OPERAT SZACUNKOWY

Opracowanie:
AGATA GORYCKA

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

Zleceniodawca:
Syndyk masy upadłości Jarosława Murawskiego – Joanna Gałązka

OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ,
TJ. DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NUMER 161
POŁOŻONEJ PRZY ULICY RYDLA 11,
W MIEŚCIE OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI,
W GMINIE OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI
W POWIECIE OSTROWIECKIM,
W WOJEWÓDZTWIE ŚWIĘTOKRZYSKIM**

Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla w/w nieruchomości prowadzi Księgę Wieczystą nr KI1O/00023009/0.

BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu
z zakresu szacowania nieruchomości
mgr Agata Gorycka

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
AGATA EWA GORYCKA
39-400 TARNOBRZEG
UPRAWNIENIA NR

Opracowała:
Agata Gorycka
Biegła Sądowa
przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu
przy Sądzie Okręgowym w Kielcach

Tarnobrzeg, 8 lipca 2021r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana położona przy ulicy Rydla 11, w obrębie 0011, w mieście Ostrowiec Świętokrzyski, w gminie Ostrowiec Świętokrzyski, w powiecie ostrowieckim, w województwie świętokrzyskim tj. działka ewidencyjna nr 161
Właściciel nieruchomości	Osoba fizyczna: Udział 1/1 – małżeństwo Państwo Jarosław i Katarzyna Murawscy
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
Oszacowana wartość rynkowa	**631 000 zł** *słownie: sześćset trzydzieści jeden tysięcy złotych* w tym wartość gruntu: 18 398 zł
Autor operatu	Agata Gorycka *Biegła Sądowa przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu* *oraz przy Sądzie Okręgowym w Kielcach*
Data sporządzenia operatu	8 lipca 2021 roku

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA EWA GORYCKA 39-400 TARNOBRZEG UL. WYSPIAŃSKIEGO 14/5 TEL. 50[illegible]096 UPRAWNIENIA NR 5632

BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu
z zakresu szacowania nieruchomości

mgr Agata Gorycka

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny 3
2. Cel wyceny 3
3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne 3 - 6
4. Daty istotne przy wykonywaniu operatu szacunkowego 6
5. Opis i określenie przedmiotu wyceny 7 -13
6. Wycena nieruchomości 13–29
7. Klauzule i zastrzeżenia 29 - 30
8. Załączniki 30

I PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej położona w województwie świętokrzyskim, w powiecie ostrowieckim, w gminie Ostrowiec Świętokrzyski, w mieście Ostrowiec Świętokrzyski przy ulicy Rydla 11. Nieruchomość została oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewid. nr 161 z obrębu 0011 Ostrowiec Świętokrzyski.

W/w nieruchomość posiada uregulowany stan prawny, Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr KI1O/00023009/0.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej, położonej przy ulicy Rydla 11 w mieście Ostrowiec Świętokrzyski, w gminie Ostrowiec Świętokrzyski, powiecie ostrowieckim, województwie świętokrzyskim stanowiąca działkę ewidencyjną nr 161 z obrębu 0011 Ostrowiec Świętokrzyski. Powierzchnia działki zgodnie z zapisem zawartym w ewidencji gruntów wynosi 215,00 m^2. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wynosi 218,96 m^2.

II CEL WYCENY

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

III PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1 Podstawy formalne

Operat szacunkowy został wykonany przez Rzeczoznawcę Majątkowego Agatę Gorycką – Biegłą Sądową przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu i Kielcach. Podstawę formalną stanowi zlecenie syndyka masy upadłości Jarosława Murawskiego - Joanny Gałązki.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1740).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990).
- Rozporządzenie Rady Ministrów dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 555).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 roku poz. 2204).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 1228 z późn. zm.).

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny, a w szczególności:

- KSWP – wartość rynkowa
- NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3.3 Uwarunkowania prawne wyceny

Wyceny dokonano zgodnie z zasadami ogólnymi wyceny nieruchomości zawartymi w:

- Ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (PKZW).

Oszacowano określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny wartość rynkową przedmiotu wyceny dla Aktualnego Sposobu Użytkowania. *Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami* wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

Pod uwagę wzięto aktualne przeznaczenie nieruchomości w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrowiec Świętokrzyski.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Art. 150 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się :

1) *określenia wartości rynkowej,*
2) *określenia wartości odtworzeniowej,*
3) *określenia wartości katastralnej, określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.*

Ust. 2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami - podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

1. *Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*
2. *W podejściu porównawczym stasuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku .*
3. *Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.*
4. *Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Operat ewidencji gruntów prowadzony w Starostwie Powiatowym w Ostrowcu Świętokrzyskim.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowiec Świętokrzyski.
- Informacje o aktualnych cenach rynkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych uzyskane w Starostwie Powiatowym oraz z wywiadu terenowego.
- Dane z Urzędu Skarbowego w Ostrowcu Świętokrzyskim dotyczące cen kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
- Oględziny nieruchomości na miejscu 19 maja 2021r. – dokumentacja fotograficzna.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku.
- Informacje z Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim – V Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości oraz dane o aktualnych cenach transakcyjnych nieruchomości uzyskane z :
  - ✓ Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim,
  - ✓ Strategii Rozwoju Miasta Ostrowiec Świętokrzyski.

3.5 Materiały pomocnicze

- R. Cymerman, A. Hopfer – *System, zasady i procedury wyceny nieruchomości.* PFSRM. Warszawa 2009,
- D. Wilkowska – Kołakowska – *Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe.* LexisNexis. Warszawa 2010.
-

IV DATY ISTOTNE PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1 Data sporządzenia wyceny – *8 lipca 2021 roku.*
4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – *8 lipca 2021 roku.*
4.3 Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – *8 lipca 2021 roku.*
4.4 Data oględzin nieruchomości – *19 maja 2021 roku*

V OPIS I OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 Stan prawny

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej położona jest przy ulicy Rydla 11 w mieście Ostrowiec Świętokrzyski, w gminie Ostrowiec Świętokrzyski, w powiecie ostrowieckim, w województwie świętokrzyskim, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

W skład nieruchomości gruntowej wchodzi działka o numerze ewidencyjnym 161 z obrębu 0011 Ostrowiec Świętokrzyski. Nieruchomość posiada uregulowany stan prawny i stanowi własność Państwa Jarosława i Katarzyny Murawskich w udziale 1/1.

Powierzchnia działki zgodnie z zapisem zawartym w rejestrze ewidencji gruntów wynosi 215 m^2.

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wynosi 218,96 m^2.

Dojazd do nieruchomości realizowany jest za pomocą bocznej, asfaltowej drogi miasta Ostrowca Świętokrzyskiego - ul. Rydla tj. działka ewid. nr 151/1.

Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla w/w nieruchomości Księgę Wieczystą nr KI1O/00023009/0.

Stan prawny ustalono w oparciu o badanie księgi wieczystej.

Stan wg KW KI1O/00023009/0.

Tab. nr 1

Dział I – O **„Oznaczenie nieruchomości"**	**Działki ewidencyjne** Lp. 1 *Numer działki:* **161** *Obręb ewidencyjny (numer):* 11 *Położenie (województwo, powiat, miejscowość):* świętokrzyskie, ostrowiecki, Ostrowiec Świętokrzyski *Ulica:* Rydla 11 *Sposób korzystania:* B – tereny mieszkaniowe *Obszar całej nieruchomości:* **0,0215 ha** **Budynki** Lp.1 *Położenie: (województwo, powiat, miejscowość):* świętokrzyskie, ostrowiecki, Ostrowiec Świętokrzyski *Nazwa ulicy numer porządkowy budynku:* **RYDLA 11** *Powierzchnia użytkowa budynku:* 149,6000 m2 *Przeznaczenie budynku:* Budynek mieszkalny *Odrębność:* NIE
Dział I – Sp **„Spis praw związanych z**	Brak wpisów

własnością"

Dział II
„Własność"

Udział 1/1 - małżeństwo

Lp.1

Lista wskazań udziałów w prawie: **1/1**, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna: **Jarosław Murawski,** Rodzice: Henryk, Krystyna

Lp.2

Lista wskazań udziałów w prawie: **1/1**, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna: **Katarzyna Agata Murawska,** Rodzice: Mieczysław, Jadwiga

Dział III
"Prawa, roszczenia i ograniczenia"

Numer Wpisu		**1**
Rodzaj Wpisu		**Inny Wpis**
Treść Wpisu		Ostrzeżenie O Prowadzonym Postępowaniu Egzekucyjnym W Sprawie Km 715/16 Z Wniosku Wierzyciela - Neuca S.A. Z/S W Toruniu Przeciwko Dłużnikowi - Katarzyna Murawska, Jarosław Murawski Na Podstawie Tytułu Wykonawczego - Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Nakazowym Wydanym Przez Sąd Okręgowy W Toruniu Dnia 05.10.2015r Sygn. Akt I Nc 216/16, Postanowienia Sądu Okręgowego W Toruniu Z Dnia 17.02.2016r Sygn. Akt I Co 24/16
Rodzaj Zmiany	Lp. 1.	Do Egzekucji Z Nieruchomości W Sprawie Km 495/18 Przyłączył Się Wierzyciel - Getin Noble Bank S.A. W Warszawie Na Podstawie Tytułu Wykonawczego - Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Upominawczym Wydanym Przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód W Lublinie Dnia 23.03.2017r Sygn. Akt Vi Nc-E 2287648/16
	Lp. 2.	Do Egzekucji Z Nieruchomości W Sprawie Km 1282/18 Przyłączył Się Wierzyciel - Alior Bank Spółka Akcyjna W Warszawie - Na Podstawie Tytułu Wykonawczego W Postaci Nakazu Zapłaty Wydanego Przez Sąd Okręgowy W Kielcach Z Dnia 19.06.2018 Roku, Sygnatura Akt I Nc 223/18
	Lp. 3.	Do Egzekucji Z Nieruchomości W Sprawie Km 1745/18 Przyłączył Się Wierzyciel - Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Z Siedzibą We Wrocławiu - Na Podstawie Tytułu Wykonawczego W Postaci Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Nakazowym Sądu Okręgowego W Kielcach Z Dnia 09.05.2017r, Sygnatura Akt Vii Gnc 27/17, Zaopatrzonego W Klauzulę Wykonalności Z Dnia 29.06.2017r
	Lp. 4.	Do Egzekucji Z Nieruchomości W Sprawie Km 307/18 Przyłączył Się Wierzyciel - Plus Bank S.A. Z/S W Warszawie - Na Podstawie Tytułu Wykonawczego Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Upominawczym Wydanym Przez Sąd Rejonowy W Ostrowcu Świętokrzyskim Dnia 30.01.2018r Sygn. Akt I Nc 219/18
Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną *(Nazwa, Siedziba)*	Lp. 1.	**Neuca S.A.**, Toruń
Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną *(Nazwa, Siedziba, Regon, Krs)*	Lp. 2.	**Getin Noble Bank S.A.**, Warszawa, 141334039, 0000304735
Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna	Lp. 3.	**Alior Bank Spółka Akcyjna**, Warszawa, 141387142, 0000305178

Niebędąca Osobą Prawną *(Nazwa, Siedziba, Regon, Krs)*		
Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną *(Nazwa, Siedziba, Regon)*	Lp. 4.	**Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty**, Wrocław, 140317429
Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną *(Nazwa, Siedziba, Regon, Krs)*	Lp. 5.	**Plus Bank S.A.**, Warszawa, 630520298, 0000096937

Dział IV
„Hipoteka"

Lp. 1

Numer hipoteki: **2**

Rodzaj hipoteki: **Hipoteka umowna**

Suma: **426 212,82 zł** (czterysta dwadzieścia sześć tysięcy dwieście dwanaście 82/100 złotych)

Wierzytelność i stosunek prawny: Kredyt oraz należności uboczne z tytułu udzielonego kredytu, Umowa kredytu nr U0002043435984 z dnia 26.01.2012r.

