

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Mateusz Ślusarczyk

35 – 604 Rzeszów ul. Malwowa 10/2

Tel. 601 458 841 NIP. 813 – 274 – 43 – 97

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr ew. 1832/2 o pow. 0,0798 ha zabudowanej w murowanym budynku mieszkalnym i budynkiem garażowym położonej w miejscowości Dynów gm. Dynów pow. rzeszowski woj. podkarpackie w związku z zamiarem sprzedaży w postępowaniu upadłościowym



Określona wartość rynkowa: **293 743 zł.**

Sł. dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset czterdzieści trzy złote

Autor operatu:

Mateusz Ślusarczyk

zam. 35 – 317 Rzeszów

ul. Miejska 138



Rzeszów, marzec 2020 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI
sporządzonego w dniu 22 marca 2020 przez:
rzecznawcę majątkowego **Mateusza Ślusarczyka**

Cel wyceny					
Sprzedaż nieruchomości ¹	X	Oplaty za użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd	--	Zastaw hipoteczny	--
Zastaw bankowy	--	Nieruchomość reprezentatywna dla PTN	--	Inny cel	--
Położenie nieruchomości					
Gmina (miasto): Dynów	Obręb ewidencyjny: Dynów		Nr działki (n-ry grupy działek): 1832/2		
Opis nieruchomości					
Nr działki:	Rodzaj nieruchomości ²	Funkcja dominująca wg. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	Uzbrojenie działki ³	Wartość gruntu	
1832/2	1- niezabudowana nieruchomość rolna jednorozdzielna, 2- niezabudowana nieruchomość rolna wielorozdzielna, 3- nieruchomość leśna 4- zabudowana nieruchomość rolna, 5- zabudowana nieruchomość położona w terenie: istniejącego zainwestowania 6- nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi, 7- nieruchomość zabudowana budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa.	Objęta studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	1- Sieć wodociągowa, 2- Lokalne ujęcie wody, 3- Sieć elektroenergetyczna 220V, 4- Sieć elektroenergetyczna 380V, 5- Sieć ciepłownicza, 6- Sieć gazowa, 7- Kanalizacja sanitarna sieciowa, 8- Kanalizacja sanitarna lokalna, 9- Sieć telefoniczna, 10- TV kablowa, 11- Kanalizacja burzowa	43 571 zł	

¹ W odpowiednim polu należy wstawić znak „X”, w pozostałych znak „--”.

² Odpowiednią liczbę należy wyróżnić poprzez obwiedzenie.

³ Uzbrojenie istniejące należy oznaczyć przez obwiedzenie odpowiednich liczb, zaś uzbrojenie możliwe do podłączenia – przez podkreślenie odpowiednich liczb.

SL

Opis budynków ⁴				
Nr ewidencyjny budynku	Funkcja podstawowa	Funkcja drugorzędna	Uzbrojenie	Wartość budynku
	1- Mieszkalne, 2- Transportu i łączności, 3- Handlowo-usługowe, 4- Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, 5- Biurowe, 6- Szpitali i zakładów opieki medycznej, 7- Oświaty, nauki, i kultury oraz budynki sportowe, 8- usługowe 9- Inne niemieszkalne	1- Mieszkalne jednorodzinne, 2- Mieszkalne wielorodzinne (bloki mieszkalne), 3- Mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, 4- Mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej	1. Sieć wodociągowa, 2. Lokalne ujęcie wody, 3. Sieć elektroenergetyczna 220V, 4. Sieć elektroenergetyczna 380V, 5. Sieć ciepłownicza, 6. Sieć gazowa, 7. Kanalizacja sanitarna sieciowa, 8. Kanalizacja sanitarna lokalna, 9. Sieć telefoniczna, 10. TV kablowa, 11. Kanalizacja burzowa	

Wartość nieruchomości (dz. nr ew. 1832/2): 293 743 – zł;

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset czterdzieści trzy zł.

Data: 22 marca 2020 r.

Podpis



⁴ Zasady opisu nieruchomości stosuje się odpowiednio.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY
2. CEL WYCENY
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO
 - 3.1 Podstawa formalna
 - 3.2 Podstawy materialno – prawne
 - 3.3 Podstawy metodologiczne
 - 3.4 Źródła danych merytorycznych
 - 3.5 Określenie dat istotnych dla wyceny
4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY
 - 4.1 Stan prawny
 - 4.2 Przeznaczenie w planie miejscowym
 - 4.3 Lokalizacja i otoczenie
 - 4.4 Stan techniczno użytkowy nieruchomości
5. SPOSÓB WYCENY
 - 5.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości
 - 5.2 Wybór podejścia i metody wyceny
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU
7. OKREŚLANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ
8. WYNIK KOŃCOWY
 - 8.1. Wnioski końcowe z dokonanych wyliczeń
9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE
10. ZAŁĄCZNIKI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana wolnostojącym, murowanym budynkiem mieszkalnym i budynkiem garażowym oznaczona jako działka nr ew. 1832/2 położona w Dynowie gm. Dynów pow. rzeszowski, woj. podkarpackie.

