

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej

<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u>	Działka nr 210/1 , ob. 3, pow. 0,0460 ha Ul. Mostowa 1A, 98-200 Sieradz SR1S/00032821/8
<u>PRAWO WŁASNOŚCI:</u>	małż. Jadwiga i Benedykt Rutkowscy, udz. 1/2 Małgorzata Piątek, udz. 4/12 Edyta Murawka, udz. 1/12 Damian Piątek, udz. 1/12 Ul. Mostowa 1A 98-200 Sieradz
<u>CEL WYCENY:</u>	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 4/12 w nieruchomości zabudowanej w celu przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

AUTOR OPERATU:

mgr Rafał Baś – Rzeczoznawca majątkowy
uprawnienia państwowe nr 7111



Sieradz, 14 kwietnia 2023 r.

Rep. 111/2023

Oznaczenie nieruchomości:		
1.	Województwo: łódzkie Powiat: sieradzki Jedn. ewidencyjna: Sieradz – miasto Obręb: 3 Działki ewidencyjne: 210/1 Pow. nieruchomości: 460 m ² Nr księgi wieczystej: SR1S/00032821/8	
2.	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa ozn jako działka nr 210/1 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym trzykondygnacyjnym w zabudowie bliźniaczej i bud. gospodarczym.
3.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 4/12 w nieruchomości zabudowanej w celu przeprowadzenia postępowania upadłościowego.
4.	Stan prawny nieruchomości	Nieruchomość stanowi własność osób fizycznych.
5.	Oszacowana wartość rynkowa udziału wynoszącego 4/12 w nieruchomości zabudowanej poł. przy ul. Mostowej 1A w Sieradzu -ozn. jako działka nr 210/1 o pow. 460m ² ob. 3, Sieradz – miasto	<u>176 200 PLN</u> słownie: sto siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście zł
6.	Data ustalenia stanu nieruchomości:	31 marca 2023r.
7.	Data dokonania oględzin	31 marca 2023r.
8.	Data określenia wartości nieruchomości (sporządzenia operatu)	14 kwietnia 2023r.
9.	Autor operatu	mgr Rafał Baś Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia nr 7111
10.	Pieczęć i podpis Rzeczoznawcy Majątkowego	

SPIS TREŚCI

1. DANE WYJŚCIOWE	3
1.1. Przedmiot i zakres wyceny.....	3
1.2. Cel opracowania.....	3
1.3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	3
1.3.1. Podstawa formalna	3
1.3.2. Podstawy prawne	3
1.3.3. Źródła danych merytorycznych.....	4
1.3.4. Podstawy metodologiczne.....	4
1.3.5. Ustalenie dat istotnych dla określenia nieruchomości	4
2. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	4
2.1. Stan prawny nieruchomości	4
2.2. Oznaczenie rejestru gruntów	5
2.3. Opis nieruchomości	5
3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	8
4. WYBÓR PROCEDURY SZACOWANIA.....	8
4.1. Określenie drogi szacowania	8
5. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA	10
5.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	10
5.2. Metodyka wyceny nieruchomości.....	13
5.3. Obliczenie wartości nieruchomości	14
5.4. Uzasadnienie wyniku wyceny	19
6. DANE KOŃCOWE.....	19
6.1. Klauzula publikacji i wykorzystania.....	19
6.2. Klauzula ograniczająca odpowiedzialność rzeczoznawcy	19
6.3. Wykaz załączników	20

1. DANE WYJŚCIOWE

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa położona w Sieradzu w ob. 3 oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 210/1, zabudowana budynkiem mieszkalnym, trzykondygnacyjnym w zabudowie bliźniaczej. Nieruchomość położona przy ul. Mostowej nr 1A w Sieradzu. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą: nr SR1S/00032821/8, prowadzoną w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sieradzu.

Zakres opracowania obejmuje prawo własności udziału wynoszącego 4/12 w nieruchomości obejmującej grunt i naniesienia budowlane zlokalizowane na nieruchomości.

1.2. Cel opracowania

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 4/12 w nieruchomości zabudowanej w celu przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

1.3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

1.3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego jest umowa z dnia 13.03.2023r. pomiędzy Syndykiem (P. Joanna Gałązka) masy upadłości P. Małgorzaty Piątek – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, Al. 1 Maja 87, pok. 211, 90-755 Łódź, a „Wykonawcą”.

