

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
PIOTR SZCZEPANIK

OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość nieruchomości oznaczonej nr działki 59 zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 166 m² położonej w Rzeszowie, obręb – Staroniwa II, przy ul. Strzyżowskiej 49, województwo podkarpackie.



Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym

Autor operatu: Piotr Szczepanik



Rzeszów, 03.07.2023 r.

Szczepanik

ZESTAWIENIE WARTOŚCI

L.p.	Opis	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa budynku	Wartość jednostkowa	Wartość
1.	Wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej Kw nr RZ1Z/00047704/2	Rzeszów ul. Strzyżowska 49	166,00 m ²	3 696,90 zł/m ²	613 685 zł
Wartość nieruchomości:					613 685zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 613 685 zł

Słownie: sześćset trzynaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt pięć złotych

Przy sprzedaży wymuszonej wartość nieruchomości może zostać obniżona do 80 % wartości rynkowej.



Szczepanik

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

- 1.1. Przedmiot wyceny
- 1.2. Zakres wyceny

2. CEL WYCENY

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- 3.1. Podstawa formalna
- 3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego
- 3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

- 5.1. Stan prawny
- 5.2. Opis nieruchomości

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

7. ANALIZA RYNKU

- 7.1. Rodzaj rynku
- 7.2. Obszar rozpatrywanego rynku
- 7.3. Okres badania cen
- 7.4. Charakterystyka rynku

8. SPOSÓB WYCENY

- 8.1. Rodzaj określanej wartości
- 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

10. OCENA WYNIKU WYCENY

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

12. ZAŁĄCZNIKI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Nieruchomość oznaczona nr działki 59 zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 166,00 m² położona w Rzeszowie, przy ul. Strzyżowskiej 49, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie.

1.2. Zakres wyceny

Prawo własności do nieruchomości opisanych powyżej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudownej w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie wyceny przez Syndyka masy upadłościowej Łukasza Błażeja.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

1. Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U.2023 poz. 344),
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2021 r., poz. 555),
4. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

1. Wypis z rejestru gruntów
2. Odpis z Księgi Wieczystej
3. Kopia mapy ewidencyjnej
4. Informacje z Urzędu Gminy o przeznaczeniu nieruchomości, zgodnie z obowiązującym dokumentem planistycznym dla Gminy
5. Informacje z badania aktów notarialnych sprzedaży
6. Oględziny nieruchomości

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|---|--------------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego: | 03 lipca 2023 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 30 czerwca 2023 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 30 czerwca 2023 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości: | 30 czerwca 2023 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Księga wieczysta nr RZ1Z/00047704/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

Działka o nr ewidencyjnym 59.

Dział II - Właściciel:

Właścicielami nieruchomości wg. księgi wieczystej są:

Stanisława Śliż w udziale 3/6

Łukasz Błazej w udziale 1/6

Mateusz Błazej w udziale 1/6

Robert Błazej w udziale 1/6

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Ostrzeżenie o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

Dział IV - Hipoteka:

Hipoteka obciążona.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Jednostka rejestrowa: Rzeszów
Obręb ewidencyjny: 214 Staroniwa II

L.p.	Nr działki	Pow. [ha]
1.	59	0,1049

5.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość oznaczona nr działki 59 o powierzchni 0,1049 ha położona jest w mieście Rzeszów obręb Staroniwa II, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr RZ1Z/00047704/2.

Działka zabudowana jest budynkiem wolnostojącym, piętrowym, podpiwniczonym. Konstrukcja budynku murowana. Stopy fundamentowe żelbetowe. Ściany fundamentowe murowane. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty blachą. Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem. Schody wewnętrzne o konstrukcji drewnianej. Posadzki z wykładziny dywanowej, paneli drewnianych. Stolarka drzwiowa drewniana, częściowo starego typu. Stolarka okienna PCV. Budynek posiada następujące instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, gazowa. Ogrzewanie z pieca gazowego. Nieruchomość jest ogrodzona. Nieruchomość posiada wjazd odbywający się bramą uchylną dwuskrzydłową. Teren przed nieruchomością częściowo utwardzony kostką betonową.

Budynek wybudowany w roku 1968. Budynek posiada niski standard wykończenia na parterze oraz średni standard wykończenia na pierwszym piętrze. Stan techniczny budynku jest średni.