Powierzchnia działki nr ew. 1832/2 wg danych z rejestru gruntów wynosi 0,0798 ha i składa się z gruntów zakwalifikowanych jako: tereny mieszkanie B w całości.

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wg. dokumentacji projektowo budowlanej i przeprowadzonego obmiaru kontrolnego wynosi **92,90 m²**.

Działka nr ew. 1832/2 stanowi odrębną nieruchomość i objęta jest księgą wieczystą

Kw nr RZ2Z/00035100/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Tyczynie.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem garażowym jako przedmiotu prawa własności wraz z wyodrębnieniem wartości gruntu.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wolnostojącym murowanym budynkiem mieszkalnym i budynkiem garażowym jako przedmiotu prawa własności w związku z zamiarem sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawy formalne

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie Pana Marka Nowaka Syndyka Masy Upadłościowej zwanego dalej Zleceniodawcą, które przyjął do realizacji autor niniejszego operatu szacunkowego występujący pod firmą Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego *Mateusz Ślusarczyk* 35 – 604 Rzeszów ul. Malwowa 10/2, zwany dalej wykonawcą.

3.2 Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U. 2016 poz. 2147),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 *zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. z dnia 11 sierpnia 2011r),
- Powszechne krajowe zasady wyceny – krajowy standard – *Wartość Rynkowa*,

3.3 Literatura i podstawy metodologiczne

- R. Cymerman, A. Hopfer – *Wyceny nieruchomości* – PFSRM – Warszawa 2012 r,
- Jerzy Dydenko i inni – *Szacowanie nieruchomości* – Dom Wydawniczy ABC – Wa – wa – 2006 r,
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel – *Ile jest warta nieruchomość* – Poltext – Wa – wa – 2009 r,
- Mieczysław Prystupa – *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym* – Replika – Wa – wa – 2014 r

641

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta **Kw nr RZ2Z/00035100/8**,
- Dane z ewidencji gruntów,
- Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dynów,
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 17 lutego 2020 r. w trakcie której dokonano oględzin nieruchomości, dokonano obmiaru powierzchni użytkowej oraz wykonano dokumentację fotograficzną,
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy,
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

3.5 Określenie dat istotnych dla wyceny

Data sporządzenia wyceny	22.03.2020 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	17.02.2020 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	17.02.2020 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	17.02.2020 r.

4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka gruntu nr ew. 1832/2 położona w Dynowie gm. Dynów pow. rzeszowski woj. podkarpackie zabudowana wolnostojącym, murowanym budynkiem mieszkalnym i budynkiem garażowym.

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wg. dokumentacji projektowo budowlanej i przeprowadzonego obmiaru kontrolnego wynosi **92,90 m²**.

Stan techniczny budynku – dobry.

Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.

Uzbrojenie działki: elektryczność, woda i kanalizacja.

Uzbrojenie budynku: elektryczność, woda i kanalizacja.

Kształt działki regularny, zwarty.

Najbliższe otoczenie stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, działki przeznaczone do zabudowy oraz nieruchomości o charakterze handlowo - usługowym. W dalszej odległości nieruchomości o przeznaczeniu rolnym.

Brak czynników szkodliwych ze strony otoczenia.

4.1 Stan prawny

Działka nr ew. 1832/2 stanowi odrębną nieruchomość i objęta jest księgą wieczystą **Kw nr RZ2Z/00035100/8** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Tycynie.

Według danych zawartych w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów właścicielem nieruchomości są: Marzena Pabiańska córka Jana i Marii oraz Bogdan Pabiański syn Kazimierza i Marii na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Oznaczenie działki w ewidencji gruntów.

Województwo	- podkarpackie,
Powiat	- rzeszowski,
Jedn. ewidencyjna	- Dynów miasto,
Obręb	- 0001 Dynów

SL

Działka nr ew. - 1832/2
Powierzchnia - 0,0798 ha.
Rodzaj użytku: - B,

Oznaczenie w księdze wieczystej Kw Nr RZ2Z/00035100/8

Księga prowadzona przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Tyczynie.

Dział I księgi wieczystej Kw Nr RZ2Z/00035100/8 (oznaczenie)

Położenie: Dynów gm. Dynów, powiat rzeszowski, woj. podkarpackie.

Działka nr ew. 1832/2 – Rola, łąka.

Obszar: 0,0798 ha.

Dział II księgi wieczystej Kw Nr RZ2Z/00035100/8 (własność)

Marzena Pabiańska córka Jana i Marii oraz Bogdan Pabiański syn Kazimierza i Marii na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dział III księgi wieczystej Kw Nr RZ2Z/00035100/8 (ciężary i ograniczenia)

Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą z wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu przeciwko dłużnikowi Marzenie Pabiańskiej na podstawie tytułu wykonawczego - nakazu zapłaty wydanym w elektronicznym postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie z dnia 10-09-2018r, sygn. Akt VI NC-E 1436103/18 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 05.12.2018r. - w sprawie KM 403/19.

Dział IV księgi wieczystej Kw Nr RZ2Z/00035100/8 (hipoteki)

Hipoteka umowna na kwotę 236 300 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Dynowie.