Inne informacje: Kredytobiorcy Jarosław Murawski i Katarzyna Murawska

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:
ALIOR BANK S.A., Warszawa

5.2 Oznaczenie w ewidencji gruntów

Województwo: *świętokrzyskie*
Powiat: *ostrowiecki*
Jednostka ewidencyjna: *260701_1 Ostrowiec Świętokrzyski*
Obręb: *0011 Obręb 011*
Właściciel: *udział 1/1*
(małżeństwo)
Jarosław Murawski Rodzice: Henryk, Krystyna
Ul. Rydla 11; 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski
Katarzyna Agata Murawska Rodzice: Mieczysław, Jadwiga
Ul. Rydla 11; 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski

Tab. nr 2

Ark/ Nr działki	Ark. Położenie działki	Opis użytku	Opis użytków	Powierzchnia		Nr KW lub ozn. innych dokumentów
				użytki w ha	działki w ha	
3.16	Ul. Rydla 11	Tereny mieszkaniowe	B	0,0215	0,0215	KI1O/00023009/0 WMK.II.72245/337/06/07
Łączna powierzchnia				**0,0215 ha**		

***słownie**: dwieście piętnaście metrów kwadratowych*

Oznaczenie w kartotece budynków

Województwo: *świętokrzyskie*
Powiat: *ostrowiecki*
Jednostka ewidencyjna: *260701_1 Ostrowiec Świętokrzyski*
Obręb: *0011 Obręb 11*
Właściciel: *udział 1/1*
(małżeństwo)
Jarosław Murawski Rodzice: Henryk, Krystyna
Ul. Rydla 11; 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski
Katarzyna Agata Murawska Rodzice: Mieczysław, Jadwiga
Ul. Rydla 11; 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski

Tab. nr 3

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondygn. n/p	Pow. zabudowy [m2]	Liczba lokali Odr.	pozost.	Pow. użytkowa [m2]
3.161;1	3.161	Ostrowiec Św. ul. Rydla 11	Mieszkalne	2.5/1	74.00	0	0	
Rok zakończenia budowy: 1993		**Materiał ścian: MUR**		**Rejestr zabytków**		**Status budynku**		

Dane zawarte w treści księgi wieczystej są zgodne z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków.

5.3 Opis nieruchomości gruntowej

* lokalizacja: wyceniana nieruchomość, tj. działka ewid. nr 161 stanowiąca nieruchomość gruntową zabudowaną położona jest przy ulicy Rydla 11, w obrębie 0011, w północno - zachodniej części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, (powiat ostrowiecki, województwo świętokrzyskie), w odległości 2,8 km od budynku Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim,

* sąsiedztwo: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

* sposób użytkowania: działka ewid. nr 161 stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej,

* powierzchnia działki: 215 m^2,

* kształt działki: działka ewid. nr 161 z obrębu 0011 Ostrowiec Świętokrzyski posiada kształt regularny, zbliżony do prostokąta oraz płaskie ukształtowanie terenu,

* dojazd – dojazd do działki ewid. nr 161 bardzo dobry, realizowany za pomocą asfaltowej drogi miasta Ostrowca Świętokrzyskiego – ulica Rydla tj. działka ewid. nr 151/1.

5.4 Stan zagospodarowania

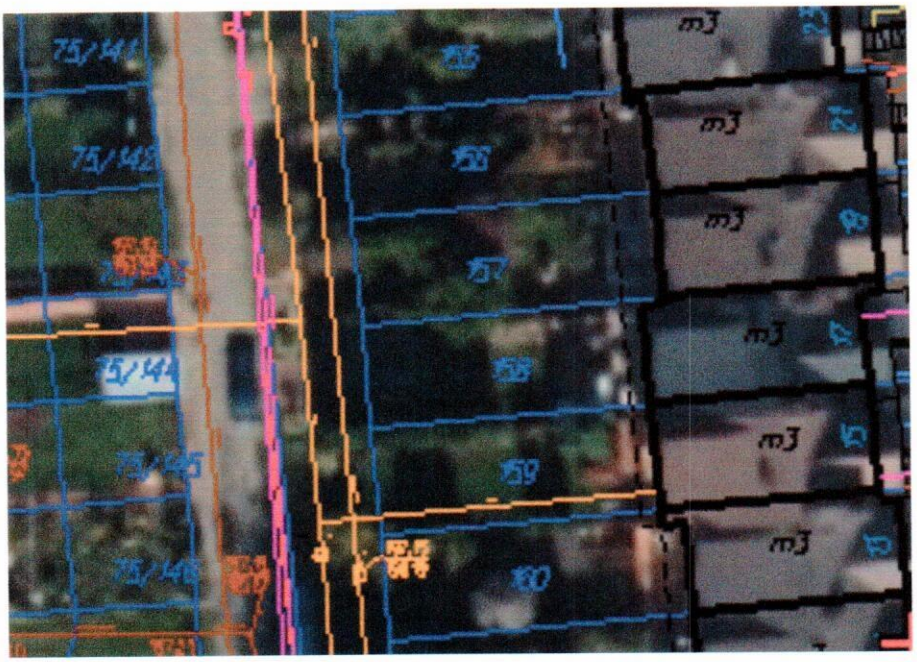
Wyceniana działka ewid. nr 161 o powierzchni 215 m^2, położona jest przy ulicy Rydla 11 w mieście Ostrowiec Świętokrzyski i stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej.

Działka położona jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Nieruchomość posiada kształt regularny, zbliżony do prostokąta oraz płaskie ukształtowanie terenu.

Teren nieruchomości zagospodarowany, porośnięty trawą oraz pojedynczymi krzewami ozdobnymi, chodnik i podjazd utwardzone. Nieruchomość ogrodzona od frontu płotem z przęseł stalowych na słupkach z cegły, w pozostałej części ogrodzeniem z siatki powlekanej. Wjazd na teren nieruchomości realizowany bezpośrednio z ulicy Rydla przez metalową bramę dwuskrzydłową.

Dojazd do nieruchomości bardzo dobry, realizowany za pomocą bocznej, asfaltowej drogi miasta Ostrowca Świętokrzyskiego - ul. Rydla tj. działki ewid. nr 151/1.

Nieruchomość uzbrojona w sieci: energetyczną, wodociągową, teletechniczną oraz kanalizacyjną, gazową, ciepłowniczą, internetową.



5.5 Opis budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej;

Budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie szeregowej, podpiwniczony, piętrowy, z poddaszem użytkowym, zlokalizowany na działce ewid. nr 161 położonej przy ulicy Rydla 11 w mieście Ostrowiec Świętokrzyski. Budynek otynkowany i ocieplony styropianem, wybudowany w technologii tradycyjnej, murowanej w roku 1993. Dach budynku pokryty blachą.

Parametry budynku:
Powierzchnia użytkowa: 218,96 m^2.
Powierzchnia zabudowy: 74,00 m^2.

Zestawienie pomieszczeń:
Piwnica: pomieszczenie gospodarcze, garaż
Parter: kuchnia, salon, wc, przedpokój
Pietro: korytarz, 3 pokoje, łazienka
Poddasze: 1 pokój, holl, łazienka

Konstrukcja: murowana.
Fundamenty: ławy fundamentowe betonowe,
Ściany zewnętrzne: murowane z cegły, pustak,
Ściany wewnętrzne nośne :murowane z cegły, pustak,
Schody: drewniane,
Komin: cegła ceramiczna pełna,
Strop: lany betonowy,
Ocieplenie: styropian 10 cm,
Stropodach: pokryty blachą.

Wykończenie zewnętrzne:
Stolarka okienna: PCV
Drzwi wejściowe : drewniane,
Elewacja: tynk elewacyjny,
Rynny i rury spustowe: plastikowe
Parapety: marmur,
Balustrady: metalowe,
Drzwi balkonowe: PCV,
Balkon posadzka: płytki ceramiczne

Wykończenie wewnętrzne:
Podłogi: płytki ceramiczne, parkiet, schody drewniane,
Ściany: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną,
Sufity: tynk cementowo – wapienny malowany farbą emulsyjną,
Stolarka drzwiowa wewnętrzna: drewniana, szklona,

Parapety: marmur
Kaloryfery: żeliwne,
Balustrada: drewniana,

Dom jest ustawny, funkcjonalny, przestronny, a układ pomieszczeń korzystny.
Stan techniczny budynku: dobry.
Standard i funkcjonalność pomieszczeń: średni.

Tab. nr 4

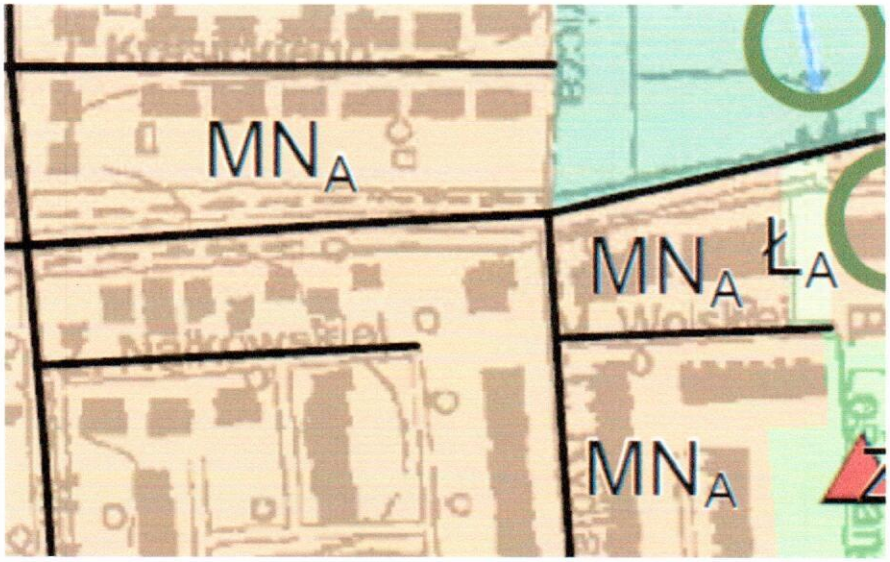
tynki zewnętrzne	tynk elewacyjny	*Stan techniczny dobry*
tynki wewnętrzne	cementowo - wapienne malowane farbą emulsyjną,	*Stan techniczny średni*
podłogi i posadzki	panele podłogowe, płytki ceramiczne, schody oraz klatka schodowa – deski drewniane	*Stan techniczny dobry*
stolarka okienna	drewniana	*Stan techniczny dobry*
stolarka drzwiowa zewnętrzna	metalowa	*Stan techniczny dobry*
stolarka drzwiowa wewnętrzna	drewniana, przeszklona	*Stan techniczny średni*

Budynek wyposażony jest w instalacje:
- wodociągową – sieć,
- kanalizacyjną – sieć miejska,
- elektryczną – sieć,
- c.o. – kocioł na paliwo stałe (drewno, węgiel),
- kominek w salonie,
- gazową – sieć,
- teleinformatyczną

5.6 Przeznaczenie planistyczne

Dla obszaru na którym znajduje się wyceniana działka ewid. o nr 161 z obrębu 0011 Ostrowiec Świętokrzyski nie ma aktualnie obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrowiec Świętokrzyski.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrowiec Świętokrzyski uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/97/2020 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 28 października 2020 roku, działka ewid. nr 161 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **MN** – *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*



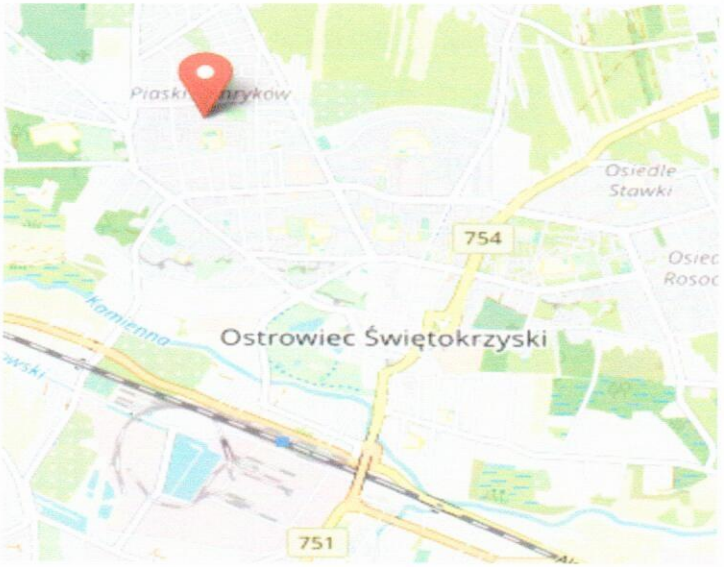
5.7 Lokalizacja

Szacowana nieruchomość, tj. działka ewid. nr 161 stanowiąca nieruchomość gruntową zabudowaną z obrębu 0011 Ostrowiec Świętokrzyski położona jest przy ulicy Rydla 11 w mieście Ostrowiec Świętokrzyski, w odległości około 2,8 km od budynku Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim. Sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Najważniejsze obiekty określające lokalizację nieruchomości znajdują się w następujących odległościach od wycenianej działki: Szkoła Podstawowa nr 1 – 60 m, Park im Stanisława Wyspiańskiego – ok. 160 m, przystanek autobusowy – ok. 630 m, sklep – ok. 590 m, targowisko miejskie Ostrowiec Świętokrzyski – 3,1 km, Zespół Opieki Zdrowotnej – ok. 1,2 km, droga wojewódzka nr 754 – 2,3 km.

