

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI I OBSŁUGI BUDOWNICTWA
Krzysztof Dyk

33-103 TARNÓW
ul. Krzysztofa Komedy 8

tel. kom. 502 105 576

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
DZIAŁKI NR 55/1 – POŁOŻONEJ NA TERENIE
MIEJSCOWOŚCI TURSKO,
GMINA CIĘŻKOWICE, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ
TR2T/00046664/9**



Autor: inż. Krzysztof Dyk

Tarnów 31 stycznia 2020 r.



SPIS TREŚCI

| | | |
|------|---|----|
| 1. | PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY | 3 |
| 2. | CEL WYCENY | 3 |
| 3. | PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY | 3 |
| 3.1. | Podstawy formalne | 3 |
| 3.2. | Podstawy prawne | 3 |
| 3.3. | Podstawy metodyczne wyceny | 4 |
| 3.4. | Źródła danych merytorycznych | 4 |
| 3.5. | Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy | 4 |
| 4. | OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY | 5 |
| 4.1. | Określenie stanu prawnego nieruchomości | 5 |
| 4.2. | Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym | 7 |
| 5. | SPOSÓB WYCENY | 7 |
| 5.1. | Wskazanie rodzaju określonej wartości | 7 |
| 5.2. | Wybór podejścia i metody wyceny | 9 |
| 6. | LOKALIZACJA I STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY | 10 |
| 7. | ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO | 12 |
| 7.1. | Analiza transakcji gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi | 13 |
| 8. | OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY | 16 |
| 8.1. | Analiza transakcji uwzględnionych do porównań | 16 |
| 8.2. | Analiza transakcji porównawczych | 16 |
| 8.3. | Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości | 18 |
| 8.4. | Obliczenie wartości | 18 |
| 9. | WYNIK KOŃCOWY WYCENY | 19 |
| 9.1. | Wnioski z dokonanych obliczeń | 19 |
| 10. | KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA | 20 |
| 11. | ZAŁĄCZNIKI | 21 |

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą nr **TR2T/00046664/9** obejmująca działkę nr 55/1 o powierzchni 0,0700 ha – zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym krytym płytami eternitu falistego, o powierzchni użytkowej 144,28 m²
Nieruchomość zlokalizowana jest na terenie miejscowości Tursko, gmina Ciężkowice, pow. Tarnów.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej powyższej nieruchomości położonej na terenie miejscowości Tursko jako przedmiot prawa własności oraz wartości wysokości 1/2 udziału w przedmiotowej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości na potrzeby Syndyka.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY

3.1. Podstawy formalne

Zamawiającym wycenę jest Syndyk Masy Upadłościowej Pana Stanisława Jakubowski zamieszkałego w miejscowości Tursko 57, 33-190 Ciężkowice.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741 z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami) tekst jednolity z dnia 16 stycznia 2018 r.,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr. 207 poz. 2109 z dnia 22 września 2004 r. z późniejszymi zmianami),

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY

-„Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych”,

- Międzynarodowe Standardy Wyceny,
Stosowane jako nota interpretacyjna

- Polska Norma Budowlana – PN – 70/B-02365,

- M. Prystupa – „Wycena nieruchomości metodą cenowo – porównawczą” – PFSRM Warszawa 1997 r.

- Omówienie standardu wraz z przykładami zadań”. PFSRM, Warszawa – 2001 r.;

- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego. PFSRM, Warszawa 1998

- Ewa Kucharska – Stasiak – „Nieruchomość a rynek”. Wydawnictwo Naukowe PWN.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Dane i informacje z ewidencji gruntów,
- Dane z Księgi Wieczystej nr TR2T/00046664/9,
- Informacje zleceniodawcy,
- Strona internetowa gminy Ciężkowice,
- Oględziny dokonywane podczas wizji lokalnej,
- Monitoring rynku lokalnego,
- Strona internetowa www.geoportal.gov.pl,
- Strona internetowa www.stat.gov.pl,
- Wywiady terenowe,
- Publikacje prasowe i biuletyny informacyjne,
- Informacje dotyczące nieruchomości uzyskane w gminie Ciężkowice,
- Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego,
- Baza cen transakcyjnych dla powiatu Tarnowskiego,
- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a w szczególności informacje dotyczące czasu ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym,

3.5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy

3.5.1. Data sporządzenia wyceny

31 stycznia 2020 r.

3.5.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

31 stycznia 2020 r.

3.5.3. Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny

16 stycznia 2020 r.

3.5.4. Data dokonania oględzin nieruchomości

16 stycznia 2020 r.

4. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

4.1.1. Wg Księgi Wieczystej nr TR2T/00046664/9

Dział I – O „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Działka gruntowa nr 55/1 – Małopolskie, Tarnowski, Ciężkowice, Tursko.
Działki o powierzchni 0,0700 ha,

Dział I – SP „SPIS SRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właścicielami nieruchomości są:

- w udziale 1/2 jest Pani BARBARA JAKUBOWSKA,
- w udziale 1/2 jest Pan STANISŁAW JAKUBOWSKI,

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

OSTRZEŻENIE:

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU O WIELKOŚCI 1/2 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJĄCEGO STANISŁAWOWI JAKUBOWSKIEMU

-JAKO OBCIĄŻENIE 1/2 CZ. UDZIAŁU W TEJ NIERUCHOMOŚCI STANISŁAWA JAKUBOWSKIEGO PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU Z WNIOSKU WIERZycIELA: ULTIMO NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKURTYZACYJNY Z/S W WARSZAWIE- PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: JAKUBOWSKI STANISŁAW (1/2 CZĘŚCI) ZAM. TURSKO 57, 33-190 CIĘŻKOWICE- NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: SĄDU REJONOWEGO LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 27-12-2012, SYGN. VI NC-E 2141674/12 (KM 916/14)
-W PODRUBRYCE 3.4.4 WYKREŚLONO WIERZycIELA WIDNIEJĄCEGO POD LP. 1, A NADTO W POLU 3.4.1.2 ZMODYFIKOWANO TREŚĆ WPISU DOSTOSOWUJĄC JĄ DO AKTUALNEGO STANU OBCIĄŻENIA

ULTIMO NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKURTYZACYJNY Z/S W WARSZAWIE, 53-680 WROCLAW, UL. BRANIBORSKA 58-68

INNY WPIS:

JAKO OBCIĄŻENIE 1/2 CZĘŚCI STANISŁAWA JAKUBOWSKIEGO WŁASNEJ PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 08-03-2013, SYGN. AKT VI NC-E 327342/13 (KM 707/14)

ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S W WARSZAWIE, UL.BRANIBORSKA 58-68, 53-680 WROCLAW,

INNY WPIS:

NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI STANISŁAWA JAKUBOWSKIEGO WŁASNEJ - PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ PROKURA N. S. F. I. Z. Z/S WE WROCLAWIU (SYGN.AKT KOMORNIKA KM1506/18)

PROKURA N. S. F. I. Z. Z/S WE WROCLAWIU, UL. WOŁOWSKA 8, 51-116 WROCLAW,

Dział IV – HIPOTEKA:

HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA - 9466,00 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA SZEŚĆDZIESIĄT SZEŚĆ) ZŁ

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZRYCZAŁTOWANEGO PODATKU DOCHODOWEGO OD PRZYCHODÓW EWIDENCJONOWANYCH ORAZ PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG, ODSETKI I KOSZTY UPOMNIĘĆ

Inne informacje: HIPOTEKA W KWOCIE 9466,00 ZŁ ORAZ ODSETKI W KWOCIE 466,00 ZŁ NALICZONE NA DZIEŃ WYSTAWIENIA POSZCZEGÓLNYCH TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH I DALSZE ODSETKI NALEŻNE OD ZALEGŁOŚCI PODATKOWEJ, A TAKŻE KOSZTY UPOMNIĘĆ W KWOCIE 35,20 ZŁ.

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA PIERWSZY URZĄD SKARBOWY W TARNOWIE

HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA - 21752,80 (DWADZIEŚCIA JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET PIĘĆDZIESIĄT DWA 80/100) ZŁ

NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE ORAZ SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY I GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH.

Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TARNOWIE

HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA - 2798,00 (DWA TYSIĄCE SIEDEMSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT OSIEM) ZŁ

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZRYCZAŁTOWANEGO PODATKU DOCHODOWEGO OD PRZYCHODÓW EWIDENCJONOWANYCH I ODSETKI

Inne informacje: HIPOTEKA W KWOCIE 2798,00 ZŁ ORAZ ODSETKI W KWOCIE 340,80 ZŁ NALICZONE NA DZIEŃ WYSTAWIENIA POSZCZEGÓLNYCH TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH I DALSZE ODSETKI NALEŻNE OD ZALEGŁOŚCI PODATKOWEJ.

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA PIERWSZY URZĄD SKARBOWY W TARNOWIE

HIPOTEKA PRZYMUSOWA - 9208,20 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE OSIEM 20/100) ZŁ

HIPOTEKA PRZYMUSOWA NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI WE WŁASNOŚCI STANISŁAWA JAKUBOWSKIEGO S. FRANCISZKA I MARII DLA ZABEZPIECZENIA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, DECYZJA ZUS

Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TARNOWIE - ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

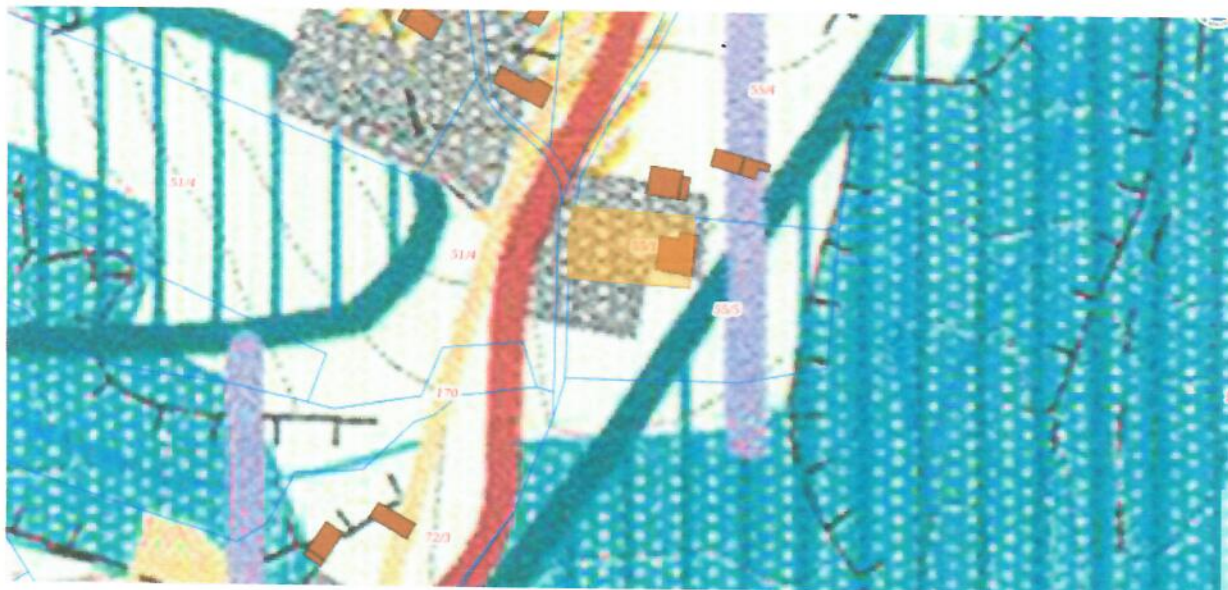
4.1.2. Wg uproszczonego wypisu z rejestru gruntów

| Działka | Powierzchnia [ha] | Rodzaj użytku i klasa | Własność |
|----------------|--------------------------|------------------------------|---|
| 55/1 | 0,0700 | RIVb – 0,07 | Udział 1/2 BARBARA JAKUBOWSKA, Udział 1/2 STANISŁAW JAKUBOWSKI |

4.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Dla terenu na którym znajduje się nieruchomość brak jest obecnie opracowanego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ciężkowice, istnieje natomiast aktualnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ciężkowice zatwierdzone uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miejskiej w Ciężkowicach z dnia 27 czerwca 2003 roku. Działka nr 55/1 znajduje się na terenie oznaczonym jako

- **Istniejące zainwestowanie, mieszkaniowe**



5. SPOSÓB WYCENY

5.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Definicje zgodnie z KSWP – „Wartość rynkowa” punkt 2.2.:

- **szacunkowa kwota** – jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które

posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

- **w dniu wyceny** - stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.
- **kwota jaką można uzyskać** – jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.
- **nieruchomość** – przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.
- **między kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy** zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów

rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

- **pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie** – zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.
- **pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej** – zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

5.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:
Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.
Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wycenę nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntową nr 55/1 położoną na terenie miejscowości Tursko przeprowadzono w **Podejściu Porównawczym** przy zastosowaniu **metody Korygowania Ceny Średniej**. Wybór metody opieram na możliwej do przyjęcia liczbie zawartych transakcji gruntami zabudowanymi podobnymi jak wyceniana działka. Porównanie wycenianej działki gruntowej do nieruchomości o zbliżonych cechach poprzez korektę cen jakie te nieruchomości osiągnęły w transakcjach kupna – sprzedaży ze względu na występujące pomiędzy nimi różnice, pozwala najbardziej precyzyjnie określić wartość rynkową nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Zgodnie z art. 153 „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej prawa własności nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartości nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i określa się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu jeśli taki trend występuje na rynku. Informacje uzyskane z analizy rynku lokalnego, pozwalają na zastosowanie w wycenie przedmiotowej nieruchomości – metodę korygowania ceny średniej.

6. LOKALIZACJA I STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY

Działka nr 55/1

Powyższa działka o powierzchni 700 m² położona jest na terenie miejscowości Tursko, gmina Ciężkowice. Działka znajduje się w dalszej odległości od centrum miasta Ciężkowice będącego siedzibą gminy. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, posiadająca bezpośredni dostęp do drogi gminnej. Teren działki ukształtowany jest ze spadkiem w kierunku tej drogi. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym krytym płytami eternitu falistego z początku lat 90- tych o powierzchni użytkowej 144,28 m². Do budynku od strony południowej dobudowany jest murowany garaż o pow. 48,61 m², którego jeden z naroży położony jest na działce sąsiedniej nr 55/5 stanowiącej własność Pani Barbary Jakubowskiej, która jest współwłaścicielką przedmiotowej działki nr 55/1. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wraz z garażem wynosi 157,5 m². Działka nie posiada wykonanego ogrodzenia. Sąsiedztwo działki stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz tereny niezabudowane. Działka w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ciężkowice znajduje się na obszarze oznaczonym jako - istniejące zainwestowanie, mieszkaniowe. Podstawowe media dostępne na terenie działki.



BUDYNEK MIESZKALNY

Powyższy budynek o konstrukcji murowanej z pustaka żuźłowego jest budynkiem parterowym, podpiwniczonym z poddaszem użytkowym. Konstrukcja dachowa tradycyjna drewniana dwuspadowa kryta płytami eternitu. Stropy i schody w budynku żelbetowe. Schody prowadzące na parter obłożone są lastrykiem, natomiast na poddasze obłożone drewnem. Podłogi w pokojach z desek drewnianych, w przedpokoju parkiet, a ściany p.pokoju obłożone drewnianą boazerią. W kuchni podłoga z płytek terakotowych, które również znajdują się między meblami. Na ścianach w łazience do wys. ok. 1,5 m znajdują się płytki glazurowane. Stolarka okienna w budynku pcv, w garażu drewniana okna zespolone. Stolarka drzwiowa tradycyjna częściowo płytowa typu pagietowskiego, a częściowo drzwi drewniane. Budynek ogrzewany za pomocą grzejników stalowych płytowych, część żeberkowych, część aluminiowych, zasilanych z pieca na opał stały znajdującego się w piwnicy. W piwnicy posadzki betonowe, a na ścianach brak wykonanych tynków. Ciepła woda z kotła gazowego znajdującego się na ścianie w łazience.