4.2 Przeznaczenie w planie miejscowym

Obszar na którym położona jest stanowiąca przedmiot wyceny działka nie posiada obecnie ważnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dynów działki nr ew. 1832/2 leży w ternach przeznaczonych pod zabudowę.

Studium uchwalone Uchwałą Miasta Dynów nr XLI/260/02 z dnia 3 października 2002 r.

4.3 Lokalizacja, otoczenie i opis działki.

Stanowiąca przedmiot wyceny nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Dynów gmina Dynów, pow. rzeszowski woj. podkarpackie.

Lokalizacja: strefa pośrednia w miejscowości.

Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.

Najbliższe otoczenie stanowią grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkami użytkowymi.

Powierzchnia działki: 0,0798 ha.

Uzbrojenie działki: elektryczność, woda, kanalizacja.

Uzbrojenie budynku: elektryczność, woda i kanalizacja.

SL

Teren działki płaski.

Kształt działki regularny, zwarty, zbliżony do prostokąta.

Brak czynników niekorzystnie wpływających na środowisko ze strony otoczenia.

Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny, murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony z 2004 roku.

Ławy fundamentowe betonowe.

Ściany fundamentowe betonowe.

Ściany zewnętrzne z pustaków.

Stropy żelbetowe monolityczne.

Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej, pokryty blachą trapezową.

Budynek ocieplony i otynkowany.

Stolarka okienna PCV.

Stolarka drzwiowa drewniana.

Ogrzewanie budynku mieszkalnego z własnej kotłowni wyposażonej w kocioł na paliwo stałe.

Uzbrojenie budynku mieszkalnego: energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna sieciowa.

Tynki wewnętrzne cementowo wapienne malowane emulsyjnie..

Posadzki betonowe wyłożone panelami podłogowymi i płytkami terrakota.

Budynek w średnim stanie technicznym.

Zestawienie pomieszczeń wraz z powierzchnią użytkową wg. dokumentacji projektowo budowlanej.

Spis pomieszczeń	
Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m²]
PARTER	
Pokój dzienny	18,10
Kuchnia	13,40
Łazienka	3,90
Przedpokój	4,40
Wiatrołap	2,60
Komunikacja	1,80
Wiatrołap	5,60
Razem parter:	49,80
PODDASZE	
Pokój	19,00
Pokój	13,40
Hall	3,90
Łazienka	5,80
Komunikacja	0,90
Razem poddasze:	92,90

ELJ

Do powierzchni użytkowej dodano powierzchnie wiatrolapu (5,60 m² zgodnie z przeprowadzonym obmiarem) nie objętego dokumentacją projektowo budowlaną.

Opis budynku gospodarczego:

Murowany budynek gospodarczo garażowy.

Budynek kryty dachem dwuspadowym konstrukcji drewnianej pokrytym blachą trapezową.

Stan techniczny średni.

Uzbrojenie: energia elektryczna.

Pow. zabudowy: 38,00 m².

5. SPOSÓB WYCENY

5.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości

Zgodnie z celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości zdefiniowaną w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpień 1997r (art.151.1) oraz w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym KSWP – „wartość rynkowa”, z uwzględnieniem postanowień Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Według ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997r 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 Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym KSWP – „wartość rynkowa” - wartość rynkowa jest definiowana jako

„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym . a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie i nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

5.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Nieruchomość wyceniono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej w oparciu o transakcje dokonane na rynku lokalnym podobnymi nieruchomościami.

Uzyskana wartość w podejściu porównawczym stanowić będzie jej przewidywaną cenę, możliwą do uzyskania na rynku.

Podejście porównawcze zastosowane do wyceny nieruchomości polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości. Podejście to stosuje się jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego miejscowo 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, a także cechy tych nieruchomości.

Badaniem objęto nieruchomości gruntowe stanowiące przedmiot prawa własności.

Wartość rynkową nieruchomości (WR) obliczono wg. wzoru:

$$WR = C\acute{s}r \times \sum u_i$$

gdzie:

C \acute{S} R - średnia cena 1m² działki gruntu na rynku lokalnym określona na podstawie próbek reprezentatywnej,

U_i – współczynniki korygujące odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

W przypadku gdy wyceniana nieruchomość w obrębie kilku lub wszystkich cech rynkowych jest lepsza lub gorsza od nieruchomości sprzedawanych za cenę maksymalną C_{max} lub za cenę minimalną C_{min} stosuje się ekstrapolację poza przedział [C_{min}, C_{max}] o poprawki wynikające ze znajomości trendu zmian wartości wewnątrz przedziału.

Do porównań przyjęto nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi z obszaru gmin: Dynów i Błażowa oraz niezabudowane z obszaru obejmującego obszar miasta Dynów.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Miasto Dynów położone jest w województwie podkarpackim i jest siedzibą gminy miejskiej Dynów. Miasto Dynów zajmują powierzchnię 24,60 km² i zamieszkiwana jest przez ok. 6 500 osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 250 osób na km².

