

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenie OC w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

**Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 lub (+48)22 566 55 55 w przypadku awarii lub wypadku**

**W imieniu PZU:**

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530. REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

*Bartłomiej Mitkowski*

Specjalista ds. Ubezpieczeń



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena i Zarządzanie Nieruchomościami  
Marta Sobczak - Mędrala**

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0005383**

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa  
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

**na okres: 16/01/2018 - 15/01/2019**  
**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**  
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro  
składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

*Bartłomiej Miłkowski*

Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48