Powyższy budynek jest budynkiem nieocieplonym, nieposiadającym wykonanych elewacji. Budynek o powierzchni użytkowej 144,28 m².

W piwnicach budynku znajdują się: kotłownia ze składem opału oraz pomieszczenia gospodarcze.

Na poziomie parteru: 3 pokoje, kuchnia, spiżarnia, wiatrołap, przedpokój, łazienka wraz z w.c.

Na poddaszu: 4 pokoje, łazienka wraz z w.c.

Stan techniczny budynku - Słaby

Standard wykończenia budynku – Słaby,

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Gmina Ciężkowice leży w południowo-wschodniej części województwa małopolskiego. Bezpośrednio sąsiaduje z gminami województwa podkarpackiego oraz małopolskiego. Całą gminę zamieszkuje około 11 300 mieszkańców – gminę należy zaliczyć na tle powiatu Tarnowskiego do gmin niewielkich – miejsko – wiejskich. Gmina posiada powierzchnię około 103,22 km² z czego 61% stanowią grunty rolne, 30% stanowią grunty leśne. W skład gminy wchodzi 12 sołectw tj: Bogoniowice, Bruśnik, Falkowa, Jastrzębia, Kaśna Dolna, Kaśna Górna, Kipszna, Ostrusza, Pławna, Siekierzyna, **Tursko**, Zborowice. Obszar gminy stanowi 7,29% powierzchni całego powiatu. Jeżeli chodzi o grunty znajdujące się na terenie gminy to zdecydowaną przewagę mają grunty o klasie IV bonitacji. Grunty w gminie kształtują się na poziomach:

Klasy bonitacyjne gleb użytków rolnych:

I – 1,97 ha, II – 45,03 ha, IIIa – 179,64 ha, IIIb – 920,68 ha, IVa – 1 941,48 ha, IVb – 1 289,93 ha, V – 478,86 ha, VI – 11,45 ha, VIz – 6,18 ha,

Klasy bonitacyjne pastwisk:

I – 0 ha, II – 5,49 ha, III – 141,41 ha, IV – 639,42 ha, V – 258,35 ha, VI – 53,3 ha, VIz – 23,91 ha, Nieużytki – 33,36 ha.

W całej gminie strukturę gospodarstw rolnych można podzielić na:

Gospodarstwa od 1 do 1,99 ha – w ilości 697 o łącznej powierzchni 1 013,61 ha,
 Gospodarstwa od 1 do 1,99 ha – w ilości 103 o łącznej powierzchni 56,41 ha (liczba gospodarstw na terenie gminy, posiadających w innej gminie grunty rolne),
 Gospodarstwa od 2 do 4,99 ha – w ilości 926 o łącznej powierzchni 3 023,28 ha,
 Gospodarstwa od 5 do 6,99 ha – w ilości 185 o łącznej powierzchni 1 069,59 ha,
 Gospodarstwa od 7 do 9,99 ha – w ilości 79 o łącznej powierzchni 641,59 ha,
 Gospodarstwa od 10 do 15 ha – w ilości 12 o łącznej powierzchni 146,54 ha,
 Gospodarstwa powyżej 15 ha – w ilości 2 o łącznej powierzchni 34,4 ha,
 Łączna ilość gospodarstw rolnych na terenie gminy wynosi około 2004.

Jeżeli chodzi o główne kierunki produkcji gospodarstw rolnych na terenie gminy Ciężkowice, to w przeważającej części bo aż w około 80% to produkcje roślinne oraz produkcje zwierzęce, tylko 20 % ze wszystkich gospodarstw stanowią gospodarstwa produkcji rolnej. Bezrobocie w gminie Ciężkowice kształtuje się na poziomie całego powiatu Tarnowskiego i wynosi około 5,4 %.

Dane statystyczne dotyczące stopy bezrobocia

| | 2018 | 2019 | | | | | | | | | | |
|-------------------------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|
| | XII | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI |
| Miasto Tarnów | 5,3 | 5,4 | 5,4 | 5,2 | 5,1 | 4,8 | 4,7 | 4,6 | 4,5 | 4,3 | 4,2 | 4,2 |
| Powiat tarnowski | 7,1 | 7,3 | 7,3 | 6,8 | 6,4 | 6,2 | 6,0 | 5,8 | 5,7 | 5,5 | 5,4 | 5,4 |
| Małopolska | 4,7 | 4,9 | 4,9 | 4,7 | 4,5 | 4,3 | 4,2 | 4,2 | 4,1 | 4,1 | 4,0 | 4,0 |
| Polska | 5,8 | 6,1 | 6,1 | 5,9 | 5,6 | 5,4 | 5,3 | 5,2 | 5,2 | 5,1 | 5,0 | 5,1 |

Zródło: Główny Urząd Statystyczny

7.1. Analiza transakcji gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi

W celu scharakteryzowania lokalnego rynku obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi wolnostojącymi, poddano analizie transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, które wystąpiły na terenie miejscowości Tursko.

Badając transakcje kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości, zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie obrębu Tursko, nie odnaleziono transakcji tego typu nieruchomościami, nie odnaleziono również wystarczającej ilości w całej gminie Ciężkowice, dlatego też obszar poszukiwań poszerzono o transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanego budynku mieszkalnego, występującymi na terenach obrębów należących do powiatu tarnowskiego zwłaszcza południowej jego części. Okres badania cen obejmuje 2 lata tj. od 2018 r. do końca 2019 r. W okresie ostatnich dwóch lat ilość transakcji nieruchomościami zabudowanymi podobnymi budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi na terenie powiatu była dosyć duża zwłaszcza na obrzeżach miejscowości gminnych. Do porównań przyjęto transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodziennymi wolnostojącymi jako przedmiot prawa własności. Dobrze sprzedawane są budynki o małej powierzchni użytkowej w dodatku nadające się do remontu, a to z uwagi na ogólną niższą cenę, trudniej budynki mieszkalne o dużej powierzchni, niefunkcjonalne i wykonane w przestarzałych technologiach. Wysokość cen transakcyjnych uzależniona jest od lokalizacji nieruchomości (położenia), stanu technicznego budynku, standardu wykończenia i zagospodarowanie nieruchomości, powierzchni budynku, powierzchni działki oraz dostępności komunikacyjnej. Budynki wymagające po ich zakupie często wysokich nakładów wykończeniowych nie osiągają zbyt wysokich cen i trudniej znajdują nabywców. Mniejszy popyt istnieje również na budynki o dużych powierzchniach, budowane w przestarzałej technologii i nieatrakcyjnej lokalizacji. Przedział cen transakcyjnych za 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych kształtuje się od 1 000 – 3 000 zł. W cenie tej zawiera się: powierzchnia użytkowa, stan techniczny budynku, zagospodarowanie działki, stan wykończenia wewnętrznego, wyposażenie, ogrodzenie, dodatkowa zabudowa.

Poczynione obserwacje umożliwiły wyodrębnienie i ustalenie wpływu poszczególnych atrybutów (cech) na wartość rynkową nieruchomości. Zostały one przedstawione i wykorzystane do określenia wartości jednostkowej szacowanej nieruchomości gruntowej:

- | | |
|---|---------|
| 1. Położenie | – 25 %, |
| 2. Powierzchnia nieruchomości | – 15 %, |
| 3. Dostępność komunikacyjna | – 10 %, |
| 4. Stan techniczny budynku | – 15 %, |
| 5. Standard wykończenia i zagospodarowanie nieruchomości | – 15 %, |
| 6. Powierzchnia budynku | – 10 %, |
| 7. Zabudowa dodatkowa | – 10 %, |

Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.
Rynek został podzielony w zależności od:

- | | |
|---|-------------------------------|
| - Położenie | – bardzo dobre, dobre, słabe, |
| - Powierzchnia nieruchomości | – bardzo dobra, dobra, słaba, |
| - Dostępność komunikacyjna | – bardzo dobra, dobra, słaba, |
| - Stan techniczny budynku | – bardzo dobry, dobry, słaby, |
| - Standard wykończenia i zagospodarowanie nieruchomości | – bardzo dobry, dobry, słaby, |
| - Powierzchnia budynku | – bardzo dobra, dobra, słaba, |
| - Zabudowa dodatkowa | – bardzo dobra, dobra, słaba |