Dojazd do nieruchomości bardzo dobry, realizowany za pomocą bocznej, asfaltowej drogi miasta Ostrowca Świętokrzyskiego - ul. Rydla tj. działka ewid. nr 151/1.

Z uwagi na powyższe lokalizacje przyjęto jako <u>pośrednia.</u>



VI WYCENA NIERUCHOMOŚCI

6.1 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych

Rodzaj

Badaniem rynku objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z rynku wtórnego oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Obszar

Do celów niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę z obszaru miasta Ostrowiec Świętokrzyski.

Okres badania cen

Dla charakterystyki cen nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych przyjęto okres od stycznia 2019 do lipca 2021 roku.

Analiza ekonomiczna rynku

Ostrowiec Świętokrzyski- położony jest w południowo-wschodniej części Polski, w województwie świętokrzyskim. Jako jednostka administracyjna, gmina stanowi jednocześnie miasto Ostrowiec Świętokrzyski. Miasto to jest położone na wyżynie Małopolskiej, nad rzeką Kamienną, na styku Wyżyny Opatowsko-Sandomierskiej i Przedgórza Iłżeckiego, po północnowschodniej stronie Gór Świętokrzyskich - jest największym ośrodkiem osadniczym w dorzeczu Kamiennej.

W układzie administracyjnym Rzeczypospolitej Polskiej (od stycznia 1999 r.) pozostaje w składzie województwa świętokrzyskiego tworząc wraz z Kielcami, Starachowicami, Skarżyskiem Kamienną, Sandomierzem, Opatowem, Staszowem, Buskiem-Zdrojem, Kazimierzą Wielką, Pińczowem, Jędrzejowem, Włoszczową i Końskimi podstawową strukturę jego miast. Miasto Ostrowiec Świętokrzyski jest siedzibą powiatu ostrowieckiego. Wraz z miastami Kunowem i Ćmielowem oraz gminą Bodzechów tworzy znaczącą aglomerację na obszarze środkowego dorzecza Kamiennej.

W strukturze centrów osadniczych miasto leży - w układzie regionalnym, ok. 50-70 km od Kielc, Radomia oraz rejonu Sandomierz - Stalowa Wola - Tarnobrzeg; zaś w układzie ponadregionalnym ok. 100-180 km od: Lublina, Warszawy, Rzeszowa, Tarnowa, Krakowa, Częstochowy i Łodzi. Ostrowiec Świętokrzyski przecina jeden z najważniejszych szlaków komunikacyjnych (droga krajowa nr 9), która łączy Warszawę ze Słowacją. Dogodne połączenia drogowe sprawiają, że bez trudu można dojechać do Krakowa, Katowic, Warszawy, Lublina, Kielc czy Łodzi. Do Ostrowca Świętokrzyskiego można dojechać także koleją. Miasto ma dobre połączenia z Warszawą, Przemyślem, Łodzią, Rzeszowem i Częstochową, a przez węzeł w Skarżysku Kamiennej ze Śląskiem. Korzystne jest położenie miasta pod względem gospodarczym (Centralny Okręg Przemysłowy), a istniejące zaplecze surowcowe i tradycje przemysłowe mogą być czynnikami decydującymi przy wyborze lokalizacji przez inwestorów z zewnątrz.

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami oraz obliczeń własnych.

Określona wartość rynkowa na miesiąc lipiec 2021r. – jest wartością najbardziej zbliżoną do wartości średniej (na podstawie bazy własnych danych, głównie wiarygodnych ze Starostwa Powiatowego, Urzędu Skarbowego, aktów notarialnych).

W celu określenia wartości nieruchomości przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, podobnych do wycenianej, położonych na terenie miasta Ostrowiec Świętokrzyski.

Na podstawie obserwacji rynku można stwierdzić, że rozpiętość cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową uzależniona jest od kilku czynników, a mianowicie: od lokalizacji, wielkości i kształtu działki, uzbrojenia oraz dostępu do drogi. Ceny jednostkowe sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę podobnych do wycenianej, na analizowanym rynku kształtują się do 41 zł/m^2 do 85 zł/m^2.

W celu określenia wartości nieruchomości przeanalizowano także rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi podobnymi do wycenianego, położonych w mieście Ostrowiec Świętokrzyski.

Na podstawie obserwacji można stwierdzić, że rozpiętość cen nieruchomości gruntowych zabudowanych uzależniona jest od kilku czynników, a mianowicie: od lokalizacji, stanu technicznego budynków oraz standardu ich wykończenia, sąsiedztwa, powierzchni gruntu, powierzchni użytkowej budynków oraz występowania dodatkowej zabudowy. Najwyższe ceny osiągają budynki po generalnym remoncie o bardzo dobrym standardzie wykończenia, małej powierzchni użytkowej ale dużej powierzchni gruntu. Ważnym czynnikiem kształtującym cenę nieruchomości jest powierzchnia użytkowa budynku – pomimo, iż wartości nieruchomości o dużych powierzchniach (powyżej 140 m^2) są wysokie to ich ceny jednostkowe za 1 m^2 powierzchni użytkowej są niższe od budynków o małych powierzchniach. Ceny jednostkowe podobnych budynków mieszkalnych kształtują się w przedziale od 1 800 zł/m^2 do 3 500 zł/m^2.

Wpływ na cenę nieruchomości ma także występowanie dodatkowej zabudowy w postaci budynków gospodarczych lub garaży. Wyższe ceny osiągają nieruchomości posiadające dodatkową zabudowę, która umożliwia lepsze zagospodarowanie nieruchomości.

Na podstawie badania rynku lokalnego oraz rynków równoległych zauważono, że w odniesieniu do nieruchomości typowo mieszkalnych, zabudowanych domami jednorodzinnymi, kwalifikującymi się do bezpośredniego zamieszkania lub wymagającymi niewielkich nakładów na remont, najbardziej miarodajną jednostką porównawczą jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej domu.

Istotny wpływ na cenę ma położenie nieruchomości. Atrakcyjniejsze są nieruchomości położone w centrum miasta, z dobrym dostępem do sklepów, przystanków komunikacji publicznej i innych urządzeń infrastruktury społecznej. Najmniej atrakcyjne są nieruchomości położone na terenach słabo zurbanizowanych, z utrudnionym dostępem komunikacyjnym.

Wyższe ceny transakcyjne uzyskują nieruchomości, na których znajdują się budynki gospodarcze w dobrym stanie technicznym. Najniższe ceny dotyczą nieruchomości, na których znajdują się budynki niekwalifikujące się do zamieszkania, takie jak domy mieszkalne w pogorszonym stanie technicznym lub wyłącznie budynki gospodarcze.

Nie zauważono wpływu na cenę dostępu do infrastruktury technicznej, ponieważ wszystkie sprzedane nieruchomości wyposażone są przynajmniej w podstawowy element infrastruktury jakim jest energia elektryczna, a także, w wodociąg. Pozostałe potrzeby infrastrukturalne właściciele nieruchomości niejednokrotnie zaspokajają we własnym zakresie, budując studnie, szamba, czy umieszczając na terenie nieruchomości zbiorniki na gaz.

Ilość zanotowanych transakcji, które miały miejsce w analizowanym okresie, nie pozwala jednoznacznie określić relacji pomiędzy popytem a podażą. Wydaje się, że podaż działek zabudowanych jest wystarczająca do zaspokojenia niewielkiego popytu.

Trend czasowy

W okresie badania cen transakcyjnych – od stycznia 2019 roku, w segmencie nieruchomości odnotowano nieznaczne wahania cen transakcyjnych, nie wykazujące stałych tendencji, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę okres badania cen transakcyjnych w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

Z uwagi, że przedmiotem szacowania jest wartość nieruchomości odniesiona do cen nieruchomości porównawczych ceny te winny być oczyszczone z wpływu jaki może wywierać na nie upływ czasu.

Dla potrzeb wyceny określono:
- rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- obszar: rejon lokalizacji szacowanego obiektu obejmującego miasto Ostrowiec Świętokrzyski,
- okres badania cen: 01.2019 r. - 07.2021 r., trend wzrostu jest zerowy, ceny utrzymują się na podobnym poziomie.

6.2 Przedstawienie sposobu wyceny nieruchomości

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

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

Wycenę przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.
Art. 150 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się :

1) *określenia wartości rynkowej,*
2) *określenia wartości odtworzeniowej,*
3) *określenia wartości katastralnej, określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach .*

ust. 2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.
Art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami - podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

1. *Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*
2. *W podejściu porównawczym stasuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku .*
3. *Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.*
4. *Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym

6.3 Charakterystyka przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

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

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

Tab. nr 5

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Centralna	Nieruchomości położona w centrum miasta, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji publicznej, obiektów handlowo - usługowych, obiektów administracji publicznej, placówek oświatowych.

		Pośrednia	Nieruchomość położona w odległości od 3 km do 5 km od centrum miasta, z dobrym dostępem do komunikacji publicznej, obiektów handlowo- usługowych i placówek oświatowych.
		Peryferyjna	Nieruchomość położona w odległości powyżej 5 km od centrum miasta, z dobrym dostępem do komunikacji publicznej, obiekty handlowo- usługowe w oddaleniu.
2.	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, element budynku bardzo dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje dużych z niszczeń i uszkodzeń. Budynek z odnowionym pokryciem dachu i elewacją, ocieplony. Cechy i właściwości odpowiadają wymaganym normom. Stopień zużycia 0-15%.
		Dobry	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w którym systematycznie przeprowadzane są prace remontowe i konserwatorskie. Element budynku utrzymany w dobrym stanie, celowy jest częściowy remont. Stopień zużycia 16-30%.
		Średni	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w którym sporadycznie przeprowadzane są prace remontowe i konserwatorskie. Element budynku utrzymany w średnim stanie, celowy jest remont. Stopień zużycia 31-50%.
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	Bardzo dobry	Nowa stolarka okienna, budynek po generalnym remoncie, na podłodze parkiet, panele lub deski, w łazience i kuchni terakota i glazura w bardzo dobrym stanie.
		Dobry	Odnowiona stolarka okienna, budynek wymaga częściowego odnowienia, na podłodze parkiet, panele lub deski, w łazience i kuchni terakota i glazura w dobrym stanie.
		Średni	Stolarka okienna i drzwiowa wymaga wymiany, na podłodze parkiet lub deski, w łazience i kuchni terakota i glazura w średnim stanie lub jej brak. Przeznaczenie do remontu.
		Niski	Stolarka okienna i drzwiowa wymaga wymiany, wykładzina podłogowa, w kuchni i łazience brak glazury i terakoty, pomieszczenia przeznaczone do gruntownego remontu, zaniedbane.
4.	Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	Bardzo dobry	Kształt regularny, powierzchnia gruntu powyżej 601 m^2
		Średni	Kształt regularny, powierzchnia gruntu pomiędzy 401 m^2 a 600 m^2, lub działki o większej powierzchni ale nieregularnym kształcie.
		Zadowalający	Kształt regularny, powierzchnia bardzo mała – poniżej 400 m^2.
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	Korzystna	Do 120 m^2.
		Średnio korzystna	Od 121 m^2 do 180 m^2.
		Niekorzystna	Powyżej 181 m^2.
6.	Dodatkowa zabudowa	Korzystna	Na terenie nieruchomości znajduje się także odrębny budynek garażu.
		Niekorzystna	Brak dodatkowej zabudowy

Analiza transakcji przyjętych do porównań (załącznik nr 1):
C max = 3 648,00zł/1m^2
C min = 2 548,00 zł/1m^2
Δ C= C max – C min = 3 648,00 zł/1m^2- 2 548,00 zł/1m^2= **1 100,00 zł/1m^2**

Do porównania przyjęto następujące nieruchomości, najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej:

11.09.2020	***ul. Cyprysowa***	***486m^2***	***152,00 m^2 pu***	***465 000zł***	***3 059,00 zł/1m^2***

A. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w mieście Ostrowiec Świętokrzyski przy ul. Cyprysowej na działce ewidencyjnej o powierzchni 486 m^2.
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej, położona w odległości ok. 3,5 km od centrum miasta, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość o korzystnym kształcie- regularny prostokąt. Dojazd- bardzo dobry, drogą asfaltową. Budynek mieszkalny, dwukondygnacyjny o powierzchni użytkowej 152,00 m^2. Brak dodatkowej zabudowy.
Stan techniczny: średni. Standard i funkcjonalność pomieszczeń: średni.
Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr Rep. …/2020 z dnia 11.09.2020 r.za 465 000 zł tj. **3 059,00zł /1m^2.**

31.01.2020	***ul. Witosa***	***483 m^2***	***174 m^2 pu***	***535 000 zł***	***3 075,00 zł/1m^2***

B. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w mieście Ostrowiec Świętokrzyski przy ul. Witosa na działce ewidencyjnej o powierzchni 483 m^2.
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej, położona w odległości ok. 4,0 km od centrum miasta, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość o korzystnym kształcie- regularny prostokąt. Dojazd - bardzo dobry, drogą asfaltową. Budynek mieszkalny, dwukondygnacyjny o powierzchni użytkowej 174 m^2. Brak dodatkowej zabudowy.
Stan techniczny: dobry. Standard i funkcjonalność pomieszczeń: dobry.
Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr Rep. …/2020 z dnia 31.01.2020 r. za 535 000 zł tj. **3 075,00 zł /1m^2.**

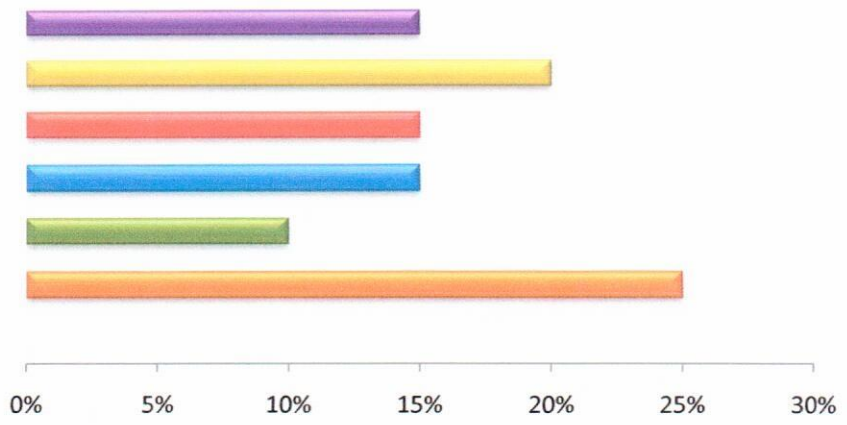
16.12.2020	***ul. Chełmońskiego***	***493 m²***	***157 m² pu***	***485 000zł***	***3 089,00 zł/1m²***

C. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w mieście Ostrowiec Świętokrzyski przy ul. Chełmońskiego, na działce ewidencyjnej o powierzchni 493 m^2.
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej, położona w odległości ok. 3,8 km od centrum miasta, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość o korzystnym kształcie- regularny prostokąt. Dojazd - bardzo dobry, drogą asfaltową.
Budynek mieszkalny, dwukondygnacyjny o powierzchni użytkowej 157 m^2. Na terenie nieruchomości nie ma dodatkowej zabudowy.
Stan techniczny: dobry. Standard i funkcjonalność pomieszczeń: dobry.
Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego (prawo własności nieruchomości) nr Rep. .../2020 z dnia 16.12.2020. za 485 000 zł tj. **3 089,00 zł /1m².**

6.4 Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości

Poniżej przedstawiono określone dla poniższej wyceny wagi cech rynkowych oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech

1. **Lokalizacja** 25%
2. **Stan techniczny budynku** 15%
3. **Standard i funkcjonalność pomieszczeń** 15%
4. **Dodatkowa zabudowa** 10%
5. **Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej** 15%
6. **Powierzchnia użytkowa budynku** 20%



Tab. nr 6

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę (%)	Kwotowy wpływ na cenę (zł)
1.	Lokalizacja	25	275
2.	Stan techniczny budynku	15	165
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	165
4.	Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	15	165
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	20	220
6.	Dodatkowa zabudowa	10	110
Razem		**100**	**1 100**

6.5 Zestawienie cech rynkowych nieruchomości przyjętych do porównań

Tab. nr 7

Lp.	Cechy rynkowe	*Nieruchomość wyceniana*	Nieruchomość nr A	Nieruchomość nr B	Nieruchomość nr C
1.	Lokalizacja	***pośrednia***	pośrednia	pośrednia	pośrednia
2.	Stan techniczny budynku	***dobry***	średni	dobry	dobry
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	***dobry***	średni	dobry	dobry
4.	Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	***zadowalający***	średni	średni	średni
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	***niekorzystna***	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
6.	Dodatkowa zabudowa	***niekorzystna***	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna

6.6 Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

a) *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość A (cena 3 059,00 zł/1m²).*

Tab. nr 8

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m²)	Poprawki (zł/m²)
1.	Lokalizacja	25	275	0
2.	Stan techniczny budynku	15	165	0
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	165	0
4.	Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	15	165	-83
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	20	220	-110
6.	Dodatkowa zabudowa	10	110	0
Razem		**100**	**1 100**	**-193**

Obliczona wartość X_A wynosi 3 059,00zł/1m² - 193,00 zł/1m² = 2 866,00zł/1m².

b) *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość B (cena 3 075,00 zł/1m²)*

Tab. nr 9

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m²)	Poprawki (zł/m²)
1.	Lokalizacja	25	275	0
2.	Stan techniczny budynku	15	165	0
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	165	0
4.	Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	15	165	-83
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	20	220	-110
6.	Dodatkowa zabudowa	10	110	0
Razem		**100**	**1 100**	**-193**

Obliczona wartość X_B wynosi 3 075,00 zł/1m² - 193,00 zł/1m² = 2 882,00 zł/1m².

c) Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość C (cena 3 089,00 zł/1m²)

Tab. nr 10

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m²)	Poprawki (zł/m²)
1.	Lokalizacja	25	275	0
2.	Stan techniczny budynku	15	165	0
3.	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	165	0
4.	Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	15	165	-83
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	20	220	-110
6.	Dodatkowa zabudowa	10	110	0
Razem		**100**	**1 100**	**-193**

Obliczona wartość X_C wynosi 3 089,00 zł/1m² - 193,00 zł/1m² = 2 896,00 zł/1m².

Wartość z porównania z nieruchomością A W = 2 866,00 zł/1m²
Wartość z porównania z nieruchomością B W = 2 882,00zł/1m²
Wartość z porównania z nieruchomością C W = 2 896,00 zł/1m².

6.7 Obliczenie wartości rynkowej

Wartość rynkowa (W) 1m²prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej wynosi:

$$\mathbf{W} = \frac{2\,866{,}00\ \text{zł/1m}^2 + 2\,882{,}00\ \text{zł/1m}^2 + 2\,896{,}00\ \text{zł/1m}^2}{3} = \mathbf{2\,881{,}00\ zł/1m^2}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej, wynosi:

WR= 2 881,00 zł/1m² x 218,96m² = **630 824 zł ≈ 631 000 zł**
słownie: sześćset trzydzieści jeden tysięcy złotych

6.8 Wnioski z wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej

Na podstawie analizy zawartych transakcji na terenie miasta Ostrowiec Świętokrzyski oraz na podstawie przeprowadzonej wyceny można wywnioskować, iż cena wycenianej nieruchomości jest bardzo zbliżona do cen sprzedaży podobnych nieruchomości.

Wartości te mieszczą się w granicach 2 500 zł/m^2 do 3 600 zł/m^2, jeżeli chodzi o nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi. Oczywiście na cenę maja wpływ takie czynniki jak: lokalizacja, kształt i wielkość działki, stan techniczny i standard wykończenia budynku, powierzchnia użytkowa budynku, powierzchnia gruntu oraz występowanie dodatkowej zabudowy.

Wycena gruntu nieruchomości gruntowej zabudowanej tj. działki nr 161

6.9 Charakterystyka przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

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

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

Tab. nr 11

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Centralna	Nieruchomości położone w centrum miasta, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji publicznej, obiektów handlowo - usługowych, obiektów administracji publicznej, placówek oświatowych.
		Pośrednia	Nieruchomość położona w odległości od 3 km do 5 km od centrum miasta, z dobrym dostępem do komunikacji publicznej, obiektów handlowo- usługowych i placówek oświatowych.
		Peryferyjna	Nieruchomość położona w odległości powyżej 5 km od centrum miasta, z dobrym dostępem do komunikacji publicznej, obiekty handlowo- usługowe w oddaleniu.
2.	Sąsiedztwo, otoczenie	Korzystne	Spokojna okolica, luźna zabudowa, bliskość terenów zielonych.
		Średnio korzystne	Zwarta zabudowa mieszkaniowa, tereny zielone w oddaleniu, bliskość obiektów uciążliwych lub głównych tras komunikacyjnych.
3.	Kształt nieruchomości	Korzystny	Regularny prostokąt, kwadrat, trapez – brak ograniczeń w zagospodarowaniu terenu
		Średnio korzystny	Wąski prostokąt lub nieregularny wielobok – znaczne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu
4.	Powierzchnia nieruchomości	Korzystna	Powierzchnia gruntu do 1000 m^2.
		Średnio korzystna	Powierzchnia gruntu powyżej 1000 m^2.
5.	Uzbrojenie terenu	Pełne	Teren uzbrojony w sieć energetyczną, wodociągowa, gazową i kanalizacyjną.
		Średnie	Brak jednego z mediów.
		Słabe	Teren uzbrojony w sieć energetyczną i wodociągową.

6.10 Analiza transakcji przyjętych do porównań

Wszystkie transakcje dotyczą prawa własności (dane w załączniku nr 2).
C max = 92,95 zł/1m^2
C min = 73,84 zł/1m^2
Δ C= C max – C min = 92,95 zł/1m^2–73,84 zł/1m^2 = **19,11 zł/1m^2.**

Do porównania przyjęto następujące nieruchomości, najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej:

31.08.2020	**ul. Rzeczki**	**979 m^2**	**78 000 zł**	**79,67 zł/1m^2**

A. Nieruchomość położona w mieście Ostrowiec Świętokrzyski przy ul. Rzeczki, stanowiąca działkę ewidencyjną o powierzchni 979 m^2.
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej, odległość do centrum miasta ok. 3,7 km.
Nieruchomość o kształcie prostokąta.
Dojazd – bardzo dobry, drogą asfaltową.
Uzbrojenie: pełne.
Sąsiedztwo: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane.
Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego nr Rep. .../2020 (prawo własności nieruchomości) z dnia 31.08.2020 roku za 78 000 zł tj. **79,67 zł /1m^2.**

27.01.2021	**ul. Gajowa**	**903 m^2**	**79 000 zł**	**87,49 zł/1m^2**

B. Nieruchomość położona w mieście Ostrowiec Świętokrzyski przy ul. Gajowej, stanowiąca działkę ewidencyjną o powierzchni 903 m^2.
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do bocznej drogi asfaltowej, odległość do centrum miasta ok. 3,7 km.
Nieruchomość o kształcie zbliżonym do trapezu.
Dojazd –bardzo dobry, drogą asfaltową.
Uzbrojenie: pełne.
Sąsiedztwo: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane, las.
Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego nr Rep. .../2021 (prawo własności nieruchomości) z dnia 27.01.2021 roku za 79 000 zł tj. **87,49 zł /1m^2.**

14.01.2021	**ul. Akacjowa**	**908 m^2**	**80 000 zł**	**88,11 zł/1m^2**

C. Nieruchomość położona w mieście Ostrowiec Świętokrzyski przy ul. Akacjowej, stanowiąca działkę ewidencyjną o powierzchni 908 m^2.
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do bocznej drogi gruntowej, odległość do centrum miasta ok. 3,7 km.
Nieruchomość o kształcie zbliżonym do kwadratu. Dojazd- dobry, drogą gruntową.
Uzbrojenie: sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna.
Sąsiedztwo: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane, las.
Nieruchomość nabyta na podst. aktu notarialnego nr Rep. .../2021 (prawo własności nieruchomości) z dnia 14.01.2021roku za 80 000 zł tj. **88,11 zł /1m^2.**

6.11 Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości

Na podstawie preferencji potencjalnych nabywców poniżej przedstawiono określone dla wyceny, wagi cech rynkowych oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech

Tab. Nr 12

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę (%)	Kwotowy wpływ na cenę (zł)
1.	Lokalizacja	35	6,69
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	10	1,91
3.	Kształt nieruchomości	15	2,87
4.	Powierzchnia nieruchomości	25	4,78
5.	Uzbrojenie	15	2,87
Razem		**100**	**19,11**

6.12 Zestawienie cech rynkowych nieruchomości przyjętych do porównań

Tab. Nr 13

l.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1.	Lokalizacja	**pośrednia**	pośrednia	pośrednia	pośrednia
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	**korzystne**	korzystne	korzystne	korzystne
3.	Kształt nieruchomości	**korzystny**	korzystny	korzystny	korzystny
4.	Powierzchnia nieruchomości	**korzystna**	korzystna	korzystna	korzystna
5.	Uzbrojenie	**pełne**	pełne	pełne	średnie

6.13 Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

a) *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość A (cena 79,67 zł/1m²).*

Tab. nr 14

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m²)	Poprawki (zł/m²)
1.	Lokalizacja	35	6,69	0
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	10	1,91	0
3.	Kształt nieruchomości	15	2,87	0
4.	Powierzchnia nieruchomości	25	4,78	0
5.	Uzbrojenie	15	2,87	0
Razem		**100**	**19,11**	**0**

Obliczona wartość X_A wynosi 79,67 zł/1m²

b) *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość B (cena 87,49 zł/1m²).*

Tab. nr 15

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m²)	Poprawki (zł/m²)
1.	Lokalizacja	35	6,69	0
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	10	1,91	0
3.	Kształt nieruchomości	15	2,87	0
4.	Powierzchnia nieruchomości	25	4,78	0
5.	Uzbrojenie	15	2,87	0
Razem		**100**	**19,11**	**0**

Obliczona wartość X_B wynosi 87,49 zł/1m²

c) *Nieruchomość wyceniana X i nieruchomość C (cena 88,11 zł/1m²).*

Tab. nr 16

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m²)	Poprawki (zł/m²)
1.	Lokalizacja	35	6,69	0
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	10	1,91	0
3.	Kształt nieruchomości	15	2,87	0
4.	Powierzchnia nieruchomości	25	4,78	0
5.	Uzbrojenie	15	2,87	+1,43
Razem		**100**	**19,11**	**+1,43**

Obliczona wartość X_C wynosi 88,11 zł/1m² + 1,43 zł/1m² = 89,54 zł/1m².

Wartość z porównania z nieruchomością A W = 79,67 zł/1m².
Wartość z porównania z nieruchomością B W = 87,49 zł/1m².
Wartość z porównania z nieruchomością C W = 89,54 zł/1m².

6.14 Obliczenie wartości rynkowej gruntu

Wartość rynkowa 1 m² prawa własności gruntu nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:

$$W = \frac{79{,}67\ \text{zł/m}^2 + 87{,}49\ \text{zł/m}^2 + 89{,}54\ \text{zł/m}^2}{3} = \mathbf{85{,}57\ zł/m^2}$$

Wartość rynkowa gruntu nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej tj. działki ewid. nr 161 z obrębu 0014 Ostrowiec Świętokrzyski wynosi:

WRg= 85,57 zł/1m² × 215 m²≈ **18 398 zł**

6.15 Wnioski z wyceny gruntu

Na podstawie analizy zwartych transakcji na terenie miasta Ostrowca Świętokrzyskiego oraz na podstawie przeprowadzonej wyceny można wywnioskować, iż cena wycenianej nieruchomości jest bardzo zbliżona do cen sprzedaży podobnych nieruchomości.
Wartości te mieszczą się w granicach 73,00 zł/m² do 92,00 zł/m², jeżeli chodzi o nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, na cenę maja wpływ takie czynniki jak: odległość od centrum, kształt i powierzchnia działki, uzbrojenie i dojazd.

6.16 Wynik końcowy wyceny nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej położonej przy ulicy Rydla 11 w mieście

VII ZESTAWIENIE ZBIORCZE

7.1 Szacunkowa rynkowa wartość (WR) nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej, położonej przy ulicy Rydla 11, w mieście Ostrowiec Świętokrzyski wynosi:	**631 000 zł**
w tym wartość:	
prawa własności gruntu	*18 398 zł*
słownie: sześćset trzydzieści jeden tysięcy złotych	

VIII KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

8.1 Klauzule ogólne:

1. Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości.

2. Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Z niniejszego operatu szacunkowego został sporządzony wyciąg.

8.2 Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady techniczne i prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie oględzin oraz uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.

2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu niż celu dla którego został sporządzony.

3. Zakłada się, że stan nieruchomości od dnia oględzin nie uległ zmianie.

4. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za skutki ustanowionych innych praw na nieruchomości niż opisane w operacie a nie ujawnionych w księgach wieczystych lub przez zleceniodawcę.

5. Zakłada się, iż stan prawny nieruchomości odpowiada stanowi ujawnionemu w księdze wieczystej oraz że nie uległ zmianie od czasu ustalenia do momentu określenia wartości rynkowej.

6. Zakłada się, że nieruchomość jest wolna od innych obciążeń niż ujawnione w księdze wieczystej.

7. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy, wobec zamawiającego lub wierzyciela, ze względów innych niż względy merytoryczne dotyczące niniejszego opracowania a w szczególności polegające na wymogach określenia innych rodzajów wartości niż uzgodnione w umowie, niespełnieniu wymagań wierzycieli które nie były przedstawione rzeczoznawcy przez wierzyciela lub zamawiającego w umowie.

8. Wyklucza się również odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego wobec niespełnienia wewnętrznych uregulowań wierzycieli dotyczących współpracy z rzeczoznawcami majątkowymi, których zasady nie były określone w umowie zlecenia wykonania przedmiotowego operatu.

9. Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić w czasie oględzin i analizy udostępnionych mu dokumentów.

10. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca lub sprzedający byłby zobowiązany zapłacić w związku z transakcją (w szczególności podatkiem VAT).

11. W dziale III i IV przedmiotowej księgi wieczystej zawarte są obciążenia i hipoteka, nie wpływa one jednak na wartość rynkową wycenianej nieruchomości, mogą jedynie wpływać na cenę jej sprzedaży.

12. „Znacząca niepewność wyceny spowodowana koronawirusem (COVID-19). Początek epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako „Globalna Pandemia", znacząco wpłynął na światowe rynki finansowe i rynki nieruchomości oraz gospodarki krajów dotkniętych pandemią.
Od 14 marca 2020 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego a od 20 marca 2020 r. na mocy rozporządzenia Ministra Zdrowia do odwołania ogłoszono stan epidemii, cechujący się istotnymi ograniczeniami zwłaszcza w zakresie nieruchomości usługowo-handlowych oraz przewidywanym znacznym wpływem na stan gospodarki, rynku pracy, siły nabywczej oraz poziomu oszczędności i inwestycji przedsiębiorstw oraz ludności.
W związku z powyższym oszacowanie na dzień wyceny dokonane zostało w warunkach „znaczącej niepewności wyceny" wynikającej z niedającego się na dzień wyceny określić wpływu ww. okoliczności na wartość szacowanej nieruchomości."

IX ZAŁĄCZNIKI

1. Orientacja
2. Mapy poglądowe Geoportal
3. Protokół z badania KW
4. Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków
5. Załącznik nr 1 – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi
6. Załącznik nr 2 – nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę
7. Polisa PZU
8. Dokumentacja fotograficzna

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA EWA GORYCKA 39-400 TARNOBRZEG UL. WYSPIAŃSKIEGO 14/5 TEL. 509-829-093 (5132) UPRAWNIENIA NR 5832

Operat szacunkowy sporządziła:
Agata Gorycka
Biegła Sądowa przy SO Tarnobrzeg
Biegła Sądowa przy SO Kielce

BIEGŁY SĄDOWY przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu z zakresu szacowania nieruchomości
mgr Agata Gorycka

Protokół z badania księgi wieczystej KW nr KI1O/00023009/0
z dnia 7 lipca 2021 roku
Prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych
Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim

sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego
w trybie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
(tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 2204 z 2019 roku, poz. 1145, 1495).

Dział I – O **„Oznaczenie nieruchomości"**	**Działki ewidencyjne** Lp. 1 *Numer działki:* **161** *Obręb ewidencyjny (numer):* 11 *Położenie (województwo, powiat, miejscowość):* świętokrzyskie, ostrowiecki, Ostrowiec Świętokrzyski *Ulica:* Rydla 11 *Sposób korzystania:* B – tereny mieszkaniowe *Obszar całej nieruchomości:* **0,0215 ha** **Budynki** Lp.1 *Położenie: (województwo, powiat, miejscowość):* świętokrzyskie, ostrowiecki, Ostrowiec Świętokrzyski *Nazwa ulicy numer porządkowy budynku:* **RYDLA 11** *Powierzchnia użytkowa budynku:* 149,6000 m2 *Przeznaczenie budynku:* Budynek mieszkalny *Odrębność:* NIE
Dział I – Sp **„Spis praw związanych z własnością"**	Brak wpisów
Dział II **„Własność"**	Udział 1/1 - małżeństwo Lp.1 *Lista wskazań udziałów w prawie:* **1/1**, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska *Osoba fizyczna:* **Jarosław Murawski,** Rodzice: Henryk, Krystyna Lp.2 *Lista wskazań udziałów w prawie:* **1/1**, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska *Osoba fizyczna:* **Katarzyna Agata Murawska,** Rodzice: Mieczysław, Jadwiga

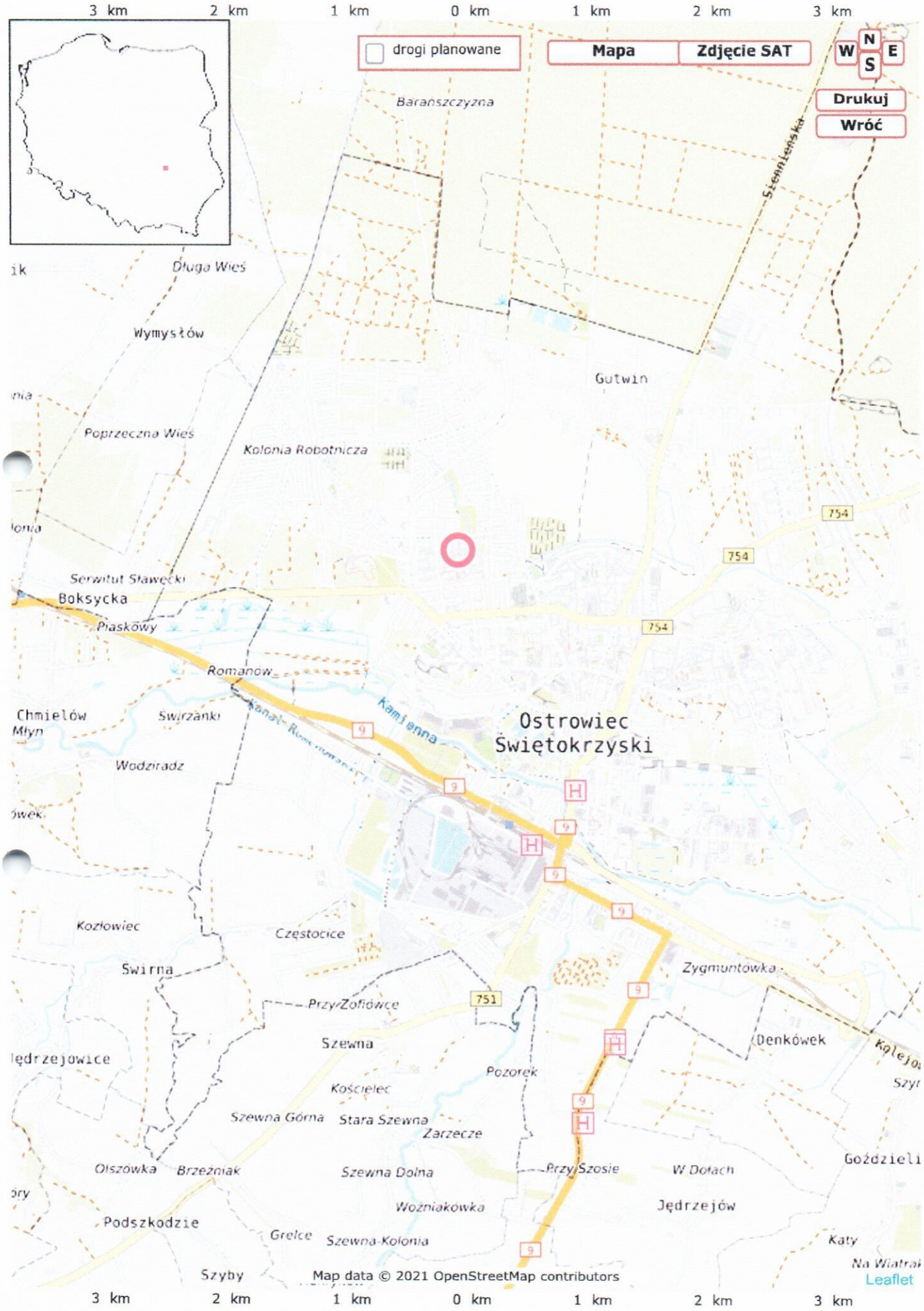
Dział III
"Prawa, roszczenia i ograniczenia"