1.3.2. Podstawy prawne

- 1/ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Tekst jednolity z dnia 11 stycznia 2023r. (Dz. U. z 2023r. poz. 344) z późn. zm.
- 2/ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Tekst jednolity z dnia 3 marca 2021r. (Dz.U. 2021r. poz. 555) z późn. zm.
- 3/ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe. Tekst jednolity z dnia 9 czerwca 2022r. (Dz. U. z 2022r. poz. 1520)
- 4/ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tekst jednolity z dnia 28 stycznia 2022r. (Dz. U. z 2022r. poz. 503) z późn. zm.
- 5/ Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Tekst jednolity z dnia 1 października 2021r. (Dz. U. z 2021r. poz. 1990) z późn. zm.
- 6/ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego Tekst jednolity z dnia 17 września 2021r. (Dz. U. z 2021r. poz. 1805) z późn. zm.

1.3.3. Źródła danych merytorycznych

- 1/ Księga wieczysta Nr SR1S/00032821/8.
- 2/ Postanowienie o ogłoszeniu upadłości.
- 3/ Wypis z rejestru gruntów.
- 4/ Oględziny nieruchomości w dniu 31.03.2023 r.
- 5/ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza.
- 6/ Dane o transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych z terenu miasta Sieradz, pozyskane z urzędu Starostwa Powiatowego w Sieradzu.

1.3.4. Podstawy metodologiczne

- 1/ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne.
- 2/ Literatura fachowa z zakresu wyceny nieruchomości.

1.3.5. Ustalenie dat istotnych dla określenia nieruchomości

- a/ data sporządzenia wyceny – 14.04.2023 r.
- b/ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 14.04.2023 r.
- c/ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 31.03.2023 r.
- d/ data dokonania oględzin nieruchomości – 31.03.2023 r.

2. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie treści księgi wieczystej Nr SR1S/00032821/8 potwierdzonej podglądem internetowym w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (zał. nr 1). Księga Wieczysta Nr SR1S/00032821/8 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Sieradzu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W dziale I księgi wieczystej wpisano działkę gruntu 210/1 położoną w Sieradzu w ob. 3 przy ulicy Mostowej, o pow. 0,0460 ha. Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe.

Według działu II KW właścicielami nieruchomości jest małż. Jadwiga Rutkowska i Benedykt Rutkowscy w udz.1/2, Małgorzata Piątek w udz.4/12, Damian Patryk Piątek w udz.1/12 i Edyta Daria Murawka w udz.1/12.

W dziale III widnieje wpis ostrzeżenia – ogłoszenie upadłości – ogłoszono upadłość dłużniczki Małgorzaty Piątek osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 18 lutego 2022r. sygn.. akt XIV GU1023/21.

W dziale IV KW widnieją wpisy:

- hipoteki przymusowej na kwotę 6238,38 zł - zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne i ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych;

- hipoteki przymusowej na kwotę 172,14 zł - zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z tytułu nieopłaconych składek na fundusz pracy i fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych;
 - hipoteki przymusowej na kwotę 6161,46 zł - zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne i ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych;
 - hipoteki przymusowej na kwotę 976,78 zł - zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne i ubezpieczenie zdrowotne;
 - hipoteki przymusowej na kwotę 19798,21 zł - zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z tytułu nieopłaconych składek na: ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych;
- na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi.

Na podstawie Postanowienia Sądu Sygn. Akt XIV GU 1023/21 z dnia 18 lutego 2022 roku, została ogłoszona upadłość obejmująca likwidację majątku dłużniczki Małgorzaty Piątek, zamieszkałej przy ul. Mostowej 1 a W Sieradzu - nieprowadzącej działalności gospodarczej.

2.2. Oznaczenie rejestru gruntów

Z informacji o działce wynikają następujące dane:

- jednostka ewidencyjna: **Sieradz – miasto**
- obręb: **3**
- jednostka rejestrowa: **G.174**
- **Działka nr 210/1**

powierzchnia działki -

0,0460 ha

opis użytku: tereny mieszkaniowe B

0,0460 ha

Informacja o budynkach:

210/1;1 – budynek mieszkalny trzykondygnacyjny, o pow. zab. 117m²;

210/1;2 – pozostały budynek niemieszkalny parterowy, o pow. zab. 117m².