Specyfika rynku nieruchomości w województwie podkarpackim, wynika z ogólnej sytuacji gospodarczej w regionie i w kraju.

Rynek nieruchomości zabudowanych podobnymi do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny na terenie Miasta Dynów jest rynkiem, na którym transakcje nieruchomościami podobnymi do stanowiącej przedmiot wyceny występują stosunkowo rzadko.

W związku z czym poszerzono obszar objęty badaniem o gminy sąsiednie.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodziennymi budynkami mieszkalnymi,
- obszar – gminy: Dynów i Błażowa.
- okres badania cen – 2018 – 2020 r.

W objętym badaniem okresie ceny za nieruchomości podobne do stanowiącej przedmiot wyceny charakteryzowały się stabilizacją, w związku z powyższym nie zachodziła potrzeba ich aktualizacji. Ceny za 1 m² pow. użytkowej budynków mieszkalnych kształtował się na badanym obszarze i w badanym okresie na poziomie ca. 2 200 do 3 400 zł.

Odnotowano dwanaście transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej.

Odnotowane transakcje zestawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Pow. działki [m ²] / nr cw.	Uzyskana cena [zł]	Cena 1m ² [zł]
1.	Dynów gm. Dynów	08.01.2019 Rep. 19/19	83,20	4 620 2075	280 000	3 365,38
2.	Dynów gm. Dynów	20.12.2019 Rep. 4321/19	113,60	721 5090/2, 5091/3, 5091/5	350 000	3 080,99
3.	Błażowa Górna gm. Błażowa	20.02.2020 Rep. 677/20	125,00	1 489 942	397 000	3 176,00
4.	Błażowa Górna gm. Błażowa	17.02.2020 Rep. 777/20	105,00	7 140 33/1. 34	340 000	3 238,10

5.	Dylągowa gm. Dynów	26.02.2020 Rep. 635/20	142,59	2 812 3011/1	369 000	2 587,84
6.	Łubno gm. Dynów	23.12.2019 Rep. 3303/19	101,40	7 162 1215, 1217	300 000	2 958,58
7.	Błazowa Dolna gm. Błazowa	24.09.2019 Rep. 3874/19	120,00	4 638 446, 771	329 000	2 741,67
8.	Nowy Borek gm. Błazowa	16.08.2019 Rep. 4739/19	65,00	1 731 279/7	170 000	2 615,38
9.	Kąkolówka gm. Błazowa	06.11.2019 Rep. 6816/19	159,53	2 882 1765	350 000	2 193,94
10.	Błazowa Dolna gm. Błazowa	05.10.2018 Rep. 5095/18	160,00	1 788 1979	440 000	2 750,00
11.	Błazowa gm. Błazowa	06.12.2018 Rep. 2252/18	99,00	1 171 717/1	220 000	2 222,22
12.	Błazowa gm. Błazowa	28.06.2018 Rep. 5786/18	100,00	2 110 1090/6, 1090/7	250 000	2 500,00
Suma: 33 430,10 : 12						2 785,84

- Na podstawie w/w próby reprezentatywnej określono:
- Cenę minimalną **C_{min} = 2 193,94 zł/m²/pu.**
- Cenę maksymalną **C_{max} = 3 365,38 zł/m²/pu.**
- Cena średnia **C_{śr} = 2 785,84 zł/m²/pu.**

Zakres współczynników korygujących:

- granica dolna współczynników korygujących $C_{min} / C_{śr} = 2\,193,94 / 2\,785,84 = 0,788$
- granica górna współczynników korygujących $C_{max} / C_{śr} = 3\,365,38 / 2\,785,84 = 1,208$

Na podstawie analizy rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny ustalono cechy rynkowe oraz ich wagi mające największy wpływ na ceny, a mianowicie:

1. Położenie	30 %
2. Dojazd	25 %
3. Stan techniczny	20 %
4. Uzbrojenie	15 %
5. Dodatkowa zabudowa	10 %

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.

Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

W ramach wybranych cech rynkowych, dla potrzeb szacowania przyjęto skalę ocen przedstawioną w tabeli poniżej.

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Opis
1.	Położenie	Bardzo dobre	Miejscowości miejskie
		Dobre	Duże miejscowości wiejskie
		Zadowolające	Małe miejscowości wiejskie, kolonie i osady
2.	Dojazd	Bardzo dobry	Droga asfaltowa
		Dobry	Droga o trwałej nawierzchni
		Zadowolający	Droga utwardzona

3.	Stan techniczny	Bardzo dobry	Zużycie techniczne do 15 %, budynki nowe
		Dobry	Zużycie techniczne od 15 % do 30 %
		Zadowolający	Zużycie techniczne od 30 % do 50 %
		Zły	Zużycie techniczne powyżej 50 %
4.	Uzbrojenie	Bardzo dobre	Wszystkie media
		Dobre	Brak jednego z mediów
		Słabe	Brak dwóch i więcej mediów
5.	Dodatkowa zabudowa	Korzystna	Jest dodatkowa zabudowa
		Niekorzystna	Brak dodatkowej zabudowy

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Nieruchomość, która uzyskała **najniższą cenę** jednostkową, to zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 159,53 m² działka gruntu o pow. gruntu 2 882 m² położona w miejscowości Kąkolówka gm. Błazowa.