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

- **Położenie → bardzo dobre, dobre, słabe,**
 - bardzo dobre – w atrakcyjnych miejscach zabudowy jednorodzinnej, a o nieuciążliwym ruchu i rozbudowaną infrastrukturą, bliskość placówek handlowych i kulturalno-oświatowych, położenie w miejscowości będącej siedzibą gminy lub położenie w niedużej odległości (1-3 km) od centrum miejscowości, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie z miastem będącym siedzibą powiatu,
 - dobre – położenie w niedużej odległości od centrum miejscowości oraz w większej odległości (powyżej 3 km) od granicy z miastem będącym siedzibą gminy, z dobrym połączeniem komunikacyjnym, gorsza infrastruktura,
 - słabe – w niedużej odległości od centrum miejscowości, w dużej odległości od miejscowości będącej siedzibą gminy oraz w dużej odległości od miasta będącego siedzibą powiatu, słabe połączenia komunikacyjne z miastem powiatowym, brak placówek handlowych i kulturalno-oświatowych,
- **Powierzchnia nieruchomości → bardzo dobra, dobra, słaba,**
 - bardzo dobra – działki o powierzchni powyżej 5 000 m²,
 - dobra – działki o powierzchni pomiędzy 1 000 a 5 000 m²,
 - słaba – działki o powierzchni do 1 000 m²,
- **Dostępność komunikacyjna → bardzo dobra, dobra, słaba,**
 - bardzo dobra – dobre połączenie komunikacyjne, łatwość dojazdu, drogami głównymi, asfaltowanymi – bezpośrednio pod nieruchomość,
 - dobra – dojazd drogami utwardzonymi drugorzędnymi,
 - słaba – niezbyt dobre połączenie komunikacyjne, dojazd na zasadzie służebności lub drogą nieutwardzoną,

- **Stan techniczny budynku → bardzo dobry, dobry, słaby,**
 - bardzo dobry – elementy budynku są dobrze utrzymane, wykazujące lekkie zużycie, nowoczesna technologia i bryła budynku, dobre ciągi komunikacyjne, ciepłochronność, konieczność niewielkich poprawek,
 - dobry – elementy budynku utrzymane należyście, wymagany drobny remont polegający na drobnych naprawach, impregnacji i konserwacji, budynki ocieplone
 - słaby – w elementach budynku występują uszkodzenia wymagające „większej” naprawy, słaba bryła budynku, budynki nieocieplone, nieuszczelnienie stolarki, niezbyt dobre rozwiązanie funkcjonalne wewnątrz budynku,

- **Standard wykończenia i zagospodarowanie nieruchomości → bardzo dobry, dobry, słaby,**
 - bardzo dobry – wysoki standard wykończenia pomieszczeń, brak jakichkolwiek zawilgoczeń, pęknięć, braków itp. brak konieczności remontu lub renowacji ścian lub posadzek, pomieszczenia zmodernizowane, budynki wyposażone w dodatkowe instalacje typu – ogrzewanie podłogowe, klimatyzacja, automatyka, dobre ciągi komunikacyjne. Teren nieruchomości urządzony – wykonane podjazdy, dojścia liczne nasadzenia,
 - dobry – średni standard wykończenia, widoczne nieliczne zawilgoczenia, pęknięcia, ubytki, pomieszczenia wymagające drobnych poprawek oraz remontów posadzek, stropów lub ścian wewnętrznych, widoczne nieliczne ubytki, pęknięcia lub zawilgoczenia, podstawowe instalacje, pomieszczenia rzadziej odświeżane. Teren nieruchomości słabo urządzony pojedyncze lub jednolite nasadzenia, wykonany podjazd lub dojście do budynku,
 - słaby – niski standard wykończenia, pojedyncze pomieszczenia wymagające gruntownych remontów, widoczne mocne zużycie okładzin oraz elementów wykończeniowych, niezbyt dobre rozwiązanie funkcjonalne wewnątrz, budynku, ewentualna konieczność poprawek i przeróbek. Teren nieruchomości nieurządzony, brak nasadzeń lub dojść do budynku,

- **Powierzchnia budynku → bardzo dobra, dobra, słaba,**
 - bardzo dobra – budynki o powierzchni od 150 do 200 m²,
 - dobra – budynki o powierzchni od 80 do 150 m²,
 - słaba – budynki o powierzchniach poniżej 80 m² oraz powyżej 200 m²,

- **Zabudowa dodatkowa → istnieje, brak**
 - Bardzo dobra - dodatkowa zabudowa budynki inwentarskie, gospodarcze, garaż
 - Dobra - jeden z powyższych
 - Słaba - brak dodatkowej zabudowy

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

8.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi

$$W = C_{\text{ŚR}} \times \Sigma U \times P$$

W – szacowana wartość,

$C_{\text{ŚR}}$ – cena średnia,

ΣU – suma wskaźników,

P – powierzchnia,

8.2. Analiza transakcji porównawczych

Transakcje porównawcze przyjęte w metodzie Korygowania ceny średniej przedstawia poniższa tabela.

| Data transakcji | Lokalizacja | Działka | Pow. gruntu (m ²) | Pow. bud. (m ²) | Cena 1 m ² budynku (zł) |
|-------------------------------|--------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 7 |
| GMINA CIĘŻKOWICE | | | | | |
| 11-01-2018 | Zborowice | 465 | 4900 | 133,90 | 1 045,56 |
| 30-07-2018 | Bogoniowice | 374/4 | 468 | 50,00 | 2 200,00 |
| GMINA GROMNIK | | | | | |
| 29-11-2018 | Brzozowa | 713 | 4700 | 180,0 | 1 027,78 |
| 05-02-2019 | Gromnik | 672/6 | 1841 | 240,0 | 1 791,67 |
| 14-08-2018 | Gromnik | 223/28.223/44 | 847 | 119,00 | 2 436,97 |
| 09-05-2018 | Golanka | 190/2 | 3100 | 173,60 | 1 152,07 |
| GMINA PLEŚNA | | | | | |
| 06-12-2018 | Rzuchowa | 226/4 | 1104 | 80,00 | 1 625,00 |
| 18-04-2018 | Pleśna | 548/72 | 800 | 125,00 | 2 200,00 |
| RZEPIENNIK STRZYŻEWSKI | | | | | |
| 09-04-2019 | Rzepiennik Biskupi | 1442 | 1400 | 114,0 | 1 403,51 |
| GMINA TUCHÓW | | | | | |
| 17-04-2019 | Siedliska | 917/2 | 1200 | 144,35 | 1 731,90 |
| 31-05-2019 | Buchcice | 489/8 | 3344 | 150,0 | 1 133,33 |
| 23-08-2018 | Jodłówka Tuchowska | 1805 | 8000 | 109,00 | 1 467,90 |
| 22-12-2018 | Łowczów | 75/2 | 4355 | 127,00 | 1 259,84 |
| 21-04-2018 | Jodłówka Tuchowska | 865/4 | 2757 | 90,00 | 2 000,00 |

Średnia arytmetyczna cena 1 m² budynku mieszkalnego wynosi

$$\underline{\underline{C_{\text{ŚR}} = 1\,605,40 \text{ zł/m}^2}}$$

Zakres wskaźników korygujących

Cena minimalna C_{MIN} = 1 027,78 zł/m²,

Cena maksymalna C_{MAX} = 2 436,97 zł/m²,

Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej w bazie:

Powyższa nieruchomość obejmuje działkę gruntową nr 713 o powierzchni 4 700 m², położona na terenie miejscowości Brzozowa, gmina Gromnik. Działka znajduje się w dalszej odległości od centrum miejscowości Brzozowa, oraz w dalszej odległości od centrum miejscowości Gromnik będącej siedzibą gminy. Działka o nieregularnym kształcie – mocno wydłużona. Dojazd do działki drogą gminną. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, murowanym, piętrowym z suterenami, o powierzchni użytkowej 180,0 m², dodatkowo na terenie działki znajdują się budynki gospodarcze: stodoła z budynkiem inwentarskim (stajnia), pod jednym dachem. Sąsiedztwo działki stanowią nieliczne tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oraz tereny niezabudowane.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej w bazie:

Powyższa nieruchomość obejmuje działki gruntowe nr 223/28 oraz 223/44 o łącznej powierzchni 847 m², położone na terenie miejscowości Gromnik, gmina Gromnik. Działki znajdują się w odległości około 900 m od centrum miejscowości Gromnik, będącej siedzibą gminy oraz w odległości około 25 km od centrum miasta Tarnów, będącego siedzibą powiatu. Działki o regularnym kształcie, wyposażone w wszystkie podstawowe media. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z garażem o powierzchni 119,00 m², wybudowanym w 1997 roku. Na terenie nieruchomości brak jest zabudowy dodatkowej. Sąsiedztwo działki stanowią tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd do działek drogą asfaltową drugorzędną.