2.3. Opis nieruchomości

Lokalizacja i dostępność

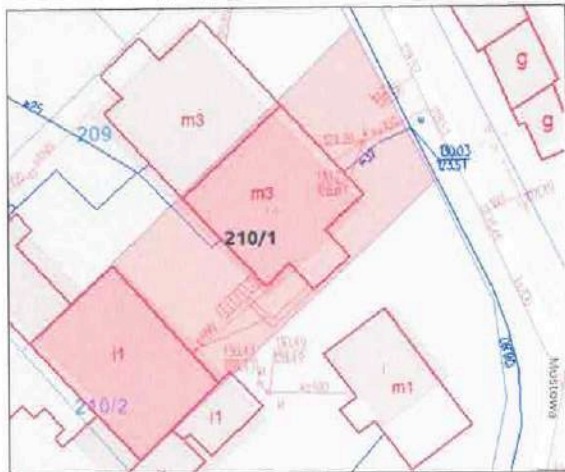


Przedmiotowa nieruchomość oznaczona w ewidencji nr 210/1 położona jest w Sieradzu przy ul. Mostowej nr 1A w ob. 3 w północnej części miasta Sieradz. Dla wycenianej nieruchomości została urządzona księga wieczysta Nr SR1S/00032821/8. Przedmiotowa działka stanowi powierzchnię 0,0460 ha.

Fot. 1. Lokalizacja ogólna nieruchomości w Sieradzu

Działka nr 210/1 sąsiaduje z nieruchomościami o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej od strony północnej, południowej i zachodniej, od strony wschodniej nieruchomość graniczy z drogą publiczną o nawierzchni bitumicznej – ul. Mostową

Dostępność komunikacyjna – w odległości ok. 1,5 km od centrum administracyjnego Sieradza. Teren uzbrojony jest w sieć wodociagową, elektroenergetyczną i kanalizacyjną.



Działka w kształcie czworokąta jest zagospodarowana i ogrodzona, ogrodzenie od strony frontowej w postaci pręseł stalowych na podmurówce z pozostałych stron z siatki metalowej na słupkach stalowych. Teren nieruchomości obsadzony krzewami ozdobnymi. Wjazd na teren nieruchomości utwardzony – wyłożony kostką betonową.

Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym trzykondygnacyjnym w zabudowie bliźniaczej, o pow. zabudowy 117m² oraz budynkiem gospodarczo-garażowym.

Fot.2.Lokalizacja szczegółowa działki 210/1

Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny zlokalizowany na nieruchomości jest budynkiem mieszkalnym trzykondygnacyjnym, w zabudowie bliźniaczej, wybudowanym w latach 70-tych. W roku 1992 nadbudowano i dobudowano 2 mieszkalną kondygnację budynku na podstawie decyzji znak AN.II.7351/174/92 z dnia 14.05.1992r. oraz decyzji zamiennej z dnia 03.07.1992r. W roku 2010r. przeprowadzono remont na drugiej kondygnacji mieszkalnej budynku.

Parametry budynku:

☐	powierzchnia zabudowy:	117,00 m ²
☐	pow. całkowita:	234,00 m²
☐	powierzchnia użytkowa	175,70 m ²

Program użytkowy budynku:

(wg normy PN-ISO 9836:1997)

Nr pom.	Funkcja pomieszczenia	Pow. w m2
PARTER		
1	sieć	2,83
2	holl	6,85
3	kuchnia	11,23
4	łazienka	3,44
5	pokój	17,46
6	pokój	18,87
7	pokój	14,84
8	klatka schodowa	9,06
Razem pow. użytkowa parteru		84,58

PIĘTRO		
9	klatka schodowa	9,06
10	kuchnia	10,91
11	łazienka	5,56
12	pokój	17,02
13	pokój	18,87
14	salon	29,70
Razem pow. użytkowa piętra		91,12
Razem pow. użytkowa budynku		175,70
PIWNICA		
15	korytarz	4,67
16	kuchnia gospodarcza	11,82
17	kotłownia	10,69
18	piwnica	5,68
19	pom. na opał	4,37
20	garaż	36,78
Razem powierzchnia piwnicy		74,01