Data transakcji: 06.11.2019 r.

Cena transakcyjna: 350 000 zł

Cena za 1m² p.u. – 2 193,94 zł/m²

- położenie – zadowolające
- dojazd – zadowolający
- stan techniczny – dobry
- uzbrojenie – słabe
- dodatkowa zabudowa – niekorzystna

Nieruchomość, która uzyskała **najwyższą cenę** za 1m² powierzchni użytkowej, to zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 83,20 m² działka o powierzchni gruntu 4 620 m² położona w miejscowości Dynów gm. Dynów.

Data transakcji: 08.01.2019 r.

Cena transakcyjna: 280 000 zł.

Cena za 1m² p.u.: 3 365,38 zł/m².

- położenie – bardzo dobre
- dojazd – bardzo dobry
- stan techniczny – dobry
- uzbrojenie – bardzo dobre
- dodatkowa zabudowa – niekorzystna

SL

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.

Porównanie cech rynkowych działki wycenianej z działkami, które uzyskały najniższą i najwyższą cenę za 1m² powierzchni użytkowej budynku.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość C min	Nieruchomość C max
1.	Położenie	Bardzo dobre	Zadawalające	Bardzo dobre
2.	Dojazd	Bardzo dobry	Zadawalający	Bardzo dobry
3.	Stan techniczny	Dobry	Dobry	Dobry
4.	Uzbrojenie	Dobre	Słabe	Bardzo dobre
5.	Dodatkowa zabudowa	Korzystna	Niekorzystna	Niekorzystna

Obliczenie sumy współczynników korygujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy %	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			Dolny Cmin / Csr 0,788	Górny Cmax / Csr 1,208	U _i
1.	Położenie	30	0,236	0,362	0,362
2.	Dojazd	25	0,197	0,302	0,302
3.	Stan techniczny	20	0,158	0,242	0,200
4.	Uzbrojenie	15	0,118	0,181	0,150
5.	Dodatkowa zabudowa	10	0,079	0,121	0,121
Razem		100	0,788	1,208	1,135

Oszacowana wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o pow. użytkowej 92,90 m² stanowiącego zabudowę działki nr ew. 1832/2 położonej w Dynowie wynosi:

$$WR = 2\,785,84 \text{ zł/m}^2 \times 1,338 = 3\,161,93 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa W_R działki zabudowanej murem budynkiem mieszkalnym o pow. u. 92,90 m² oraz budynkiem garażowym położonej w Dynowie wynosi:

$$W_{RN} = 92,90 \times 3\,161,93 = 293\,743 \text{ –zł}$$

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset czterdzieści trzy zł.

Określenie wartości rynkowej gruntu działki nr ew. 1832/2 o powierzchni 798 m².

W celu określenia wartości gruntu przeznaczonego do zabudowy do porównań przyjęto działki budowlane z rynku właściwego miejscowo – miasto Dynów o podobnych cechach mających wpływ na wartość.

Odnotowane transakcje zestawiono w tabeli poniżej.

Lp	Położenie	Data transakcji	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Uzyskana cena [zł]	Cena za 1 m ² [zł]
1.	Dynów	18.10.2019 Rep. 2494/19	1543/4, ¼ cz. 1543/12, 2/56 cz. 153/17	1 400	80 000	57,14
2.	Dynów	10.10.2019 Rep. 3572/19	2320/1	888	31 080	35,00
3.	Dynów	13.08.2019 Rep. 2767/19	3032/1	1 269	50 760	40,00
4.	Dynów	10.06.2019 Rep. 1936/19	1517/1	2 176	87 000	39,98
5.	Dynów	03.06.2019 Rep. 1804/19	1517/3	1 571	62 800	39,97
6.	Dynów	03.06.2019 Rep. 1796/19	1517/2	1 645	65 800	40,00
7.	Dynów	19.08.2019 Rep. 1774/19	1648/5, 1/6 cz. 1648/8	1 346	70 000	52,01
8.	Dynów	19.08.2019 Rep. 1772/19	1648/4, 1/6 cz. 1648/8	1 345	70 000	52,04
9.	Dynów	13.08.2019 Rep. 2767/19	3032/1	1 269	56 760	44,73
10.	Dynów	24.04.2019 Rep. 1300/19	1558/29	1 167	60 000	51,41
11.	Dynów	20.12.2018 Rep. 2877/18	1543/3, 2/8 cz. 1543/12, 2/56 cz. 153/17	1 400	80 000	57,14
Średnia: 509,42 : 11						46,31

- Na podstawie w/w próby reprezentatywnej określono:
- Średnią cenę 1m² powierzchni gruntu **C_{śr} = 46,31 zł/m²**
- Cenę minimalną **C_{min} = 35,00 zł/m²**
- Cenę maksymalną **C_{max} = 57,14 zł/m²**

Następnie obliczono wartość wskaźników korygujących, które wynoszą:

$$C_{min} / C_{śr} = 35,00 / 46,13 = 0,759$$

$$C_{max} / C_{śr} = 57,14 / 46,13 = 1,239$$

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie szacowanej nieruchomości, wywiadów przeprowadzonych wśród potencjalnych inwestorów, informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami ustaliłem cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny oraz wagi tych cech i tak:

- 1. Położenie** - 30 %
- 2. Uzbrojenie** - 25 %
- 3. Dojazd** - 25 %
- 4. Kształt działki** - 20 %.