Numer Wpisu		**1**
Rodzaj Wpisu		**Inny Wpis**
Treść Wpisu		Ostrzeżenie O Prowadzonym Postępowaniu Egzekucyjnym W Sprawie Km 715/16 Z Wniosku Wierzyciela - Neuca S.A. Z/S W Toruniu Przeciwko Dłużnikowi - Katarzyna Murawska, Jarosław Murawski Na Podstawie Tytułu Wykonawczego - Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Nakazowym Wydanym Przez Sąd Okręgowy W Toruniu Dnia 05.10.2015r Sygn. Akt I Nc 216/16, Postanowienia Sądu Okręgowego W Toruniu Z Dnia 17.02.2016r Sygn. Akt I Co 24/16
Rodzaj Zmiany	Lp. 1.	Do Egzekucji Z Nieruchomości W Sprawie Km 495/18 Przyłączył Się Wierzyciel - Getin Noble Bank S.A. W Warszawie Na Podstawie Tytułu Wykonawczego - Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Upominawczym Wydanym Przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód W Lublinie Dnia 23.03.2017r Sygn. Akt Vi Nc-E 2287648/16
	Lp. 2.	Do Egzekucji Z Nieruchomości W Sprawie Km 1282/18 Przyłączył Się Wierzyciel - Alior Bank Spółka Akcyjna W Warszawie - Na Podstawie Tytułu Wykonawczego W Postaci

			Nakazu Zapłaty Wydanego Przez Sąd Okręgowy W Kielcach Z Dnia 19.06.2018 Roku, Sygnatura Akt I Nc 223/18
		Lp. 3.	Do Egzekucji Z Nieruchomości W Sprawie Km 1745/18 Przyłączył Się Wierzyciel - Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Z Siedzibą We Wrocławiu - Na Podstawie Tytułu Wykonawczego W Postaci Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Nakazowym Sądu Okręgowego W Kielcach Z Dnia 09.05.2017r, Sygnatura Akt Vii Gnc 27/17, Zaopatrzonego W Klauzulę Wykonalności Z Dnia 29.06.2017r
		Lp. 4.	Do Egzekucji Z Nieruchomości W Sprawie Km 307/18 Przyłączył Się Wierzyciel - Plus Bank S.A. Z/S W Warszawie - Na Podstawie Tytułu Wykonawczego Nakazu Zapłaty W Postępowaniu Upominawczym Wydanym Przez Sąd Rejonowy W Ostrowcu Świętokrzyskim Dnia 30.01.2018r Sygn. Akt I Nc 219/18
	Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną *(Nazwa, Siedziba)*	Lp. 1.	**Neuca S.A.**, Toruń
	Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną *(Nazwa, Siedziba, Regon, Krs)*	Lp. 2.	**Getin Noble Bank S.A.**, Warszawa, 141334039, 0000304735
	Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną *(Nazwa, Siedziba, Regon, Krs)*	Lp. 3.	**Alior Bank Spółka Akcyjna**, Warszawa, 141387142, 0000305178
	Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną *(Nazwa, Siedziba, Regon)*	Lp. 4.	**Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty**, Wrocław, 140317429
	Inna Osoba Prawna Lub Jednostka Organizacyjna Niebędąca Osobą Prawną *(Nazwa, Siedziba, Regon, Krs)*	Lp. 5.	**Plus Bank S.A.**, Warszawa, 630520298, 0000096937

Dział IV **„Hipoteka"**	Lp. 1 *Numer hipoteki:* **2** *Rodzaj hipoteki:* **Hipoteka umowna** *Suma:* **426 212,82 zł** (czterysta dwadzieścia sześć tysięcy dwieście dwanaście 82/100 złotych) *Wierzytelność i stosunek prawny:* Kredyt oraz należności uboczne z tytułu udzielonego kredytu, Umowa kredytu nr U0002043435984 z dnia 26.01.2012r. *Inne informacje:* Kredytobiorcy Jarosław Murawski i Katarzyna Murawska **Wierzyciel hipoteczny** *Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną*: **ALIOR BANK S.A.,** Warszawa
Badanie księgi przeprowadziła	Agata Gorycka
Podpis	
Data	07.07.2021r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA EWA GORYCKA 39-400 TARNOBRZEG UL. WYSPIAŃSKIEGO 14/8 TEL. 509-828-096 UPRAWNIENIA NR 1232
BIEGŁY SĄDOWY przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu z zakresu szacowania nieruchomości
mgr Agata Gorycka



© 24 Godziny sp. z o.o. 2000–2021

Środek mapy N 50,945287° E 21,374674° <—> N 50°56'43,0"N E 21°22'28,8"E

Geoportal krajowy
Zawartość mapy
Wyszukiwanie
LUCJANA RYDLA
SŁAWA SYROKOMLI
WINCENTEGO WITOS
75/141
75/142
75/143
75/144
75/145
75/146
75/147
75/233
75/18
75/19
75/20
75/21
75/22
75/23
75/24
75/202
75/163
75/164
75/56
75/57
75/58
239/4
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
171
172
173
174
175
176
185/11
185/12
21
19
17
15
13
11
9
7
5
3
14
12
10
8
6
4
16
18
22
24

Województwo : ŚWIĘTOKRZYSKIE
Powiat : OSTROWIECKI
Jednostka ewidencyjna : 260701_1 Ostrowiec Świętokrzyski
Obręb : 0011 OBRĘB 11

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 15-06-2021

Jednostka rejestrowa : G.499

Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki		Pow działki[ha]
161 Id działki : 260701_1.0011.AR_3.161	3	UL. RYDLA 11	Klasoużytek	Pow.	0,0215
			B	0,0215	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	1. Rodzaj wg KŚT 2. Główna funkcja bud. 3. Inne funkcje bud.	Kondyg. n / p	Pow. zabud.	Pow. użytk.
3.161;1	UL. RYDLA 11 27-400 OSTROWIEC ŚW.	1. Budynki mieszkalne	2.5 / 1	74	
	Il. lok. odrębnych: 0	Rok budowy: 1993	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1O/00023009/0**, STAN Z DNIA 2021-06-15 08:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1O

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1, 3

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**161**	1, 3, 6, 7
Obręb ewidencyjny *(numer)*	11	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)*	Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, OSTROWIECKI, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI	
Ulica	RYDLA 11	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	

		Nr podstawy wpisu
Oznaczenie całej nieruchomości	**0,0215 HA**	1, 3

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)*	Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, OSTROWIECKI, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI	1, 3, 6, 7, 10
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	**RYDLA 11**	
Powierzchnia użytkowa budynku	149,6000 M2	
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNY	
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	NIE	

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	
1	**PLAN**; /00021967/ *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00001133/89/, 1989-05-19 00:00:00, 1989-06-05 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
3	**PLAN**; /00021967/ *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00000239/90/, 1990-01-29 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)*
6	**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**, 2006-10-13, STAROSTWO POWIATOWE W OSTROWCU ŚW, OSTROWIEC ŚW; 39 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KI1O/00004297/06/001, 2006-10-17 10:22:31, 2006-11-23-15.34.19.066772, NIE, 37-38 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
7	**OŚWIADCZENIE WNIOSKODAWCY OBEJMUJĄCE DANE DOTYCZĄCE BUDYNKU REP.2834**, 2006-10-16, NOTARIUSZ WANDA KOWALSKA, OSTROWIEC ŚW; 40 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KI1O/00004297/06/001, 2006-10-17 10:22:31, 2006-11-23-15.34.19.066772, NIE, 37-38 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
10	**DECYZJA O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NR WMK.II.72245/337/06/07**, 2007-04-23, PREZYDENT MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI; 54-55 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KI1O/00002766/10/001, 2010-06-04 13:22:48, 2010-07-13-12.53.46.914102, NIE, 51-52 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1O/00023009/0**, STAN Z DNIA 2021-06-15 08:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1O

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**0**	---

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1O/00023009/0**, STAN Z DNIA 2021-06-15 08:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1O

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /1**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	9
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**JAROSŁAW MURAWSKI**, HENRYK, KRYSTYNA, 66091903635				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /1**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	9
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**KATARZYNA AGATA MURAWSKA**, MIECZYSŁAW, JADWIGA, 67122611545				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	**DECYZJA O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI**, WMK.II.72245/337/06/07, 2007-04-23, PREZYDENT MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI; 54-55 *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KI1O/00002766/10/001, 2010-06-04 13:22:48, 2010-07-13-12.53.46.914102, NIE, 51-52 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1O/00023009/0**, STAN Z DNIA 2021-06-15 08:48

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1O

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**	12, 13, 15, 16, 17
Rodzaj wpisu		**INNY WPIS**	
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O PROWADZONYM POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W SPRAWIE KM 715/16 Z WNIOSKU WIERZYCIELA - NEUCA S.A. Z/S W TORUNIU PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - KATARZYNA MURAWSKA, JAROSŁAW MURAWSKI NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W TORUNIU DNIA 05.10.2015R SYGN. AKT I NC 216/16, POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W TORUNIU Z DNIA 17.02.2016R SYGN. AKT I CO 24/16	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 495/18 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL - GETIN NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANYM PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE DNIA 23.03.2017R SYGN. AKT VI NC-E 2287648/16	
	Lp. 2.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1282/18 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL - ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY WYDANEGO PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W KIELCACH Z DNIA 19.06.2018 ROKU, SYGNATURA AKT I NC 223/18	
	Lp. 3.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1745/18 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W KIELCACH Z DNIA 09.05.2017R, SYGNATURA AKT VII GNC 27/17, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 29.06.2017R	
	Lp. 4.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 307/18 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL - PLUS BANK S.A. Z/S W WARSZAWIE - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANYM PRZEZ SĄD REJONOWY W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM DNIA 30.01.2018R SYGN. AKT I NC 219/18	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1.	**NEUCA S.A.**, TORUŃ	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 2.	**GETIN NOBLE BANK S.A.**, WARSZAWA, 141334039, 0000304735	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 3.	**ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 141387142, 0000305178	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 4.	**PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, WROCŁAW, 140317429	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 5.	**PLUS BANK S.A.**, WARSZAWA, 630520298, 0000096937	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 715/16, 2016-08-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM DOMINIKA BARAŃSKA; 83 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KI1O/00005338/16/001, 2016-10-04 19:12:30, 2016-12-22-12.33.24.228940, NIE, 80-81 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
13	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 495/18, 2018-05-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM DOMINIKA BARAŃSKA; 96 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KI1O/00004298/18/001, 2018-07-24 14:30:00, 2018-08-28-12.48.59.570612, NIE, 93-94 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
15	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 1282/18, 2018-10-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM DOMINIKA BARAŃSKA; 124 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KI1O/00000634/19/001, 2019-01-30 15:14:00, 2019-02-08-14.06.44.219724, NIE, 122-123 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
16	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 1745/18, 2018-12-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM DOMINIKA BARAŃSKA; 135 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KI1O/00000635/19/001, 2019-01-30 15:24:00, 2019-02-14-09.17.59.597732, NIE, 130-131 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
17	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 307/18, 2019-03-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM DOMINIKA BARAŃSKA; 145 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KI1O/00002925/19/001, 2019-04-17 10:25:00, 2019-05-16-10.23.50.735228, NIE, 142-143 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1O/00023009/0**, STAN Z DNIA 2021-06-15 08:48

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1O

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**2**		11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**		
Suma (słownie), waluta		**426212,82** (CZTERYSTA DWADZIEŚCIA SZEŚĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE DWANAŚCIE 82/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	KREDYT ORAZ NALEŻNOŚCI UBOCZNE Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR U0002043435984 Z DNIA 26.01.2012R	
Inne informacje		KREDYTOBIORCY JAROSŁAW MURAWSKI I KATARZYNA MURAWSKA		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ALIOR BANK S.A.**, WARSZAWA, 14138714200000		