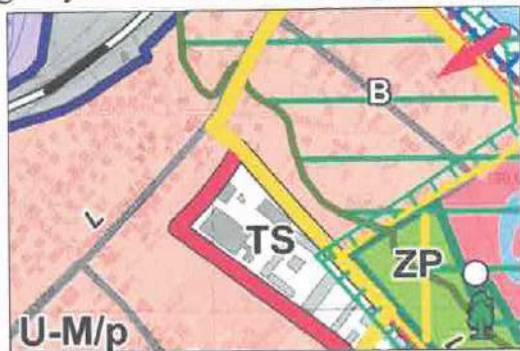
OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO		
Lp.	Pozycja	Opis
1	Konstrukcja	tradycyjna, murowana;
2	Ławy i ściany fundamentowe	żelbetowe, z bloczków betonowych;
3	Ściany zewnętrzne i wewnętrzne	z bloczków betonowych, wewnętrzne nośne z bloczków betonowych i cegły wapienno piaskowej, działowe z bloczków gazobetonowych;
4	Stropy	monolityczny żelbetowy nad parterem i nad piwnicą, drewniany nad piętrem;
5	Dach - konstrukcja i pokrycie	konstrukcja drewniana, brak docieplenia, kryty blachą;
6	Stolarka drzwiowa	drzwi wejściowe drewniane i aluminiowa; stolarka wew. drewniana i płytowa mdf;
7	Stolarka okienna	PCV;
8	Tynki zewnętrzne i wewnętrzne	cementowo-wapienne, gładź - piętro, malowanie; zew. tynk grubo-warstwowy - baranek;
9	Posadzki	parter drewniany parkiet i płytki ceramiczne, parter panele i płytki ceramiczne;
10	Instalacje	wodociągowa z sieci, elektryczna, kanalizacyjna, wentylacyjna, centralnego ogrzewania z lok. kotłowni z bud. gosp. - piec na olej opałowy, alarmowa -monitoring wew.;
11	Inne	parter do remontu, piętro stan dobry; pokrycie dachu wymaga wymiany lub ew. uszczelnienia, na piętrze klimatyzacja; wysokość piwnic 1,90m;
Ocena stanu ogólnego budynku		dobry

Na terenie nieruchomości znajduje się także budynek gospodarczo-garażowy o pow. zabudowy 117m² wybudowany w latach 70-tych, murowany z bloczków betonowych, konstrukcja dachu drewniana, kryty blacho-trapezem, na posadzkach płytki, drzwi drewniane. Do budynku podciągnięta jest energia, woda, kanalizacja oraz mieści się kotłownia z piecem na olej opałowy. Do budynku gospodarczego przylega zadaszona i przykryta wiata.

3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość położona jest na terenie, który nie został objęty miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz. Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”

Na podstawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/41/2019 Rady Gminy Sieradz dnia 28 lutego 2019r.



ustalono, że działka nr 210/1 znajduje się na terenie zabudowy pozaśródmiejskiej o funkcji usługowo-mieszkaniowej do zachowania i utrwalenia oznaczonej symbolem U-M/p.

Ponadto działka położona jest w strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej oraz na terenie korytarzy ekologicznych w tym o znaczeniu krajowym.

Rys. 1. Fragment mapy studium - załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/41/2019 z dn. 28.02.2019r.

4. WYBÓR PROCEDURY SZACOWANIA

4.1. Określenie drogi szacowania

Niniejsze opracowanie ma na celu określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości zabudowanej w celu przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

Zgodnie z art. 313. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe:

- 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.** Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
- 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5.** W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.
- 3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia.** Użytkowanie oraz prawa dożywnika pozostają w mocy, jeżeli przysługują im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
- 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości**

nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z Ustawą z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego:

Art. 1000. § 1. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji.

§ 2. Pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia:

- 1) prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy;
- 2) (uchylony)
- 3) służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia;
- 4) służebność przesyłu.

§ 3. Pozostają również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nie ujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

Art. 1003. § 1. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły.

§ 2. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką.

Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych

Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.

Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Art. 1012. Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób.

lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 151 cytowanej ustawy podaje: „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”.

Wartość rynkową można określić przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym.

Zgodnie z Art. 154.1. w/w ustawy: „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Art.153.1.