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

PARTER

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa w m ²
Kuchnia	13,86
Pokój 1	24,33
Pokój 2	21,48
Łazienka	6,10
Przedpokój 1	5,88
Przedpokój 2	14,68
Łączna powierzchnia użytkowa parteru	86,33

PIĘTRO I

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa w m ²
Pokój 1	13,40
Przedpokój 1	3,99
Przedpokój 2	3,89
Pokój 2	14,40
Pokój 3	14,36
Pokój 4	15,75
Kuchnia	8,75
Spizarnia	1,87
Łazienka	3,26
Łączna powierzchnia użytkowa piętra I	79,67

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi łącznie 166,00 m².



6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Brak MPZP. Wg. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym Uchwałą Rady Miasta Rzeszowa nr LXXVII/1325/2010 z dnia 22 czerwca 2010r., szacowana nieruchomość położona jest w konturze przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

Na potrzeby wyceny analizie poddano rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

Badany obszar obejmował miasto Rzeszów.

7.3. Okres badania cen

Zbadano ceny transakcyjne od czerwca 2021 roku do dnia wyceny. W okresie badania cen transakcyjnych w segmencie budynków mieszkalnych odnotowano wzrost cen transakcyjnych, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Biorąc pod uwagę okres badania cen transakcyjnych w niniejszej wycenie zastosowano korektę cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

7.4. Charakterystyka rynku

Rzeszów to miasto na prawach powiatu w południowo-wschodniej Polsce, stolica województwa podkarpackiego i siedziba władz powiatu rzeszowskiego. Jest miastem centralnym aglomeracji rzeszowskiej oraz Rzeszowskiego Obszaru Metropolitalnego. Według danych Urzędu Miasta w dniu 31.12.2022 r. mieszkało w Rzeszowie 197 181 osób. Rzeszów posiada międzynarodowy port lotniczy oraz Podkarpacki Park Naukowo-Technologiczny ukierunkowany na przemysł nowych technologii. Na terenie miasta działa również Specjalna Strefa Ekonomiczna Rzeszów-Dworzysko jak również dwie pozostałe SSE. W mieście znajdują się duże państwowe uczelnie, tj. Uniwersytet Rzeszowski (12 wydziałów) i Politechnika Rzeszowska oraz kilka prywatnych m.in.: Wyższa Szkoła Prawa i Administracji, Wyższa Szkoła Inżynieryjno-Ekonomiczna oraz Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania, będąca jedną z największych niepublicznych uczelni w kraju. W Rzeszowie rozwija się produkcja sprzętu domowego, przemysł spożywczy, odzieżowy, budowlany, meblarski i telekomunikacyjny, a najlepiej rozwinięty jest przemysł lotniczy, farmaceutyczny oraz branża IT. Sytuacja na rynku pracy w mieście Rzeszów jest stabilna.

Miasto charakteryzuje niski poziom bezrobocia, aczkolwiek już w całym województwie Podkarpackim wynosi dwa razy tyle i zalicza się do czołówki województw w Polsce o

najwyższym wskaźniku tej stopy. Władze Rzeszowa szacują, że na jego terenie mieszka około 35 tysięcy osób, które nie są zameldowane ani ujęte w statystykach GUS. W związku z powyższym Urząd Miasta prowadzi (w formie loterii) kampanię mającą na celu zachęcenie nowych mieszkańców do rozliczania podatku PIT w mieście, a tym samym zmobilizowanie mieszkańców do zameldowania się w Rzeszowie, aby wszyscy mieszkańcy mieli wpływ na miasto w którym mieszkają. Podobną kampanię w Polsce prowadzi Wrocław. Rzeszów i Warszawa to dwa miasta, które według prognoz demograficznych GUS będą notować stały wzrost liczby ludności – w przeciwieństwie do większości innych największych miast Polski, w których przewidywany jest spadek ilości mieszkańców.

W ostatnich latach dość prężnie rozwija się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz działalność deweloperska.

Badaniem objęto prawo własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnej funkcji.