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	
11	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2012-01-26, ALIOR BANK S.A. Z/S W WARSZAWIE; 69 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./KI1O/00000491/12/001, 2012-01-27 09:03:29, 2012-02-01-09.01.37.929403, NIE, 67-68 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

Załącznik nr 1 - nieruchomości gruntowe zabudowane

Miasto/Gmina	Data transakc	Cena 1 mkw	Pow użytkow	Cena łączna dz	Pow.działki
Ostrowiec Świętokrzyski	09.01.2020	3 229	96	310 000	533
Ostrowiec Świętokrzyski	27.11.2020	2 970	101	300 000	1090
Ostrowiec Świętokrzyski	14.08.2020	1 304	230	300 000	1300
Ostrowiec Świętokrzyski	07.08.2020	2 705	112	303 000	378
Ostrowiec Świętokrzyski	07.07.2020	1 723	177	305 000	634
Ostrowiec Świętokrzyski	26.04.2019	1 770	178	315 000	832
Ostrowiec Świętokrzyski	26.04.2019	2 045	154	315 000	832
Ostrowiec Świętokrzyski	26.11.2020	2 045	154	315 000	1010
Ostrowiec Świętokrzyski	24.07.2020	2 594	122	316 509	620
Ostrowiec Świętokrzyski	16.07.2019	2 064	157,04	324 074	428
Ostrowiec Świętokrzyski	12.12.2019	2 826	115	325 000	370
Ostrowiec Świętokrzyski	24.10.2019	2 152	157,04	337 963	429
Ostrowiec Świętokrzyski	12.09.2019	3 428	99,17	340 000	736
Ostrowiec Świętokrzyski	23.08.2019	3 395	103,08	350 000	259
Ostrowiec Świętokrzyski	23.08.2019	3 395	103,08	350 000	259
Ostrowiec Świętokrzyski	30.09.2020	1 958	178,73	350 000	493
Ostrowiec Świętokrzyski	26.11.2020	2 273	154	350 000	546
Ostrowiec Świętokrzyski	12.11.2020	2 270	157,04	356 481	490
Ostrowiec Świętokrzyski	28.01.2020	2 083	180	375 000	486
Ostrowiec Świętokrzyski	14.10.2020	3 520	107,96	380 000	503
Ostrowiec Świętokrzyski	28.01.2021	3 929	98	385 000	667
Ostrowiec Świętokrzyski	10.01.2020	3 578	109	390 000	302
Ostrowiec Świętokrzyski	07.02.2020	2 167	180	390 000	1027
Ostrowiec Świętokrzyski	18.05.2020	3 697	108,2	400 000	239
Ostrowiec Świętokrzyski	23.02.2021	3 432	118	405 000	1038
Ostrowiec Świętokrzyski	18.07.2019	2 123	212	450 000	907
Ostrowiec Świętokrzyski	18.07.2019	2 123	212	450 000	907
Ostrowiec Świętokrzyski	10.03.2020	2 974	151,3	450 000	493
Ostrowiec Świętokrzyski	27.04.2020	2 455	220	540 000	252
Ostrowiec Świętokrzyski	17.02.2021	2 548	157	400 000	622
Ostrowiec Świętokrzyski	19.05.2020	2 701	144	389 000	486
Ostrowiec Świętokrzyski	26.06.2020	2 720	125	340 000	474
Ostrowiec Świętokrzyski	25.11.2020	2 875	120	345 000	420
Ostrowiec Świętokrzyski	11.09.2020	3 059	152	465 000	486
Ostrowiec Świętokrzyski	05.10.2020	3 167	120	380 000	1055
Ostrowiec Świętokrzyski	27.04.2020	3 185	146	465 000	1021
Ostrowiec Świętokrzyski	31.08.2020	3 333	120	400 000	478
Ostrowiec Świętokrzyski	07.09.2020	2 887	142	410 000	500
Ostrowiec Świętokrzyski	31.01.2020	3 075	174	535 000	483
Ostrowiec Świętokrzyski	16.12.2020	3 089	157	485 000	493
Ostrowiec Świętokrzyski	22.11.2019	3 571	196	700 000	1076
Ostrowiec Świętokrzyski	28.06.2019	3 648	122	445 000	808
Ostrowiec Świętokrzyski	09.03.2021	3 407	146,76	500 000	1086
Ostrowiec Świętokrzyski	27.04.2020	2 903	186	540 000	252
Ostrowiec Świętokrzyski	07.05.2020	3 466	227,9	790 000	1312
Ostrowiec Świętokrzyski	16.04.2020	4 878	164	800 000	1064
Ostrowiec Świętokrzyski	23.06.2020	1 852	243	450 000	543
Ostrowiec Świętokrzyski	10.03.2020	1 536	293	450 000	493

Cmax	2 548
Cmin	3 648
delta C	**1 100**

Załącznik nr 2 - nieruchomości gruntowe niezabudowane					
Data	Obręb	Cena 1 m2	Pow.	Ulica	Cena
06.08.2020	6	33,67 zł	891	Nowe Piaski	30 000 zł
12.06.2020	23	40,90 zł	1198	Wiklinowa	49 000 zł
25.08.2020	1	47,21 zł	1271	Las Rzeczki	60 000 zł
17.06.2020	9	56,67 zł	1500	Jarzębinowa	85 000 zł
03.12.2020	14	65,05 zł	907	Rzeczki	59 000 zł
27.11.2020	4	65,24 zł	1073	Grabowiecka	70 000 zł
09.02.2021	14	65,40 zł	841	Rzeczki	55 000 zł
28.01.2021	21	66,67 zł	1140	Gajowa	76 000 zł
18.06.2020	2	68,23 zł	1407	Las Rzeczki	96 000 zł
21.01.2021	21	68,32 zł	1171	Łowiecka	80 000 zł
18.08.2020	24	73,84 zł	948	Bałtowska	70 000 zł
20.02.2021	9	75,54 zł	1059	Leśna	80 000 zł
29.07.2020	9	77,55 zł	980	Krokusowa	76 000 zł
02.12.2020	4	77,59 zł	1031	Kłosowa	80 000 zł
31.08.2020	14	77,63 zł	979	Rzeczki	76 000 zł
15.06.2020	3	77,67 zł	1133	Pszczela	88 000 zł
10.07.2020	8	78,30 zł	1092	Tulipanowa	85 500 zł
01.06.2020	3	78,41 zł	1135	Pszczela	89 000 zł
31.08.2020	14	79,67 zł	979	Rzeczki	78 000 zł
27.07.2020	42	80,00 zł	700	Urocza	56 000 zł
25.01.2021	9	84,49 zł	1302	Sezamkowa	110 000 zł
27.01.2021	16	87,49 zł	903	Gajowa	79 000 zł
14.01.2021	14	88,11 zł	908	Akacjowa	80 000 zł
30.12.2020	11	89,43 zł	1230	Tulipanowa	110 000 zł
28.08.2020	4	90,75 zł	850	Borowikowa	77 138 zł
04.01.2021	16	91,85 zł	871	Gajowa	80 000 zł
19.11.2020	16	92,92 zł	861	Gajowa	80 000 zł
12.02.2021	9	92,95 zł	979	Krokusowa	91 000 zł
27.08.2020	4	109,69 zł	1094	Przyjemna	120 000 zł

Cmax	92,95 zł
Cmin	73,84 zł
Delta	**19,11 zł**

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1021648590

1 **Okres ubezpieczenia: od 25.07.2020 r. do 24.07.2021 r.**

2 **Ubezpieczający: "A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**
Adres siedziby: WYSPIŃSKIEGO 14 m. 8, 39-400 TARNOBRZEG
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił
REGON: 366367530

3 **Ubezpieczony: "A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**
Adres siedziby: WYSPIŃSKIEGO 14 m. 8, 39-400 TARNOBRZEG
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił
REGON: 366367530

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

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

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

5 **Składka łączna: 131,44 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	131,44
Termin płatności	04.08.2020

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
80 1240 6960 3014 0110 1688 5816
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021648590

7 **Warunki ubezpieczenia**

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

8 **Oświadczenia**

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. 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.
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 posiadać 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. ☐ * 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).
7. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
8. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. ☐ * 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.
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 - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

DSP/P/1021648590/6870/pc:100000280624200/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.

2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.

3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.

5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłacznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.

6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.

8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje mozliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujacy: www.rf.gov.pl.

11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.

12. W przypadku umowy zawieranej za posrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl

13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.

14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
"A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 21.07.2020 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

"A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

DSP/P/1021648590/6870/pc:100000280624200/BE20

OŚWIADCZENIA DO POLISY UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1021648590

1 **Okres ubezpieczenia: od 25.07.2020 r. do 24.07.2021 r.**

2 **Ubezpieczający: "A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**
Adres siedziby: WYSPIŃSKIEGO 14 m. 8, 39-400 TARNOBRZEG REGON: 366367530
E-mail: Klient odmówił Telefon: Klient odmówił

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

4 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Oświadczenie o przebiegu ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną działalnością lub posiadanym mieniem:
1. w ciągu ostatniego roku liczba szkód wypłaconych wyniosła: 0, a łączna suma wypłat wyniosła: 0,00 zł
2. w ciągu trzech ostatnich lat: liczba szkód wypłaconych wyniosła: 0, a łączna suma wypłat wyniosła: 0,00 zł

4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
5. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
6. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
7. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
8. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
9. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
10. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
11. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

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

DSP/P/1021648590/6870/pc:100000280624200/BE20

5

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
   1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
   3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
   Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
"A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 21.07.2020 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

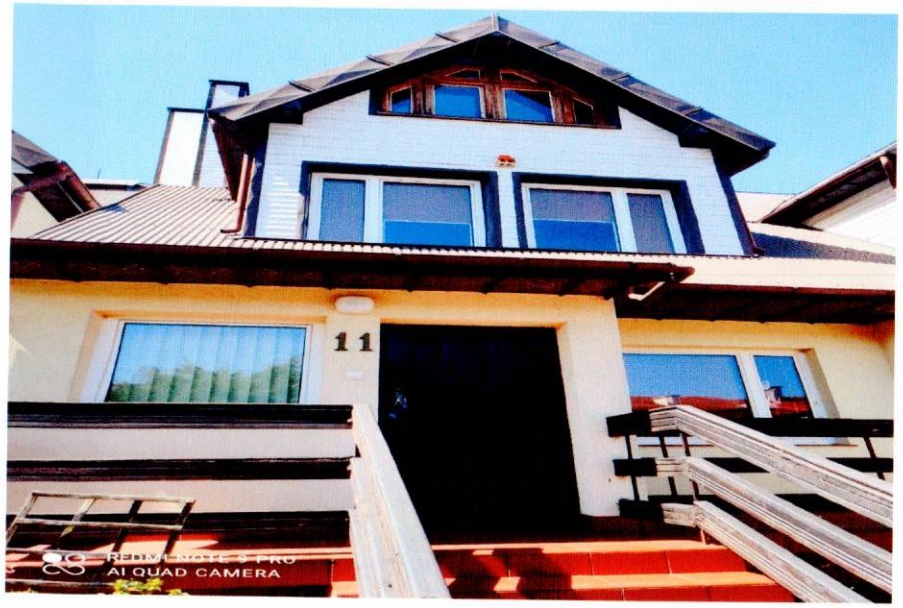
"A&M" AGATA GORYCKA KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO		
Ubezpieczający	Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy	Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA EWA GORYCKA 39-400 TARNOBRZEG, UL. ZWIĄZKOWEGO 14 NIP 8650 509 622 (5132) UPRAWNIENIE NR 5620