„**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 gdy znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do wycenianej.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

5. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

5.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Opis rynku lokalnego

Sieradz leży w centralnej części kraju, w zachodniej części województwa łódzkiego. Zajmuje obszar o powierzchni 5122 ha. Liczba mieszkańców Sieradza według danych z 31 grudnia 2021r. wyniosła 40 891. Sieradz poprzez swoje centralne położenie w kraju posiada liczne powiązania społeczno-gospodarcze z sąsiednimi województwami. Szczególnie silne powiązania są z aglomeracją łódzką. Zapewnione jest to dzięki przebiegającej przez miasto linii kolejowej nr 14 Łódź – Tuplice, drogom krajowym nr 12 i nr 83 oraz drodze ekspresowej S-8. Wybudowanie drogi ekspresowej dodatkowo otworzyło nowe możliwości dla rozwoju gospodarczego miasta.

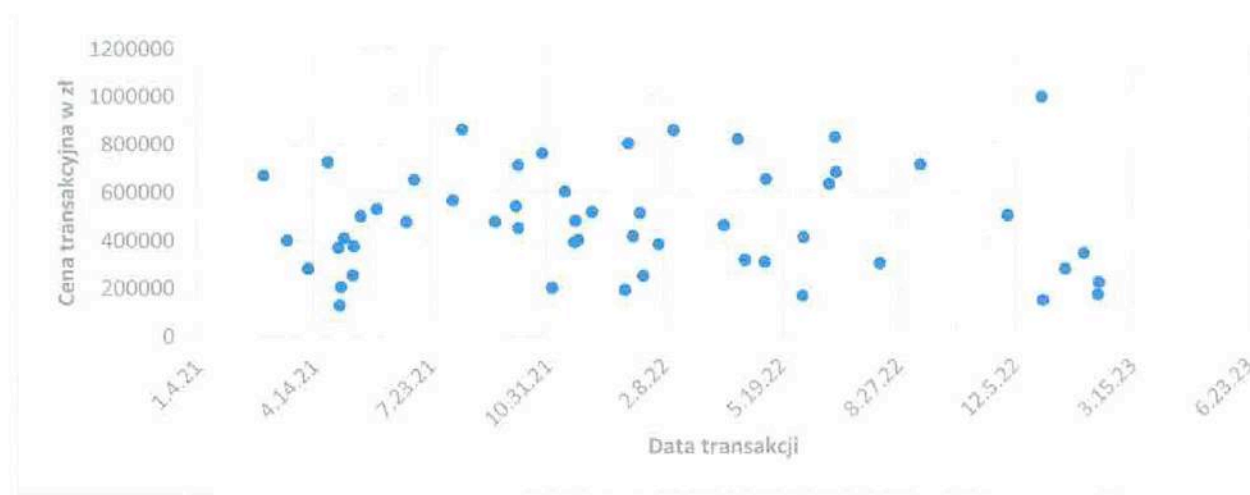
W strukturze gospodarczej miasto charakteryzuje się stosunkowo dobrym potencjałem gospodarczym. Wzrasta liczba podmiotów gospodarczych rejestrowanych w mieście, co przekłada się na wzrost liczby miejsc pracy. Ważnym działem gospodarki Sieradza, ze względu na znaczny udział użytków rolnych stanowiących 70% powierzchni miasta, jest rolnictwo. Jednak najwięcej osób utrzymuje się z pracy poza rolnictwem. W Sieradzu funkcjonuje około 4 500 podmiotów gospodarczych (dane z 2021r). Podstawową grupę stanowiły jednostki handlowe i usługowe oraz w mniejszej części

działalność produkcyjna, obsługa nieruchomości i budownictwo, a najmniejszą rolnictwo i leśnictwo. Obecnie niewątpliwym atutem przyciągającym nowych inwestorów do miasta jest dobra dostępność komunikacyjna, która uległa znacznej poprawie po wybudowaniu drogi ekspresowej S-8 i zachodniej obwodnicy miasta. Na tempo rozwoju gospodarczego duży wpływ ma także stopień przygotowania infrastruktury technicznej. Dlatego od lat prowadzone są inwestycje w tym zakresie. Oddano do użytku oczyszczalnię ścieków, rozwijana jest sieć gazociągowa i kanalizacyjna, modernizowane są budynki. Systematycznie zwiększane i uzbrajane są wolne tereny inwestycyjne.