Granice współczynników korygujących wynoszą :

$$\text{Granica dolna (Ud)} = \frac{C_{MIN}}{C_{\text{ŚR}}} = \frac{1\,027,78}{1\,605,40} = \mathbf{0,640}$$

$$\text{Granica górna (Ug)} = \frac{C_{MAX}}{C_{\text{ŚR}}} = \frac{2\,436,97}{1\,605,40} = \mathbf{1,518}$$

8.3. Charakterystyka rynku i szacowanej działki w aspekcie cech rynkowych

Dla działek zabudowanych, przyjęto następujący wpływ cech rynkowych na ceny :

| L.p. | Cecha / atrybuty | Procentowy wpływ na cenę | Zakres współczynnika | |
|--------------|---|--------------------------|----------------------|--------------|
| | | | Dolny | Górny |
| 1 | Położenie | 25 | 0,160 | 0,380 |
| 2 | Powierzchnia nieruchomości | 15 | 0,096 | 0,228 |
| 3 | Dostępność komunikacyjna | 10 | 0,064 | 0,152 |
| 4 | Stan techniczny budynku | 15 | 0,096 | 0,228 |
| 5 | Standard wykończenia i zagospodarowanie nieruchomości | 15 | 0,096 | 0,228 |
| 6 | Powierzchnia budynku | 10 | 0,064 | 0,152 |
| 7 | Zabudowa dodatkowa | 10 | 0,064 | 0,152 |
| Razem | | 100 | 0,640 | 1,518 |

Charakterystyka dla szacowanej działki nr 55/1:

| L.p | Cechy rynkowe | Charakterystyka szacowanej działki nr 55/1 |
|-----|---|--|
| 1. | Położenie | Słabe |
| 2. | Powierzchnia nieruchomości | Słaba |
| 3. | Dostępność komunikacyjna | Dobra |
| 4. | Stan techniczny budynku | Słaby |
| 5. | Standard wykończenia i zagospodarowanie nieruchomości | Słaby |
| 6. | Powierzchnia budynku | Dobra |
| 7. | Zabudowa dodatkowa | Dobra |

8.4. Obliczanie wartości

Procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości, a także określenie wartości współczynników korygujących.

| L.p | Cechy rynkowe | Wysokość współczynnika korygującego dla działki nr 55/1 |
|-------------|---|---|
| 1. | Położenie | 0,160 |
| 2. | Powierzchnia nieruchomości | 0,096 |
| 3. | Dostępność komunikacyjna | 0,108 |
| 4. | Stan techniczny budynku | 0,096 |
| 5. | Standard wykończenia i zagospodarowanie nieruchomości | 0,096 |
| 6. | Powierzchnia budynku | 0,108 |
| 7. | Zabudowa dodatkowa | 0,108 |
| SUMA | | 0,772 |

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI –
ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 55/1 WYNOŚI:**

$$W_{\text{działka nr 55/1}} = 1\,605,40 \text{ zł/m}^2 \times 0,838 = 1\,239,37 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{\text{działka nr 55/1}} = 1\,239,37 \text{ zł/m}^2 \times 144,28 \text{ m}^2 = 178\,816,30 \text{ zł}$$

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntową nr 55/1 o powierzchni 700 m² zabudowaną murowanym, piętrowym budynkiem mieszkalnym, z poddaszem użytkowym oraz podpiwniczeniem o łącznej powierzchni 144,28 m², położoną na terenie miejscowości Tursko, gmina Ciężkowice wynosi:

178 816 zł

słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset szesnaście złotych

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU WYNOSZĄCEGO ½ CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI

89 408 zł

słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta osiem złotych

9.1. Wnioski z dokonanych obliczeń

W nawiązaniu do przeprowadzonych wyliczeń określona została wartość rynkowa ½ części udziału w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntową nr 55/1 o powierzchni 700 m² zabudowaną murowanym, piętrowym budynkiem mieszkalnym, z poddaszem użytkowym oraz podpiwniczeniem o łącznej powierzchni 144,28 m² i dobudowanym garażem o pow. 48,61 m² położoną na terenie miejscowości Tursko 57, gmina Ciężkowice.

Wartość została określona dla aktualnego stanu i sposobu użytkowania nieruchomości, stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. Wartość zaokrąglono do 1,00 zł.



10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat 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,
- Nie może on być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie,
- Wykonawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenionej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić,
- Zakłada się, że nie zostały zatajone przed wykonawcą fakty mające istotny wpływ na wartość wycenionej nieruchomości, o których powinien on być poinformowany,
- Wykonana na potrzeby niniejszego opracowania ocena stanu technicznego budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej,
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n.,
- Wykorzystanie operatu po upływie tego okresu, wymaga zbadania jego aktualności potwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego,
- Wartość rynkowa określona w operacie szacunkowym jest wartością netto, nie zawierającą podatku VAT,
- Operat nie może być udostępniany w takiej formie (RODO) osobom nie będących stronami postępowania.



Operat szacunkowy wykonał: inż. Krzysztof Dyk

11. ZAŁĄCZNIKI:

- Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów,
- Kopia mapy ewidencyjnej,
- Kopia odpisu księgi wieczystej nr TR2T/00046664/9,
- Dokumentacja fotograficzna,
- Kopia Polisy Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej Rzeczoznawcy

Województwo: **małopolskie**
 Powiat: **tarnowski**
 Jednostka ewidencyjna: **121601_5, Ciężkowice - obszar wiejski**
 Obręb ewidencyjny: **121601_5.0011, Tursko**

STAROSTA TARNOWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24-01-2020 07:37:28

Nr jednostki rejestrowej: **G92**

Osoby: **2**

| Udział Forma władania | Dane osoby fizycznej / instytucji |
|--------------------------|---|
| 1/2 współwłasność | Jakubowska Barbara (Kazimierz, Cecylia) adres: Tursko 57, 33-190 Tursko |
| 1/2 współwłasność | Jakubowski Stanisław (Franciszek, Maria) adres: Tursko 57, 33-190 Tursko |

Działki ewidencyjne: **1**

| Arkusz | Nr działki | Adres / Położenie | Powierzchnia [ha] | Użytek i klasa bonitacyjna | | Nr KW lub inne dokumenty |
|--------|------------|-------------------|----------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|
| | | | | Użytek | Pow. [ha] | |
| 1 | 55/1 | | 0.07 | RIVb | 0.07 | KW 46664 |

Identyfikator: 121601_5.0011.55/1; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -

| | | |
|----------------------------------|-------------|----|
| Razem powierzchnia działek [ha]: | 0.07 | ha |
| Słownie: | siedem arów | |

| Oznaczenia użytków i klas |
|---------------------------|
| RIVb - Grunty orne |