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniały warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegały od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na lokalnym rynku w badanym okresie czasu. W badanej bazie nieruchomości zabudowanych można zauważyć stały wzrost cen w okresie ostatnich 24 miesięcy poprzedzających wycenę nieruchomości drogowych. Lokalny rynek w badanym segmencie jest dobrze rozwinięty, została odnotowana dostateczna ilość transakcji sprzedaży-kupna nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi do analizy i dalszych obliczeń. Cechami różniącymi w badanym zbiorze jest lokalizacja, powierzchnia użytkowa budynku oraz stan techniczny i standard wykończenia budynku oraz powierzchnia użytkowa. Pozostałe cechy nie były różniące w badanym zbiorze dlatego zostały pominięte w procesie wyceny.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Trend zmiany cen w związku z upływem czasu określono na podstawie badań rynku z całego miasta Rzeszowa. Uzyskane informacje z analizy wskazują na zmianę poziomu cen w badanym okresie, dlatego zastosowano aktualizację cen rynkowych.

Trend obliczono przy użyciu programu Pro Rzeczoznawca przy zastosowaniu metody aproksymacji liniowej i wynosi on 0,46 % miesięcznie.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY
Trend zmian poziomu cen, wynikający z upływu czasu:
od 20-01-2020 do 03-07-2023 : 0,46 %/mies.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
1	Trend zmiany ceny (11 dni) - współ. akt. 1,002				
	Rzeszów, obr. 224, ul. Sikorskiego	22-06-2023 rep. 1031	144,00 m ² 1000 m ²	968 000 zł 6 722,22 zł/m ²	969 935 zł 6 735,66 zł/m ²
2	Trend zmiany ceny (178 dni) - współ. akt. 1,027				
	Rzeszów, obr. 218, ul. Morgowa	05-01-2023 rep. 33/2023	123,00 m ² 895 m ²	1 100 000 zł 8 943,09 zł/m ²	1 129 700 zł 9 184,55 zł/m ²
3	Trend zmiany ceny (184 dni) - współ. akt. 1,028				
	Rzeszów, obr. 224, ul. Bajeczna	30-12-2022 rep. 6778	170,00 m ² 853 m ²	800 000 zł 4 705,88 zł/m ²	822 399 zł 4 837,64 zł/m ²
4	Trend zmiany ceny (236 dni) - współ. akt. 1,036				
	Rzeszów, obr. 224, ul. Sikorskiego 216	08-11-2022 rep. 3212	188,00 m ² 1237 m ²	1 103 800 zł 5 871,28 zł/m ²	1 143 538 zł 6 082,65 zł/m ²