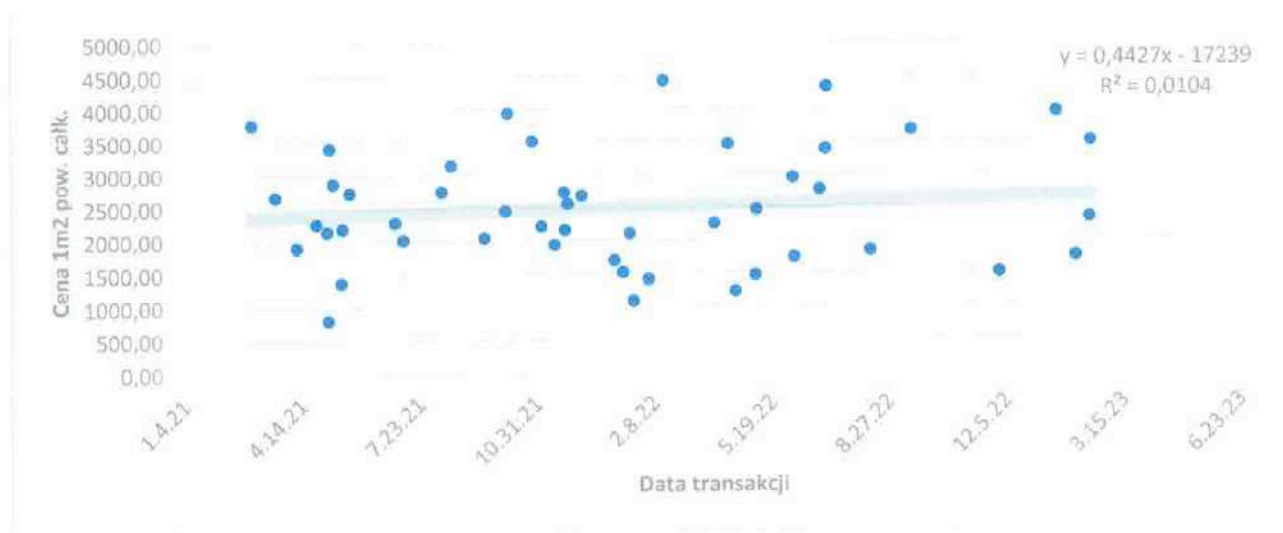
Podstawę transakcji zawieranych w mieście w ostatnich latach stanowił obrót mieszkaniami w zabudowie wielorodzinnej, działkami budowlanymi i nieruchomościami rolnymi. Wartość terenów zależna jest od lokalizacji, ściśle związana z możliwością zabudowy i dostępnością do mediów (utwardzona droga, sieć wodociągowa - kanalizacyjna, energetyczna i gazowa). Są to elementy mające znaczący wpływ na kształtowanie się cen i atrakcyjność poszczególnych nieruchomości.