Paulina Krzyżak
24-01-2020

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

Z up. STAROSTY

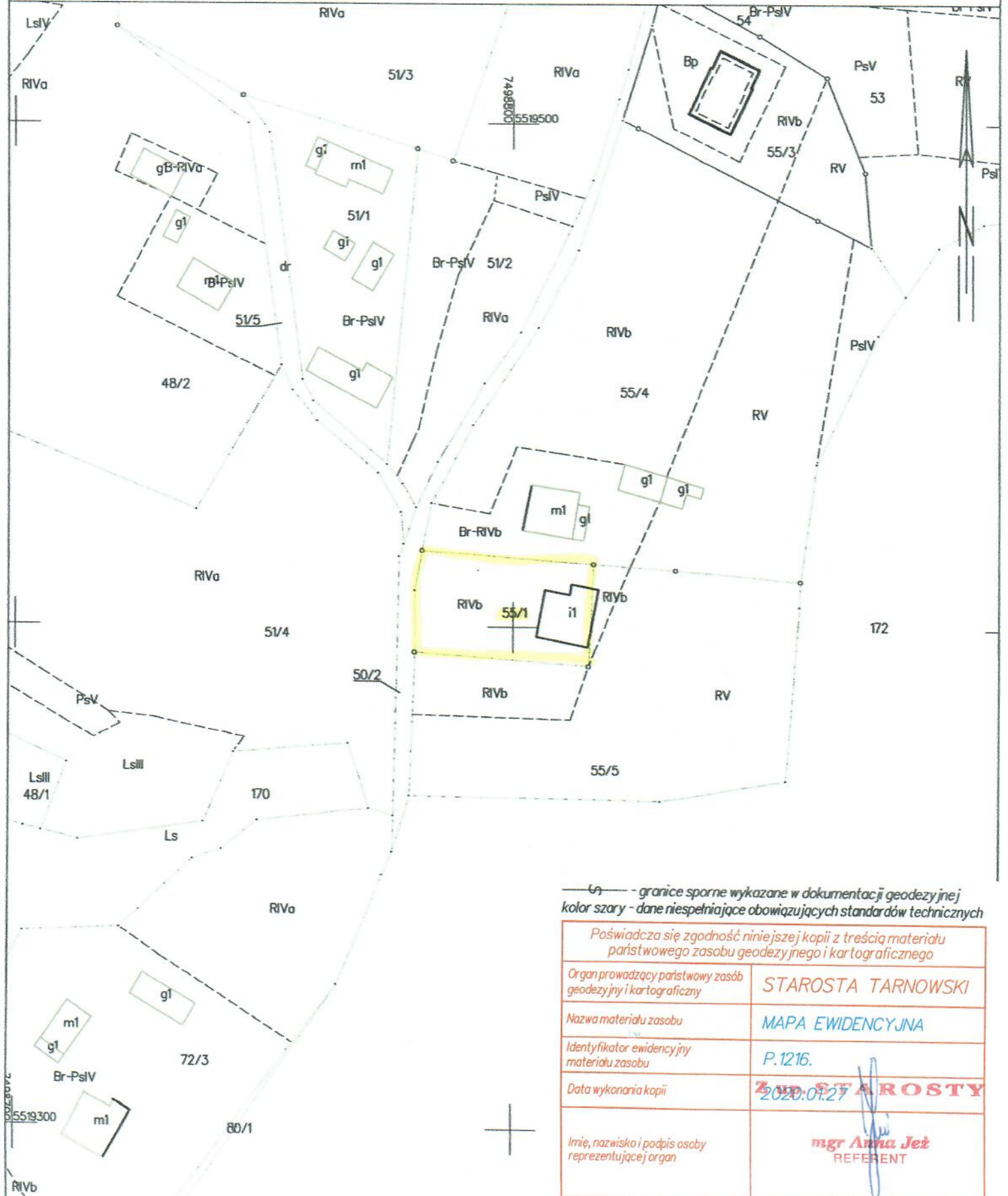
mgr Paulina Krzyżak
INSPEKTOR
w Wydziale Geodezji

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

MAPA EWIDENCYJNA

SKALA 1:1000

Sekcje mapy: 7.119.20.05.3
 obr. Tursko 0011: dz. 55/1



— - granice sporne wykazane w dokumentacji geodezyjnej
 kolor szary - dane niespełniające obowiązujących standardów technicznych

| | |
|--|---------------------------------|
| Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego | |
| Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA TARNOWSKI |
| Nazwa materiału zasobu | MAPA EWIDENCYJNA |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu | P.1216. |
| Data wykonania kopii | 2020.07.27 |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | <i>mgr Anna Jeż</i> REFERENT |

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TR2T/00046664/9**, STAN Z DNIA 2020-01-29
08:17

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWIE, IX ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W TUCHOWIE - TR2T

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, 2 |
|-----------------------------|----------|-------------------|------|

Działki ewidencyjne

| | | | |
|--|-------------|--|-------------------|
| Lp. 1. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki | 55/1 | | 1, 2 |
| Obręb ewidencyjny (numer) | 0011 | | |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) | Lp. 1. | 1 MAŁOPOLSKIE, TARNOWSKI, CIĘŻKOWICE, TURSKO | |
| Sposób korzystania | ROLA | | |
| Oznaczenie zbioru dokumentów | Lp. 1. | ZD "B" 1978 TURSKO | |

| | | | |
|----------------------------|------------------|-------------------|------|
| Obszar całej nieruchomości | 0,0700 HA | Nr podstawy wpisu | 1, 2 |
|----------------------------|------------------|-------------------|------|

| | | | | |
|--|---|---------------------|-------------------|-----|
| Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia) | B | 2010-09-03 13:14:35 | Nr podstawy wpisu | --- |
|--|---|---------------------|-------------------|-----|

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 ZLEC. NR 84/85 - ZB. DOK. 1, 2, 1985-04-17 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia)</i> DZ. KW./00004434/85/, 1985-06-27 00:00:00, 1985-06-27 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i> |
| 2 | MAPA NR 272/14/789/85 - ZB. DOK. 1, 2, 1985-05-11 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia)</i> DZ. KW./00004434/85/, 1985-06-27 00:00:00, 1985-06-27 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i> |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TR2T/00046664/9**, STAN Z DNIA 2020-01-29
08:19

**prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWIE, IX ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W TUCHOWIE - TR2T**

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TR2T/00046664/9**, STAN Z DNIA 2020-01-29
08:19

prowadzonej przez **SĄD REJONOWY W TARNOWIE, IX ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W TUCHOWIE - TR2T**

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 / 2 | --- |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | BARBARA JAKUBOWSKA, KAZIMIERZ, CECYLIA, 60112606028 | | | 3, 4, 19, 20, 21 |
| Lp. 2. | --- | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. | 2 | 1 / 2 | --- |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | STANISŁAW JAKUBOWSKI, FRANCISZEK, MARIA, 58060810495 | | | 3, 4, 19, 20, 21 |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| Nr podstawy wpisu | |
|-------------------------|---|
| 3 | UMOWA DAROWIZNY - ZB. DOK. 5 , 5279/85, 1985-06-27 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW.//00004434/85/, 1985-06-27 00:00:00, 1985-06-27 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) |
| 4 | UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA , 3148/2004, 2004-09-10, TERESA ANNA SZARAMA, TUCHÓW, UL. RYNEK 2; 15, /00046664/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW.//00003464/08/, 2008-12-29 10:30:00, 2009-03-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) |
| 19 | POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU , DZKW 1310/14, 2014-04-10, SĄD REJONOWY W TARNOWIE WYDZIAŁ IX ZAMIEJSCOWY KSIĄG WIECZYSTYCH, TUCHÓW; 118-119 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) |

DZ. KW./TR2T/00001310/14/001, 2014-04-09 12:07:00,
2014-04-10-14.24.14.666760, TAK, 116-117

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

20

UMOWA DAROWIZNY - ZB. DOK. 5, 5279/85, 1985-06-27

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia)

DZ. KW./TR2T/00001310/14/001, 2014-04-09 12:07:00,
2014-04-10-14.24.14.666760, TAK, 116-117

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

21

UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA, 3148/2004, 2004-09-10, TERESA ANNA SZARAMA, TUCHÓW, UL. RYNEK 2; 15, /00046664/

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./TR2T/00001310/14/001, 2014-04-09 12:07:00,
2014-04-10-14.24.14.666760, TAK, 116-117