5	Trend zmiany ceny (248 dni) - współ. akt. 1,038			
	Rzeszów, obr. 207, ul. Kochanowskiego	28-10-2022 rep. 2624/2022	110,00 m ² 621 m ²	1 005 000 zł 9 136,36 zł/m ²
6	Trend zmiany ceny (276 dni) - współ. akt. 1,042			
	Rzeszów, obr. 223, ul. Beskidzka	30-09-2022 rep. 1494/2022	143,38 m ² 588 m ²	495 000 zł 3 452,36 zł/m ²
7	Trend zmiany ceny (276 dni) - współ. akt. 1,042			
	Rzeszów, obr. 223, ul. Beskidzka	30-09-2022 rep. 1494/2022	124,17 m ² 588 m ²	495 000 zł 3 986,47 zł/m ²
8	Trend zmiany ceny (277 dni) - współ. akt. 1,042			
	Rzeszów, obr. 221, ul. Pasterczyka	29-09-2022 rep. 4098/2022	220,00 m ² 2636 m ²	1 300 000 zł 5 909,09 zł/m ²
9	Trend zmiany ceny (277 dni) - współ. akt. 1,042			
	Rzeszów, obr. 221, ul. Pasterczyka	29-09-2022 rep. 4098/2022	163,50 m ² 2636 m ²	1 300 000 zł 7 951,07 zł/m ²
10	Trend zmiany ceny (294 dni) - współ. akt. 1,045			
	Rzeszów, obr. 208, ul. Struga	12-09-2022 rep. 5737/2022	200,00 m ² 407 m ²	1 170 000 zł 5 850,00 zł/m ²
11	Trend zmiany ceny (308 dni) - współ. akt. 1,047			
	Rzeszów, obr. 212, ul. Staroniwska	29-08-2022 rep. 3894/2022	136,00 m ² 847 m ²	615 000 zł 4 522,06 zł/m ²
12	Trend zmiany ceny (332 dni) - współ. akt. 1,051			
	Rzeszów, obr. 212, ul. Kamieniarska	05-08-2022 rep. 6562/2022	150,00 m ² 460 m ²	500 000 zł 3 333,33 zł/m ²
13	Trend zmiany ceny (351 dni) - współ. akt. 1,054			
	Rzeszów, obr. 223, ul. Beskidzka	17-07-2022 rep. 3030/2022	120,00 m ² 1605 m ²	350 000 zł 2 916,67 zł/m ²
14	Trend zmiany ceny (361 dni) - współ. akt. 1,055			
	Rzeszów, obr. 225, ul. Budziwojska	07-07-2022 rep. 3511/2022	79,00 m ² 828 m ²	490 000 zł 6 202,53 zł/m ²
15	Trend zmiany ceny (388 dni) - współ. akt. 1,059			
	Rzeszów, obr. 224, ul. Sikorskiego	10-06-2022 rep. 2790	124,00 m ² 6011 m ²	600 000 zł 4 838,71 zł/m ²
16	Trend zmiany ceny (416 dni) - współ. akt. 1,064			
	Rzeszów, obr. 214, ul. Kossaków	13-05-2022 rep. 4256/2022	109,50 m ² 411 m ²	925 000 zł 8 447,49 zł/m ²
17	Trend zmiany ceny (420 dni) - współ. akt. 1,064			
	Rzeszów, obr. 223, ul. Jarowa	09-05-2022 rep. 1940/2022	135,00 m ² 1193 m ²	685 000 zł 5 074,07 zł/m ²
18	Trend zmiany ceny (447 dni) - współ. akt. 1,069			
	Rzeszów, obr. 214, ul. Staroniwska	12-04-2022 rep. 392/2022	331,20 m ² 1810 m ²	1 170 000 zł 3 532,61 zł/m ²
19	Trend zmiany ceny (452 dni) - współ. akt. 1,069			
	Rzeszów, obr. 220, ul. Brylantowa	07-04-2022 rep. 3214/2022	100,00 m ² 868 m ²	350 000 zł 3 500,00 zł/m ²
20	Trend zmiany ceny (466 dni) - współ. akt. 1,071			
	Rzeszów, obr. 225, ul. Chmielna	23-03-2022 rep. 2454/2022	167,00 m ² 883 m ²	632 500 zł 3 787,43 zł/m ²
21	Trend zmiany ceny (475 dni) - współ. akt. 1,073			
	Rzeszów, obr. 212, ul. Celownicza	14-03-2022 rep. 1141/2022	123,50 m ² 600 m ²	750 000 zł 6 072,87 zł/m ²
22	Trend zmiany ceny (489 dni) - współ. akt. 1,075			
	Rzeszów, obr. 209, ul. Wrzosowa	28-02-2022 rep. 1678/2022	105,00 m ² 589 m ²	530 000 zł 5 047,62 zł/m ²
23	Trend zmiany ceny (517 dni) - współ. akt. 1,079			
	Rzeszów, obr. 223, ul. Beskidzka	31-01-2022 rep. 241/2022	95,30 m ² 1192 m ²	822 940 zł 8 635,26 zł/m ²