Analiza rynku lokalnego nieruchomości zabudowanych

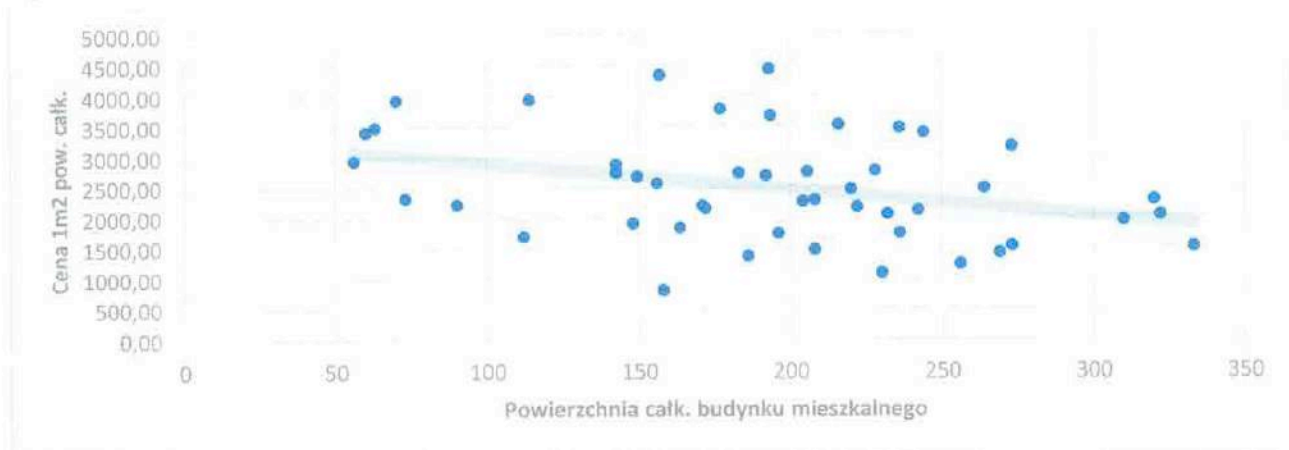
Przeprowadzono analizę transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, pominięto transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi nowymi i do wykończenia na rynku pierwotnym. Monitoringiem objęto transakcje, które zostały zawarte w okresie 2021-2023 nieruchomościami zlokalizowanymi na terenie miasta Sieradz. Analizą objęto 53 transakcje, które zostały zawarte w okresie 2021-2023. Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości przedstawia wykres nr 1. Rozkład cen 1m² powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych przedstawia wykres nr 2. Na wykresie nr 3 można zaobserwować zależność cen 1m² pow. od wielkości pow. całkowitej. Dla potrzeb wyceny przeprowadzono szczegółową analizę danych z aktów notarialnych dotyczących przeniesienia praw do nieruchomości zgromadzonych w Starostwie Powiatowym w Sieradzu. Wielkość powierzchni użytkowej budynków w analizowanych transakcjach kupna-sprzedaży występowała niezwykle rzadko gdyż nie jest uwidoczniona w kartotece budynku, co więcej była obarczona błędem wynikającym z przyjmowania różnych norm do jej obliczenia. W związku z powyższym za jednostkę porównawczą przyjęto 1m² pow. całkowitej budynków (pow. całkow. wg normy PN-ISO9836 stanowi sumę powierzchni netto oraz pow. konstrukcji), która odpowiada sumie powierzchni zabudowy budynków na każdej kondygnacji za wyjątkiem kondygnacji poddasza użytkowego, gdzie zastosowano współczynnik korygujący).



Wykres nr 1.



Wykres nr 2.



Wykres nr 3.

WNIOSKI Z ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCIAMI ZABUDOWANYMI

- Na terenie miasta i gminy Sieradz w okresie 2021-2023 występują transakcje nieruchomościami, które umożliwiają przeprowadzenie procesu wyceny. Poszukiwano transakcji o cechach porównywalnych z nieruchomością szacowaną. O wielkości rynku nieruchomości i jego rozwoju decydują dwa podstawowe czynniki: podaż i popyt na różnego rodzaju nieruchomości a w następstwie liczba transakcji kupna – sprzedaży.
- Analiza transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej wykazała dużą rozbieżność cenową. Ceny transakcyjne nieruchomości o powierzchni gruntu od 70m² do 5956m², zawierają się w przedziale od 128000zł do 993300zł; średnia cena 476100 zł; mediana 460000 zł; wskaźnik zmienności wynosi 52% co świadczy o silnym zróżnicowaniu ceny.
- Na podstawie transakcji nieruchomościami zabudowanymi na rynku lokalnym stwierdzono, że cena 1 m² powierzchni całk. budynków mieszkalnych kształtuje się w przedziale od 810,13zł/m² do 4430,05zł/m². Tak duże zróżnicowanie jest spowodowane lokalizacją nieruchomości, wielkością pow. całkowitej budynków mieszkalnych, różnorodnością budynków pod względem stanu ogólnego i standardu wykończenia. Na wykresie nr 3 można zaobserwować zależność wielk. pow. całk. od ceny 1m², która maleje wraz ze wzrostem pow. budynków mieszkalnych. Wyższe ceny 1m² osiągają nieruchomości o pow. całk. poniżej 150m².

- Najwięcej transakcji dotyczyło nieruchomości o powierzchni gruntu mniejszej niż 3000m² – wyższe ceny osiągają nieruchomości o większych pow. gruntu, zazwyczaj powyżej 1000m². Dla powierzchni gruntu powyżej 3000m² zależność ceny od powierzchni gruntu jest nieznaczna.
- Do określenia wartości nieruchomości za jednostkę odniesienia przyjęto cenę 1m² pow. całk. budynku mieszkalnego zlokalizowanego na nieruchomości.