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TR2T/00046664/9**, STAN Z DNIA 2020-01-29
08:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWIE, IX ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W TUCHOWIE - TR2T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

| | | |
|--|--|--|
| Lp. 1. | --- | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu | 3 | 23, 24, 28 |
| Rodzaj wpisu | OSTRZEŻENIE | |
| Treść wpisu | WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU O WIELKOŚCI 1/2 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJĄCEGO STANISŁAWOWI JAKUBOWSKIEMU | |
| Rodzaj zmiany | <p>Lp. 1. -JAKO OBCIĄŻENIE 1/2 CZ. UDZIAŁU W TEJ NIERUCHOMOŚCI STANISŁAWA JAKUBOWSKIEGO PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU Z WNIOSKU WIERZYCIELA: ULTIMO NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKURTYZACYJNY Z/S W WARSZAWIE-PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: JAKUBOWSKI STANISŁAW (1/2 CZĘŚCI) ZAM. TURSKO 57, 33-190 CIĘŻKOWICE-NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: SĄDU REJONOWEGO LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 27-12-2012, SYGN. VI NC-E 2141674/12 (KM 916/14)</p> <p>Lp. 2. W PODRUBRYCE 3.4.4 WYKREŚLONO WIERZYCIELA WIDNIEJĄCEGO POD LP. 1, A NADTO W POLU 3.4.1.2 ZMODYFIKOWANO TREŚĆ WPISU DOSTOSOWUJĄC JĄ DO AKTUALNEGO STANU OBCIĄŻENIA</p> | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba) | Lp. 1. | ULTIMO NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SEKURTYZACYJNY Z/S W WARSZAWIE, 53-680 WROCŁAW, UL. BRANIBORSKA 58-68 |
| Lp. 2. | --- | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu | 4 | 25 |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS | |

| | | | |
|---|--------|---|-------------------|
| Treść wpisu | | JAKO OBCIĄŻENIE 1/2 CZĘŚCI STANISŁAWA JAKUBOWSKIEGO WŁASNEJ PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 08-03-2013, SYGN. AKT VI NC-E 327342/13 (KM 707/14) | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. | ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S W WARSZAWIE , UL.BRANIBORSKA 58-68, 53-680 WROCŁAW, 140701530 | |
| Lp. 3. | | --- | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu | | 5 | 26 |
| Rodzaj wpisu | | INNY WPIS | |
| Treść wpisu | | NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI STANISŁAWA JAKUBOWSKIEGO WŁASNEJ - PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ PROKURA N. S. F. I. Z. Z/S WE WROCŁAWIU (SYGN.AKT KOMORNIKA KM1506/18) | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. | PROKURA N. S. F. I. Z. Z/S WE WROCŁAWIU , UL.WOŁOWSKA 8, 51-116 WROCŁAW, 140317429 | |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| Nr podstawy wpisu | |
|-------------------|--|
| 23 | <p>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1166/13, 2017-03-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TARNOWIE ROBERT IWANICKI; 148 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./TR2T/00000982/17/001, 2017-03-14 11:39:00, 2017-05-10-14.14.07.564077, NIE, 145-146 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p> |
| 24 | <p>ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 916/14, 2017-05-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TARNOWIE ROBERT IWANICKI; 162 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./TR2T/00001820/17/001, 2017-05-10 13:53:00, 2017-07-17-11.37.46.030511, NIE, 159-160 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p> |

| | |
|----|--|
| 25 | <p>ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU DŁUŻNIKA W WYSOKOŚCI 1/2 W NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 707/14, 2018-03-21; 174 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TR2T/00001073/18/001, 2018-03-21 13:04:00, 2018-03-28-13.02.18.465788, NIE, 170-173 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p> |
| 26 | <p>ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1506/18, 2018-08-24; 195 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TR2T/00003035/18/001, 2018-08-28 10:16:00, 2018-09-04-10.09.08.881790, NIE, 191-194 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p> |
| 28 | <p>POSTANOWIENIE UMARZAJĄCE POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE, KM 1166/13, 2018-10-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TARNOWIE ROBERT IWANICKI; 220 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TR2T/00000170/19/001, 2019-01-11 11:22:00, 2019-01-22-14.46.32.840097, NIE, 217-218 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p> |

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TR2T/00046664/9**, STAN Z DNIA 2020-01-29
08:20

prowadzonej przez **SĄD REJONOWY W TARNOWIE, IX ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W TUCHOWIE - TR2T**

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) | 1 | | 5, 6, 7, 8, 9 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA | | |
| Suma (słownie), waluta | 9466,00 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA SZESZCZDZIESIĄT SZEŚĆ) ZŁ | | |
| Udział (numer udziału w prawie) | Lp. 1. | 2 | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) | Lp. 1. | 1 | NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZRYCZAŁTOWANEGO PODATKU DOCHODOWEGO OD PRZYCHODÓW EWIDENCJONOWANYCH ORAZ PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG, ODSETKI I KOSZTY UPOMNIĘĆ |
| Inne informacje | HIPOTEKA W KWOCIE 9466,00 ZŁ ORAZ ODSETKI W KWOCIE 466,00 ZŁ NALICZONE NA DZIEŃ WYSTAWIENIA POSZCZEGÓLNYCH TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH I DALSZE ODSETKI NALEŻNE OD ZALEGŁOŚCI PODATKOWEJ, A TAKŻE KOSZTY UPOMNIĘĆ W KWOCIE 35,20 ZŁ. | | |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Skarb Państwa (nazwa) | Lp. 1. | SKARB PAŃSTWA PIERWSZY URZĄD SKARBOWY W TARNOWIE | |
| Lp. 2. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 2 | | 10, 11, 12, 16 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA | | |
| Suma (słownie), waluta | 21752,80 (DWADZIEŚCIA JEDEN TYSIĘCY SIĘDEMSET PIĘCDZIESIĄT DWA 80/100) ZŁ | | |
| Udział (numer udziału w prawie) | Lp. 1. | 2 | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) | Lp. 1. | 1 | NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE ORAZ SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY I GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH. |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa) | Lp. 1. | ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TARNOWIE | |

| | | | |
|---|--|--|-------------------|
| Lp. 3. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 3 | | 13, 14 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA | | |
| Suma (słownie), waluta | 2798,00 (DWA TYSIĄCE SIEDEMSET DZIEWIĘCDZIESIĄT OSIEM) ZŁ | | |
| Udział (numer udziału w prawie) | Lp. 1. | 2 | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) | Lp. 1. | 1 | |
| Inne informacje | HIPOTEKA W KWOCIE 2798,00 ZŁ ORAZ ODSETKI W KWOCIE 340,80 ZŁ NALICZONE NA DZIEŃ WYSTAWIENIA POSZCZEGÓLNYCH TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH I DALSZE ODSETKI NALEŻNE OD ZALEGŁOŚCI PODATKOWEJ. | | |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Skarb Państwa (nazwa) | Lp. 1. | SKARB PAŃSTWA - I URZĄD SKARBOWY W TARNOWIE | |
| Lp. 4. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 4 | | 17 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA PRZYMUSOWA | | |
| Suma (słownie), waluta | 9208,20 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE OSIEM 20/100) ZŁ | | |
| Udział (numer udziału w prawie) | Lp. 1. | 2 | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. | 1 | |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji) | Lp. 1. | ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ODDZIAŁ W TARNOWIE, 17756007100000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA | |

Komentarz do migracji

| | | |
|--|---|-------------------|
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej | 3 | Nr podstawy wpisu |
| | | --- |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