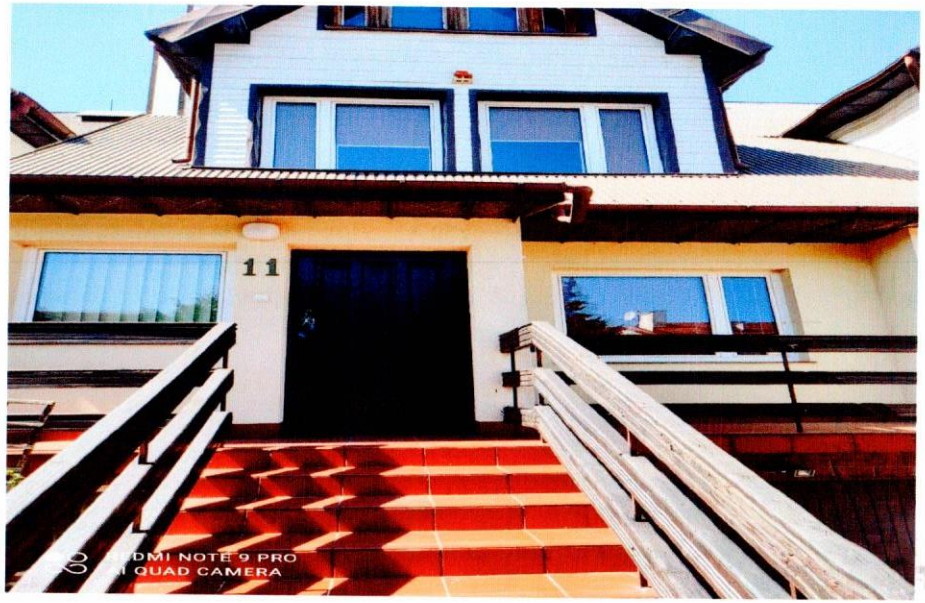
801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1021648590/6870/pc:100000280624200/BE20

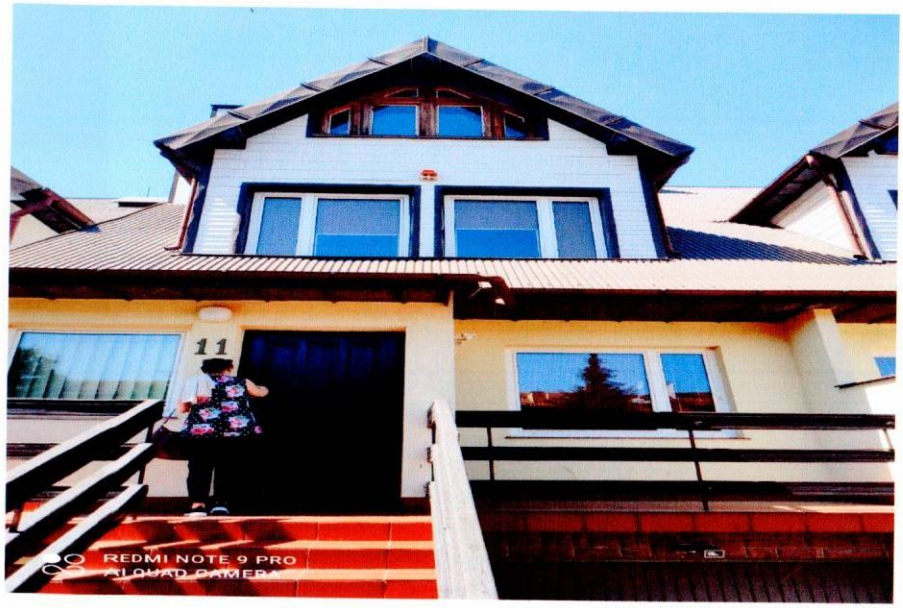
Fotografia nr 1



Fotografia nr 2

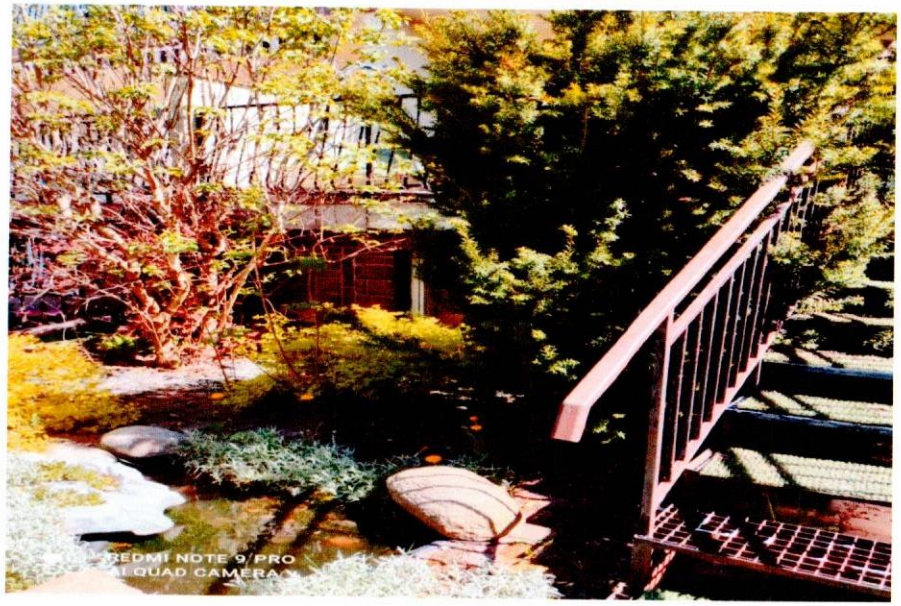


Fotografia nr 3



Fotografia nr 4

Fotografia nr 5



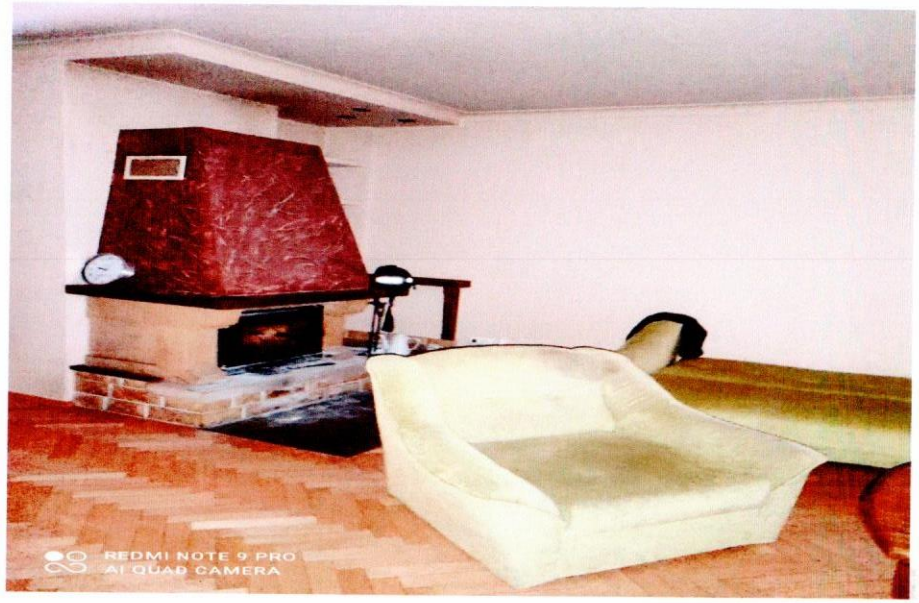
Fotografia nr 6

Fotografia nr 7

Fotografia nr 8

Fotografia nr 9

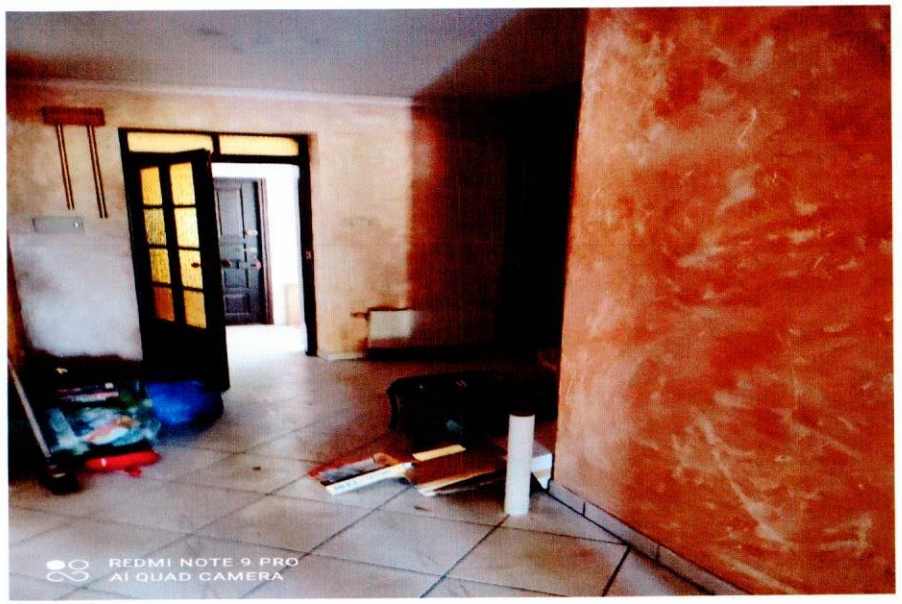
Fotografia nr 10



Fotografia nr 11

Fotografia nr 12

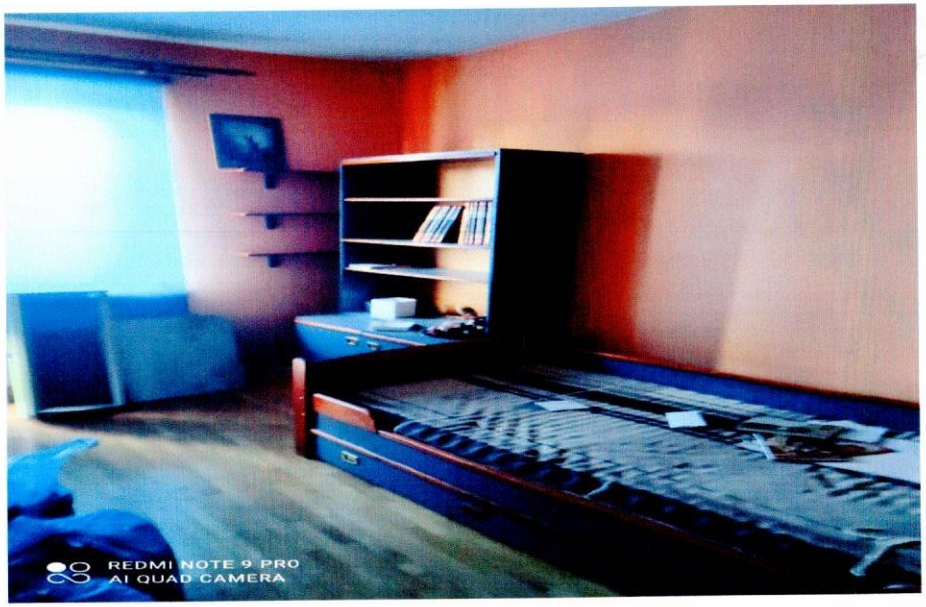
Fotografia nr 13



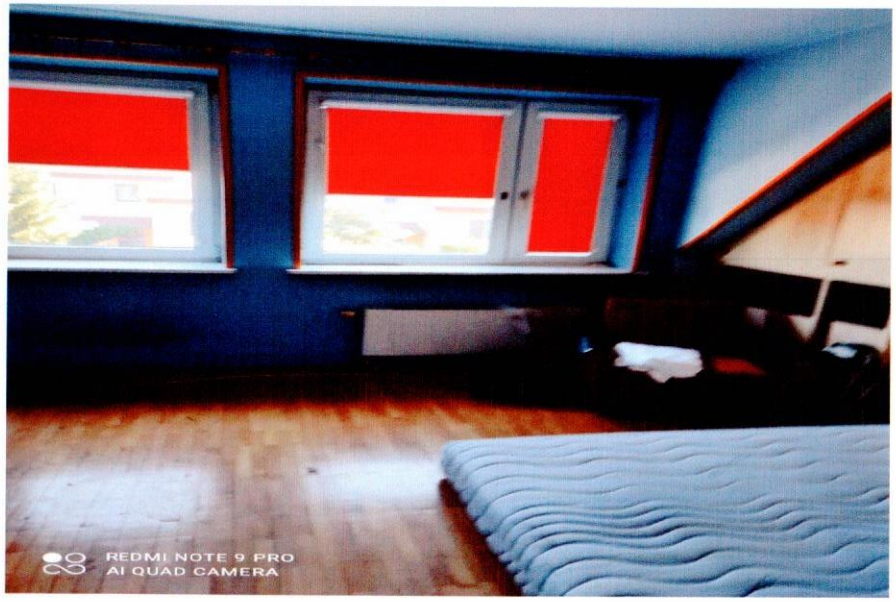
Fotografia nr 14

Fotografia nr 15

Fotografia nr 16



Fotografia nr 17



Fotografia nr 18

Fotografia nr 19

Fotografia nr 20