Charakterystyka „nieruchomości” o cenie maksymalnej i minimalnej

Nieruchomość o cenie minimalnej

Działka, która uzyskała **najwyższą cenę** jednostkową, to niezabudowana działka o powierzchni 888 m² położona w Dynowie w strefie peryferyjnej w mieście.

Data transakcji: 10.10.2019 r.

Cena transakcyjna: 31 080 zł.

Cena za 1m² – 35,00 zł/m²

Cechy nieruchomości:

- położenie: dobre
- uzbrojenie: słabe
- dojazd: dobry
- kształt działki: dobry

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Działka, która uzyskała **najwyższą cenę** jednostkową, to niezabudowana działka o powierzchni 1 400 m² położona w Dynowie w strefie pośredniej w mieście

Data transakcji: 18.10.2019 r.

Cena transakcyjna: 80 000 zł.

Cena za 1m² – 57,14 zł/m²

Cechy nieruchomości:

- położenie: bardzo dobre
- uzbrojenie: bardzo dobre
- dojazd: dobry
- kształt działki: bardzo dobry

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

W ramach wybranych cech rynkowych, dla potrzeb szacowania przyjęto skalę ocen przedstawioną w tabeli jn.

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Opis
1.	Położenie	Bardzo dobre	Strefa pośrednia w mieście
		Dobre	Strefa centralna w mieście
		Zadowolające	Strefa peryferyjna w mieście
2.	Uzbrojenie	Bardzo dobre	Pełne uzbrojenie
		Dobre	Brak jednego z mediów
		Słabe	Brak dwóch z mediów
3.	Dojazd	Bardzo dobry	Droga asfaltowa
		Dobry	Droga utwardzona
		Zadowolający	Droga gruntowa
4.	Kształt działki	B. dobry	Zwarty, regularny
		Dobry	Regularny, wydłużony
		Słaby	Nieregularny, mocno wydłużony

SL

Charakterystyka szacowanej „nieruchomości” i nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		„Działka” wyceniana	Działka o C min	Działka o C max
1.	Położenie	Bardzo dobre	Dobre	Bardzo dobre
2.	Uzbrojenie	Dobre	Słabe	Bardzo dobre
3.	Dojazd	Bardzo dobry	Dobry	Dobry
4.	Kształt działki	Bardzo dobry	Dobry	Bardzo dobry

Obliczanie wartości rynkowej.

Obliczone wartości współczynników i ich sumy zestawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%]	Zakres współczynników		Wartość współczynników U_i -----
			$C_{min} / C_{\text{śr}} =$ 0,759	$C_{max} / C_{\text{śr}} =$ 1,239	
1.	Położenie	30	0,228	0,372	0,372
2.	Uzbrojenie	25	0,190	0,310	0,250
3.	Dojazd	25	0,190	0,310	0,310
4.	Kształt działki	20	0,151	0,247	0,247
Σ		100	0,759	1,239	1,179

Wartość rynkowa (WR) 1m² powierzchni gruntu wynosi:

$$W = 46,31 \times 1,179 = \mathbf{54,60 \text{ zł.}}$$

Wartość rynkowa gruntu działki nr ew. 1832/2 położonej w Dynowie (WRD) jako przedmiotu prawa własności wynosi:

$$WRD = 798 \text{ m}^2 \times 54,60 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{43\ 571 \text{ zł.}}$$

Słownie: czterdzieści trzy tysiące pięćset siedemdziesiąt jeden zł.

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu nr ew. 1832/2 położonej w Dynowie zabudowanej w budynku mieszkalnym i budynkiem garażowym wynosi:

293 743 zł.

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące siedemset czterdzieści trzy złote

W określonej wartości rynkowej zawarta jest wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności.

8.1. Wnioski z dokonanych obliczeń

1. Przyjmuję, że określona w niniejszym operacie wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowi najbardziej prawdopodobną jej ceną możliwą do osiągnięcia na wolnym i niezależnym rynku.
2. Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jednego m² pow. użytkowej mieści się w granicach cen uzyskiwanych na rynku miejscowym za nieruchomości podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za wykorzystanie operatu do innego celu niż podany w wycenie.
- Podstawą do ustalenia stanu prawnego wycenianej nieruchomości stanowią dane udostępnione przez Zamawiającego, dane z ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów.
- Ustalone w operacie zużycie techniczne budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Wyłącza się odpowiedzialność autora operatu za wady ukryte wycenianego budynku, których nie można było ustalić podczas wizji lokalnej, ani na podstawie posiadanej dokumentacji.
- 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*.
- Określona wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT.
- W wycenie, zgodnie z art. 143 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. Nr 102 poz. 651 z 2010 r) uwzględniono rodzaj nieruchomości, jej położenie, sposób użytkowania, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Autor operatu szacunkowego:

mgr Mateusz Ślusarczyk



10. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna,
2. Odpis księgi wieczystej,
3. Wypis z rejestru gruntów,
4. Kopia mapy ewidencyjnej,
5. Rzuty kondygnacji,
6. Kopia polisy ubezpieczenia OC.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fragmety budynku mieszkalnego stanowiącego zabudowę działki nr ew. 1832/2 położonej w Dynowie



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA CD.