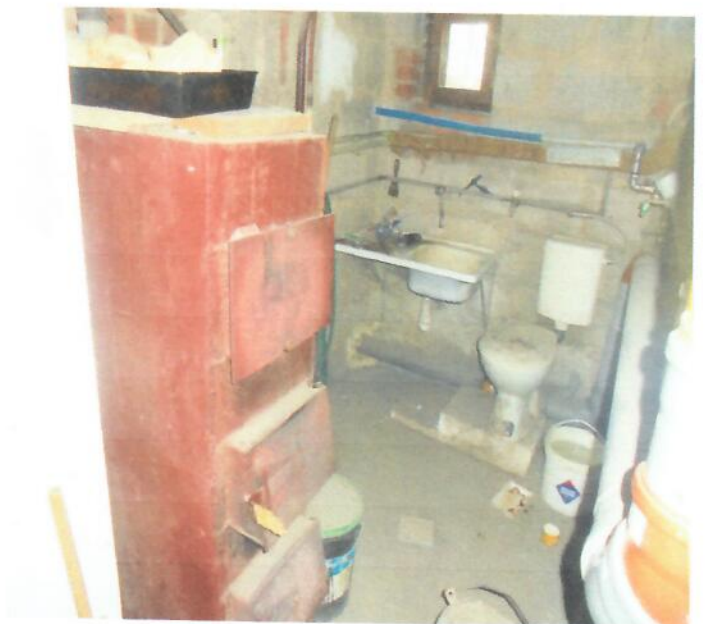
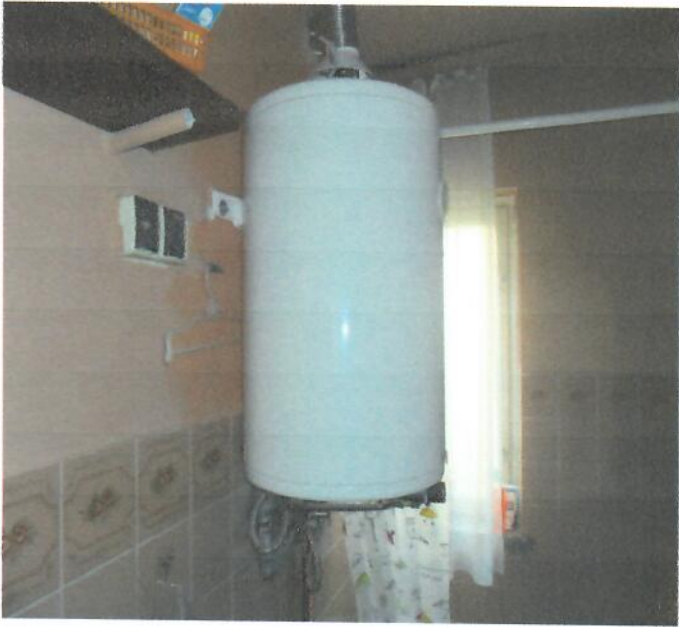
| Nr podstawy wpisu | |
|-------------------|--|
| 5 | <p>TYTUŁ WYKONAWCZY, SM2/518/08/H, 2008-04-01, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TARNOWIE; 16-30, /00046664/ <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00003464/08/, 2008-12-29 10:30:00, 2009-03-04 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p> |
| 6 | <p>TYTUŁ WYKONAWCZY, SM2/519/08/H, 2008-04-01, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TARNOWIE; 16-30, /00046664/ <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00003464/08/, 2008-12-29 10:30:00, 2009-03-04 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p> |
| 7 | <p>TYTUŁ WYKONAWCZY, SM6/743/08/H, 2008-05-06, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TARNOWIE; 16-30, /00046664/ <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00003464/08/, 2008-12-29 10:30:00, 2009-03-04 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p> |
| 8 | <p>TYTUŁ WYKONAWCZY, SM6/902/08/H, 2008-06-03, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TARNOWIE; 16-30, /00046664/ <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00003464/08/, 2008-12-29 10:30:00, 2009-03-04 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p> |
| 9 | <p>TYTUŁ WYKONAWCZY, SM6/1015/08/H, 2008-06-30, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W TARNOWIE; 16-30, /00046664/ <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00003464/08/, 2008-12-29 10:30:00, 2009-03-04 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p> |
| 10 | <p>TYTUŁ WYKONAWCZY, H-128/09, 2009-07-10, ZUS/I W TARNOWIE; 55-66, /00046664/ <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00002242/09/, 2009-08-31 10:41:00, 2009-08-21 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p> |
| 11 | <p>TYTUŁ WYKONAWCZY, H-129/09, 2009-07-10, ZUS/I W TARNOWIE; 55-66, /00046664/ <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00002242/09/, 2009-08-31 10:41:00, 2009-08-21 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p> |
| 12 | <p>TYTUŁ WYKONAWCZY, H-130/09, 2009-07-10, ZUS/I W TARNOWIE; 55-66, /00046664/ <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00002242/09/, 2009-08-31 10:41:00, 2009-08-21 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p> |
| 16 | <p>DECYZJA, ITDD/4-43/09, 2009-05-19, ZUS/I W TARNOWIE; 55-66 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00002242/09/, 2009-08-31 10:41:00, 2009-08-21 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p> |

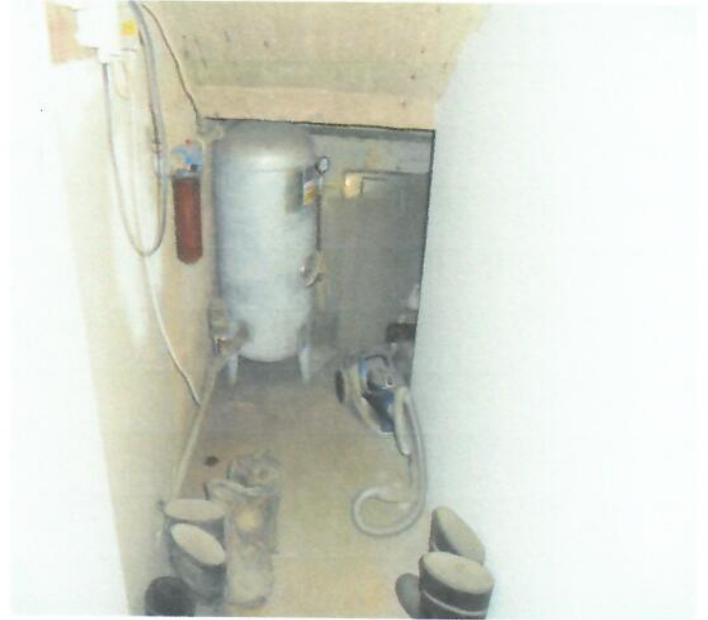
| | |
|----|--|
| 13 | <p>TYTUŁ WYKONAWCZY, SM2/566/09, 2009-04-20, NACZELNIK I US SKARBOWEGO W TARNOWIE; 68-77 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00002262/09/, 2009-09-01 09:45:00, 2009-09-07 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p> |
| 14 | <p>TYTUŁ WYKONAWCZY, SM2/568/09, 2009-04-20, NACZELNIK I US SKARBOWEGO W TARNOWIE; 68-77 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00002262/09/, 2009-09-01 09:45:00, 2009-09-07 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p> |
| 17 | <p>DECYZJA ZUS ODDZIAŁ W TARNOWIE W PRZEDMIOCIE NIEUISZCZONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, RED/H-195/2011, 2011-10-26, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ODDZIAŁ W TARNOWIE; 97-98 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TR2T/00004089/11/001, 2011-12-13 10:29:05, 2011-12-19-12.19.44.652004, NIE, 93-96 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p> |

Powrót









POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1013875210



- 1 Okres ubezpieczenia: od 22.07.2019 r. do 21.07.2020 r.**
- 2 Ubezpieczający: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI I OBSŁUGI BUDOWNICTWA KRZYSZTOF DYK**
Adres siedziby: KRZYSZTOFA KOMEDY 8, 33-100 TARNÓW
E-mail: Klient odmówił
Telefon: +48502105576
REGON: 850487716
- 3 Ubezpieczony: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI I OBSŁUGI BUDOWNICTWA KRZYSZTOF DYK**
Adres siedziby: KRZYSZTOFA KOMEDY 8, 33-100 TARNÓW
E-mail: Klient odmówił
Telefon: +48502105576
REGON: 850487716

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

| | Suma gwarancyjna |
|--|---|
| | Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia |
| 4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego | 25 000 EUR 25 000 EUR |

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

- 5 Składka łączna: 132,81 PLN**
Składka została opłacona w całości.

- 6 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.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
4. * 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
5. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
6. 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.
7. * 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.
8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. * 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).
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
- * 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.

DSP/P/1013875210/2466/pc:100000221166458/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/CZA/i9G7_01/20190722.0830/proddppu04-120818565.3/FILE/pc:100000221166458