24	Rzeszów, obr. 212, ul. Kamieniarska	24-01-2022 rep. 592/2022	134,00 m ² 460 m ²	Trend zmiany ceny (524 dni) - współ. akt. 1,080	
				430 000 zł 3 208,96 zł/m ²	464 401 zł 3 465,68 zł/m ²
25	Rzeszów, obr. 224, ul. K. Wojtyły	13-01-2022 rep. 14/2022	200,00 m ² 795 m ²	Trend zmiany ceny (535 dni) - współ. akt. 1,082	
				530 000 zł 2 650,00 zł/m ²	573 460 zł 2 867,30 zł/m ²
26	Rzeszów, obr. 221, ul. Św. Marcina	10-01-2022 rep. 7/2022	144,26 m ² 1053 m ²	Trend zmiany ceny (538 dni) - współ. akt. 1,082	
				950 000 zł 6 585,33 zł/m ²	1 027 900 zł 7 125,33 zł/m ²
27	Rzeszów, obr. 219, ul. Kombatantów	05-01-2022 rep. 49/2022	137,00 m ² 620 m ²	Trend zmiany ceny (543 dni) - współ. akt. 1,083	
				800 000 zł 5 839,42 zł/m ²	866 400 zł 6 324,09 zł/m ²
28	Rzeszów, obr. 209, ul. Tulipana	27-08-2021 rep. 6719/2021	120,00 m ² 998 m ²	Trend zmiany ceny (675 dni) - współ. akt. 1,103	
				600 000 zł 5 000,00 zł/m ²	661 800 zł 5 515,00 zł/m ²
29	Rzeszów, obr. 224, ul. Sikorskiego	04-08-2021 rep. 2119	150,00 m ² 2917 m ²	Trend zmiany ceny (698 dni) - współ. akt. 1,107	
				1 100 000 zł 7 333,33 zł/m ²	1 217 700 zł 8 118,00 zł/m ²
30	Rzeszów, obr. 225, ul. Senatorska	09-07-2021 rep. 3545/21	103,00 m ² 1144 m ²	Trend zmiany ceny (724 dni) - współ. akt. 1,111	
				658 000 zł 6 388,35 zł/m ²	731 038 zł 7 097,46 zł/m ²
31	Rzeszów, obr. 209, ul. Herberta	01-07-2021 rep. 5320/2021	197,00 m ² 607 m ²	Trend zmiany ceny (732 dni) - współ. akt. 1,112	
				880 000 zł 4 467,01 zł/m ²	978 562 zł 4 967,32 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 9\,483,54 \text{ zł/m}^2 - \text{nr } 5$$

$$C_{\min} = 2\,867,30 \text{ zł/m}^2 - \text{nr } 25$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6\,616,24 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Położenie (strefa)	30,0 %
2.	Powierzchnia użytkowa budynku	10,0 %
3.	Stan techniczny budynku	30,0 %
4.	Standard wykończenia	30,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	dobra	stanowi ją centrum miasta, obręb 207 Śródmieście
	gorsza	poza strefą centralną
2.	dobra	budynek o powierzchni poniżej 120 m. kw.
	gorsza	budynek o powierzchni powyżej 120 m. kw.
3.	dobry	budynek nowy lub po generalnym remoncie
	gorszy	budynek o średnim stanie technicznym, wymaga remontu
4.	dobra	budynek nowy lub po generalnym remoncie, wysoki standard wykończenia
	przeciętna	przeciętny standard wykończenia

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Położenie (strefa)	gorsza	dobra
2.	Powierzchnia użytkowa budynku	gorsza	dobra
3.	Stan techniczny budynku	gorszy	dobry
4.	Standard wykończenia	przeciętna	dobra

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określonej wartości

Wartość rynkowa.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 UGN wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zanotowana na badanym rynku ilość transakcji pozwoliła na zastosowanie metody porównywania parami, przy której stosowaniu porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

Ze zbioru uzyskanych danych o transakcjach, do porównań jako nieruchomości porównawcze, wykorzystano trzy transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej. Przyjęte do porównań nieruchomości oznaczone jako 3, 11 i 12.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
3	Rzeszów, obr. 224, ul. Bajeczna	30-12-2022 rep. 6778	170,00 m ² 853 m ²	800 000 zł 4 705,88 zł/m ²	822 399 zł 4 837,64 zł/m ²
11	Rzeszów, obr. 212, ul. Staroniwska	29-08-2022 rep. 3894/2022	136,00 m ² 847 m ²	615 000 zł 4 522,06 zł/m ²	643 906 zł 4 734,60 zł/m ²
12	Rzeszów, obr. 212, ul. Kamieniarska	05-08-2022 rep. 6562/2022	150,00 m ² 460 m ²	500 000 zł 3 333,33 zł/m ²	525 500 zł 3 503,33 zł/m ²

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 3)

Lokalizacja: Rzeszów, ul. Bajeczna, obręb – 224- Biała II

Opis nieruchomości: Nieruchomość będąca w prawie własności, zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona w Rzeszowie przy ul. Bajecznej. Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 170 m², stan techniczny gorszy, standard wykończenia przeciętny. Powierzchnia działki 853 m². Nieruchomość sprzedana w dniu 30.12.2022 r. za cenę 800 000 zł co daje 4 705,88 zł/m² powierzchni użytkowej. Strona sprzedająca osoba fizyczna, strona kupująca osoba fizyczna.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	gorsza	gorsza	1 984,87 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia użytkowa budynku	gorsza	gorsza	661,62 zł	0,00 zł
3.	Stan techniczny budynku	gorszy	gorszy	1 984,87 zł	0,00 zł
4.	Standard wykończenia	przeciętna	przeciętna	1 984,87 zł	0,00 zł
SUMA:					0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_1 = 4\,837,64 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 4\,837,64 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 11)