Fragmety budynku gospodarczego stanowiącego zabudowę działki nr ew. 1832/2 położonej w Dynowie



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA CD.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA CD.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA CD.



Fragmety pomieszczeń w budynku mieszkalnym



Fragmety drogi dojazdowej



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	1832/2		1	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	DYNÓW	
Sposób korzystania	ROLA, ŁĄKA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00029664 / , 0,0798 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,0798 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
1	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH I MAPA UZUPEŁNIAJĄCA L.KS.ROB. 4323/107/96, 1996-12-15 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia) DZ. KW./00001288/97/, 1997-09-12 00:00:00, 1997-09-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR R22Z/00035100/8, STAN Z DNIA 2020-03-06 17:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W TYCZYNIE - R22Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARZENA PABIAŃSKA, JAN, MARIA, 72092913607				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	BOGDAN PABIAŃSKI, KAZIMIERZ, MARIA, 71122805431				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 2529/1997, 1997-09-11 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00001288/97/, 1997-09-12 00:00:00, 1997-09-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	DECYZJA, USC 5355.3.2011, 2011-08-22, KIEROWNIK URZĘDU STANU CYWILNEGO MIASTA I GMINY W DYNOWIE, DYNÓW; 62 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./R22Z/00005403/12/001, 2012-11-20 14:31:24, 2012-11-29-12.26.40.514444, NIE, 59-60 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	ODPIS ZUPEŁNY AKTU MAŁŻEŃSTWA, 33/1996, 2012-11-20, URZĄD STANU CYWILNEGO W DUBIECKU; 61 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./R22Z/00005403/12/001, 2012-11-20 14:31:24, 2012-11-29-12.26.40.514444, NIE, 59-60 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / RZ2Z / 5425 / 19 / 1 - 2019-12-09, 12:41:13 - WPIS OSTRZEŻENIA O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU SĄDOWYM

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	10
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Z WNIOSKU WIERZycIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARZENIE PABIAŃSKIEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY WYDANYM W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 10-09-2018R, SYGN. AKT VI NC-E 1436103/18 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 05.12.2018R. - W SPRAWIE KM 403/19		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 403/19, 2019-06-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RZESZOWIE MIROŚŁAW WOLANIN - KANCELARIA KOMORNICZA NR XIX W RZESZOWIE; 99 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ2Z/00002283/19/001, 2019-06-04 11:36:00, 2019-12-11-14.17.11.662311, NIE, 97-98 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			6, 7, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	236300,00 (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY TRZYSTA) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU KREDYTU; ODSETKI W POSTACI: UMOWNYCH ODSETEK OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU, UMOWNYCH ODSETEK OD NIESPŁACONEGO W TERMINIE ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ LUB ZADŁUŻENIA ODSETKOWEGO; PROWIZJE I OPŁATY WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU; PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ZWIĄZANE Z DOCHODZIENIEM ROSZCZEŃ Z TYTUŁU USTANOWIONEGO ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNEGO; ŚWIADCZENIA UBOCZNE W POSTACI: KOSZTÓW WEWNĄTRZBANKOWEGO POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO Z TYTUŁU USTANOWIONEGO ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNEGO, ROSZCZEŃ O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI BANKOWEJ ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU, UMOWA KREDYTU KREDYT KONSOLIDACYJNY NR 95 1020 4287 0000 2296 0025 4631 Z DNIA 19.11.2012R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Pracownia osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W DYNOWIE, WARSZAWA, 01629826300000		

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	OŚWIADCZENIE BANKU, 2012-11-19, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W DYNOWIE; 75 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ2Z/00005404/12/001, 2012-11-20 14:31:24, 2012-12-07-10.40.34.314749, NIE, 73-74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2012-11-19; 76 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ2Z/00005404/12/001, 2012-11-20 14:31:24, 2012-12-07-10.40.34.314749, NIE, 73-74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2012-11-19; 77 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ2Z/00005404/12/001, 2012-11-20 14:31:24, 2012-12-07-10.40.34.314749, NIE, 73-74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Zgodność
z oryginałem

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr Mateusz Ślusarczyk
Nr upr. zaw. 6598

Nr kancelaryjny : *PODGIK. 4211. 1. 2654* . 2020

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 18.02.2020

Jednostka rejestrowa : G.2583

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) BOGDAN PABIAŃSKI Rodzice: KAZIMIERZ, MARIA GRUNWALDZKA 38B; 36-065 DYNÓW; MARZENA PABIAŃSKA Rodzice: JAN, MARIA GRUNWALDZKA 38B; 36-065 DYNÓW;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1832/2	19		tereny mieszkaniowe	B	0.0798	0.0798	RZ22/00035100/8