Lokalizacja: Rzeszów, ul. Staroniwska, obręb - 212

Opis nieruchomości: Nieruchomość będąca w prawie własności, zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona w Rzeszowie przy ul. Staroniwskiej. Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 136 m², stan techniczny dobry, standard wykończenia przeciętny. Powierzchnia działki 847 m². Nieruchomość sprzedana w dniu 29.08.2022 r. za cenę 615 000 zł co daje 4 522,06 zł/m² powierzchni użytkowej. Strona sprzedająca osoba fizyczna, strona kupująca osoba fizyczna.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 11	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	gorsza	gorsza	1 984,87 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia użytkowa budynku	gorsza	gorsza	661,62 zł	0,00 zł
3.	Stan techniczny budynku	gorszy	dobry	1 984,87 zł	-1 984,87 zł
4.	Standard wykończenia	przeciętna	przeciętna	1 984,87 zł	0,00 zł
				SUMA:	-1 984,87 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 11:

$$W_2 = 4\,734,60 \text{ zł/m}^2 - 1\,984,87 \text{ zł/m}^2 = 2\,749,73 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 12)

Lokalizacja: Rzeszów, ul. Kamieniarska, obręb - 212

Opis nieruchomości: Nieruchomość będąca w prawie własności, zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona w Rzeszowie przy ul. Kamieniarskiej. Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 150 m², stan techniczny gorszy, standard wykończenia przeciętny. Powierzchnia działki 460 m². Nieruchomość sprzedana w dniu 05.08.2022 r. za cenę 500 000 zł co daje 3 333,33 zł/m² powierzchni użytkowej. Strona sprzedająca osoba fizyczna, strona kupująca osoba fizyczna.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 12	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	gorsza	gorsza	1 984,87 zł	0,00 zł
2.	Powierzchnia użytkowa budynku	gorsza	gorsza	661,62 zł	0,00 zł
3.	Stan techniczny budynku	gorszy	gorszy	1 984,87 zł	0,00 zł
4.	Standard wykończenia	przeciętna	przeciętna	1 984,87 zł	0,00 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 12:

$$W_3 = 3\,503,33 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 3\,503,33 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(4\,837,64 \text{ zł} + 2\,749,73 \text{ zł} + 3\,503,33 \text{ zł}) / 3 = 3\,696,90 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: 166,00 m² * 3 696,90 zł/m² = 613 685 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 613 685 zł

Słownie: sześćset trzynaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt pięć złotych

10. OCENA WYNIKU WYCENY

Określona wartość nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną ceną jaką możemy uzyskać na badanym rynku. Uzyskana wartość mieści się w granicach cen jakie występowały w obrocie rynkowym na terenie miasta Rzeszowa

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, położenie, stan techniczny budynku i inne cechy nieruchomości oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Określona wartość nieruchomości znajduje się w przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku.

Określona wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

Przy sprzedaży wymuszonej wartość nieruchomości może zostać obniżona do 80 % wartości rynkowej.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie dokumentów przekazanych przez Zleceniodawcę.
3. Operat został sporządzony przy ograniczonej wizji- bez oględzin wnętrza budynku mieszkalnego.
4. Operat sporządzono dla celu określonego w operacie.
5. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
6. Ustalona wartość rynkowa jest wartością netto i nie zawiera żadnych opłat i podatków, zwłaszcza podatku VAT związanych z nabyciem nieruchomości (standardy zawodowe) .
7. Dokładne informacje o cechach identyfikujących nieruchomości przyjęte do porównania znajdują się w egzemplarzu archiwalnym sporządzającego niniejsza wycenę z uwagi na zachowanie ochrony danych osobowych podmiotów dokonujących transakcji.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna;
2. Odpis księgi wieczystej;
3. Informacja z rejestru gruntów;
4. Kopia polisy ubezpieczeniowej.



Rzeszów, 03 lipca 2023 r.

Dokumentacja fotograficzna















Województwo : podkarpackie
Powiat : m.Rzeszów
Jednostka ewidencyjna : m.Rzeszów
Nazwa obrębu : RZESZÓW - STARONIWA II
Numer obrębu : 0214

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 12-07-2023

Jednostka rejestrowa : G.15674

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
59 Id działki : 186301_1.0214.59	Strzyżowska Rzeszów	Klasoużytek B	Pow. 0,1049	0,1049

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
59;2	Strzyżowska 49 Rzeszów	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	33
Id. budynku: 186301_1.0214.59.2_BUD (jednostka rej.: G.15674)				
59;1	Strzyżowska 49 Rzeszów	Budynki mieszkalne	2 / 1	116
Id. budynku: 186301_1.0214.59.1_BUD (jednostka rej.: G.15674)				

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	4	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	1	
Lp. 1.		---			Nr podstawy wpisu	1
Numer działki		59			1	
Obręb ewidencyjny (numer)		214				
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1	RZESZÓW, STARONIWA II		
Sposób korzystania		TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ, TERENY NIEZABUDOWANE				

Obszar całej nieruchomości	0,1049 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

Komentarz do migracji

				Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		4			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu					
1	WYRYS - WYPIS Z MAPY W. GRUNTÓW L.KS.ZAM. 4238/97 , 1997-12-16, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 41,42 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00000223/98/, 1999-01-08 00:00:00, 1999-11-04 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>				

[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	3 / 6	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	STANISŁAWA ŚLIŻ, SEBASTIAN, ANNA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 6	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ŁUKASZ BŁAŻEJ, WALDEMAR, LUCYNA				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 6	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MATEUSZ BŁAŻEJ, WALDEMAR, LUCYNA				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 6	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ROBERT BŁAŻEJ, WALDEMAR, LUCYNA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA DAROWIZNY , 4137/97, 1997-12-17; 39-40 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000223/98/, 1999-01-08 00:00:00, 1999-11-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	POSTANOWIENIE SĄDU , 254/84, 1961-05-25, SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, RZESZÓW; 2

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./00001142/85/, 1985-02-27 00:00:00, 1985-02-27 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

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	1	4	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM O, TYLE, ŻE JOANNA TERESZKIEWICZ W MIEJSCIE DOTYCHCZASOWYCH SWOICH UDZIAŁÓW OTRZYMAŁA PGR 3533/3 POWSTAŁY Z PODZIAŁU, WYDZIELONO DO KW NR 14059		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	2	4	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA WYWŁASZCZENIOWEGO ODNOŚNIE DZIAŁKI 39/2 O POW. 153 M2 UTWORZONEJ Z CZĘŚCI DZIAŁKI 39 O POW. 1280 M2, 50/4 O POW. 342 M2 UTWORZONEJ Z CZĘŚCI DZIAŁKI 50/1 O POW. 2697 M2		
Skarb Państwa (Nazwa)	Lp. 1. SKARB PAŃSTWA		

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	KW 8328 (wskazanie podstawy) DZ. KW./00001142/85/, 1985-02-27 00:00:00, 1985-02-27 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp.	---			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		5, 6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		5781,00 (PIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 ZALEGŁOŚĆ W PODATKU OD ŚRODKÓW TRANSPORTOWYCH ZA LATA 2011-2013 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GINA MIASTO RZESZÓW, RZESZÓW, 69058135300000	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		8, 9, 10, 11, 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		9567,30 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET SZESZCZDZIESIĄT SIEDEM 30/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD ŚRODKÓW TRANSPORTOWYCH ZA LATA 2014-2018 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMIEN	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GINA MIASTO RZESZÓW, RZESZÓW, 690581353	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		2472,30 (DWA TYSIĄCE CZTERYSTA SIEDEM DZIESIĄT DWA 30/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD ŚRODKÓW TRANSPORTOWYCH ZA LATA 2019-2020 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMIEN	
Wierzyciel hipoteczny				

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA MIASTO RZESZÓW , RZESZÓW, 690581353	
--	--------	---	--