Id działki: 181601_1.0001.1832/Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.0798 ha

Słownie : siedemset dziewięćdziesiąt osiem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 18.02.2020

Sporządził : Karina Surzyn

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków, wydanym nie przeznaczonym do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

Z up. STAROSTY

18.02.2020mgr inż. Karina Surzyn
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Z zgodnością
z oryginałem

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr Mateusz Siusarczyk
Nr upr. zaw. 6598

IV obręb:	DYNÓW
Skala:	1:1000
Arkusz:	11

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny:	STAROSTA RZESZÓWSKI Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie
Nazwa materiału zasobu:	MAPA ZASADNICZA I EWIDENCYJNA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu:	P.1816.2014 771
Data wykonania kopii:	18/02.2020
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ:	<i>[Signature]</i> mgr inż. Kurlin Szymon

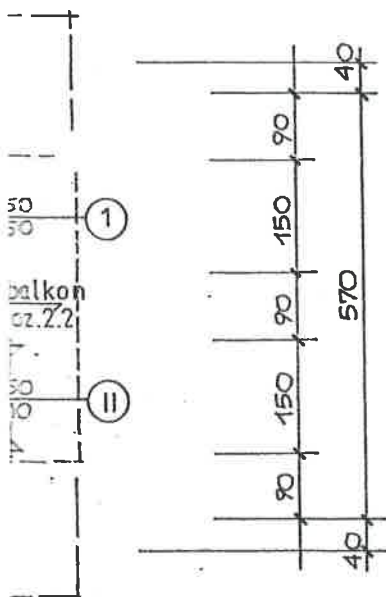


Zgodność z oryginałem
 RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
[Signature]
 mgr Mateusz Susarczyk
 Nr upr. zaw. 6598

Dokument niniejszy jest wrysem z mapy ewidencyjnej wydanym
 nie przeznaczonym do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

PARTER

1 pokój dzienny	18,1 m ²
2 kuchnia	13,4 "
3 łazienka	3,9 "
4 przedpokój	4,4 "
5 wiatrołap	1,4 "
6 zejście do piwnicy	1,2 "
7 komunikacja	1,8 "
	<hr/>
	44,2 m ²



Zgodność
z oryginałem

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

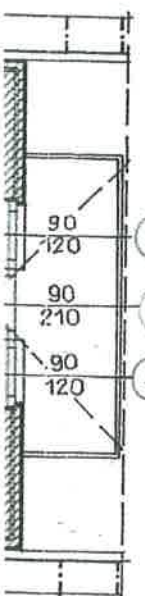
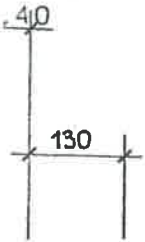
Stany
mgr Mateusz Słusarczyk
Nr upr. zaw. 6598

RZUT PARTERU

1:100

AUTORZY:
arch. KRYSZYNA PATOCZKA
arch. PIOTR PATOCZKA

RYS. NR. 6.



PODDASZE

1 pokój	19,0 m ²
2 pokój	13,4 "
3 łazienka	3,9 "
4 hall	5,8 "
5 komunikacja	0,9 "
	<hr/>
	43,1 m ²

Zgodność
z oryginałem

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Slusarczyk
mgr Mateusz Slusarczyk
Nr upr. zaw. 6598

Patoczka
arch. Krystyna Patoczka
proj. U P 8368
ul. Barsucha 27

1:100

AUTORZY:
arch. KRYSZYNA PATOCZKA
arch. PIOTR PATOCZKA

RYS. NR. 7.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016428354



1 Okres ubezpieczenia: od 11.01.2020 r. do 10.01.2021 r.

2 Ubezpieczający: KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MATEUSZ ŚLUSARCZYK
Adres siedziby: MALWOWA 10 m. 2, 35-604 RZESZÓW
E-mail: MATEUSZ.SLUSARCZYK@WP.PL

REGON: 180640079

Telefon: +48601458841

3 Ubezpieczony: KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MATEUSZ ŚLUSARCZYK
Adres siedziby: MALWOWA 10 m. 2, 35-604 RZESZÓW
E-mail: MATEUSZ.SLUSARCZYK@WP.PL

REGON: 180640079

Telefon: +48601458841

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

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

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 131,44 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	131,44
Termin płatności	21.01.2020

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
72 1240 6960 3014 0110 0032 3113
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016428354

7 Warunki ubezpieczenia

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

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

8 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- * Wyrażam zgodę na 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- 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 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.
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i

- innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- 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.

Za zgodność
z oryginałem

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Mateusz Ślusarczyk
mgr Mateusz Ślusarczyk
Nr upr. zaw. 6598

DSP/P/1016428354/9540/pc:100000247893157/BE20

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

DSP/PCZA/19G12_01/20200107.1024/proddppu04-139463465.3/FILE/pc:100000247893157