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, FN-R.3124.4.84.2011, 2011-11-28, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 59-60 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./RZ1Z/00029538/14/001, 2014-12-16 10:04:10, 2014-12-19-11.02.31.245691, NIE, 56-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
6	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, FN-R.3124.4.93.2012, 2012-11-05, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 63-64 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./RZ1Z/00029538/14/001, 2014-12-16 10:04:10, 2014-12-19-11.02.31.245691, NIE, 56-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
7	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, FN-R.3124.4.100.2013, 2013-12-06, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 67-70 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./RZ1Z/00029538/14/001, 2014-12-16 10:04:10, 2014-12-19-11.02.31.245691, NIE, 56-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
8	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, FN-R.3124.4.38.2015, 2015-08-26, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 84-85 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./RZ1Z/00019783/19/001, 2019-06-04 10:29:00, 2019-10-07-10.05.10.221937, NIE, 80-81 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
9	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, FN-R.3124.4.78.2015, 2015-11-26, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 86 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./RZ1Z/00019783/19/001, 2019-06-04 10:29:00, 2019-10-07-10.05.10.221937, NIE, 80-81 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

10	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, FN-R.3124.4.65.2016, 2016-12-22, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 87 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./RZ1Z/00019783/19/001, 2019-06-04 10:29:00, 2019-10-07-10.05.10.221937, NIE, 80-81 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
11	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, FN-R.3124.4.39.2017, 2017-12-06, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 88 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./RZ1Z/00019783/19/001, 2019-06-04 10:29:00, 2019-10-07-10.05.10.221937, NIE, 80-81 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
12	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, FN-R.3124.4.29.2018, 2018-11-28, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 89 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./RZ1Z/00019783/19/001, 2019-06-04 10:29:00, 2019-10-07-10.05.10.221937, NIE, 80-81 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
13	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, FN-R.3124.4.63.2019, 2019-12-10, PREZYDENT MIASTA RZESZEWA; 101-102 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./RZ1Z/00026016/21/001, 2021-05-26 11:30:00, 2021-11-02-13.01.47.192242, NIE, 97-98 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
14	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, FN-R.3124.4.4.2021, 2021-01-21, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA; 103-104 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./RZ1Z/00026016/21/001, 2021-05-26 11:30:00, 2021-11-02-13.01.47.192242, NIE, 97-98 <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 1016651496

1	Okres ubezpieczenia: od 01.02.2023 r. do 31.01.2024 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI PIOTR SZCZEPANIK Adres siedziby: KIELNAROWA 378D, 36-020 TYCZYN E-mail: szczepanik.wycena@gmail.com	REGON: 691668168 Telefon: +48514434482
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI PIOTR SZCZEPANIK Adres siedziby: KIELNAROWA 378D, 36-020 TYCZYN E-mail: szczepanik.wycena@gmail.com	REGON: 691668168 Telefon: +48514434482
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie: 25 000 EUR Na wszystkie zdarzenia: 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.		
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 158,89 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 92 1240 6960 3014 0110 0943 4739 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016651496
	Termin płatności: Jednorazowo 08.02.2023 Kwota w PLN: 158,89	

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	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9	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 informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> * 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). 4. <input checked="" type="checkbox"/> * 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 6. 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 zaautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępnił również pod adresem www.pzu.pl. 7. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. <input checked="" type="checkbox"/> * 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. 9. <input checked="" type="checkbox"/> * 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). 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. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechny Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUJW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.
----------	--	--

1016651496/pc:100000459744872/BE20 PIN: 1229

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/21G11_02/20230125.1507/proddppu06-248471931.3/FILE/pc:100000459744872



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

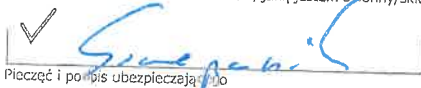
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

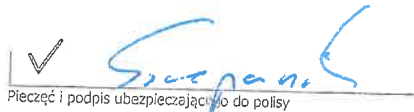
WYCENA NIERUCHOMOŚCI PIOTR SZCZEPANIK
E-mail: szczepanik.wycena@gmail.com
Telefon: +48514434482

Data zawarcia umowy: 25.01.2023 r.


Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.


Pieczęć i podpis ubezpieczającego


WYCENA NIERUCHOMOŚCI PIOTR SZCZEPANIK
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

CENTRUM UBEZPIECZEŃ
Marek Piękar
PZU SA
ul. Józefa Kojana 10
tel. 535706409, (17) 864 10 19
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1016651496/pc:10000459744872/BE20 PIN: 1229

 **801 102 102** pzu.pl