POZIOM ZMIAN CEN NA RYNKU ZE WZGLĘDU NA UPŁYW CZASU

Poziom współczynnik zmiany cen najczęściej określa się na podstawie obliczeń analitycznych lub na podstawie aktualnych uwarunkowań badanego rynku. Analityczne ustalenie trendu zmiany cen można przeprowadzić na podstawie analizy par sprzedaży lub przy zastosowaniu analizy regresji. Analizowano relację popytu i podaży na lokalnym rynku.

Z analizy cen nieruchomości gruntowych o zabudowie mieszkaniowej wynika, że ceny 1m² rosną wraz z upływem czasu. Na terenie miasta Sieradz w okresie 2021-2023 odnotowano wzrost cen na poziomie 6,87% na rok, czyli 0,57% na mc (wykres nr 2).

W wycenie uwzględniono wskaźnik zmiany cen ze względu na upływ czasu, który przyjęto w wysokości 7% rocznie.

5.2. Metodyka wyceny nieruchomości

Zgodnie z § 4 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „*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*”.

Zapis § 4 ust. 2. określa metody jakie rzeczoznawca majątkowy może wykorzystać przy wycenie nieruchomości „W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej”.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości gruntowych oraz uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości szacowanej, przeznaczenie, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych oraz ze względu na niewielką ilość transakcji nieruchomości podobnych do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

§ 4 ust. 3 precyzuje, że „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.”

Art 4 ust. 16 Ugn podaje definicję nieruchomości podobnej: „*należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*”.

Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w podejściu porównawczym metodą porównywania parami zastosowano następującą procedurę:

- utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny;
- ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości;
- dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen

- transakcyjnych;
- ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
 - dokonano wyboru do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką;
 - przeprowadzono charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
 - przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań;
 - obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek;
 - obliczono wartość jednostkową wycenianej nieruchomości jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średnią ważoną, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana;
 - określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Na podstawie Noty Interpretacyjnej NI 1 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* pk.6.1.: Przy zastosowaniu metody porównywania parami można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

5.3. Obliczenie wartości nieruchomości

WYBÓR NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny. Na podstawie analizy transakcji w badanym okresie, wybrano 8 transakcji (tabela nr 1) nieruchomościami położonymi na terenie miasta Sieradz, porównywalnymi z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny. Z uwagi na wymogi ustawy o ochronie danych w tabeli nie zamieszczono wszystkich danych dotyczących transakcji, które umożliwiałyby identyfikację nieruchomości. Dane te są dostępne u autora operatu i mogą być udostępnione w wypadkach przewidzianych prawem.

Tabela nr 1 Zbiór nieruchomości podobnych

L.P.	Data transakcji	Miasto	Obręb	Ulica	Cena łączna działki i bud	Pow. całk. budynków	Cena 1m ² pow. całk.	Zaktualizowana cena 1m ² pow. całk. na datę wyceny	Powierzchnia nieruchomości
1	26.11.2021	Sieradz	3	Siemianowicza	400000	195	2051,28	2249,55	451
2	9.07.2021	Sieradz	14	Kochanowskiego	650000	322	2018,63	2267,95	474
3	16.09.2021	Sieradz	14	Różana	475000	232	2047,41	2273,19	334
4	24.11.2021	Sieradz	6	Sukiennicza	480000	222	2162,16	2371,98	240
5	18.05.2021	Sieradz	15	Bohaterów Wrzesnia	375000	171	2192,98	2485,70	70
6	24.05.2021	Sieradz	16	Spychalskiego	500000	183	2732,24	3093,79	188

7	29.06.2022	Sieradz	14	Dr. Brzezińska	630000	190	3315,79	3499,57	347
8	26.04.2021	Sieradz	14	Kochanowskiego	725000	230	3152,17	3586,22	475
				MIN	375000	171,00	2018,63	2249,55	70
				MAX	725000	322,00	3315,79	3586,22	475
				ŚR	529375	218,13	2459,08	2728,49	322

Ceny 1m² pow. całk. (zaktualizowane na datę wyceny w oparciu o trend czasowy, 7% w skali roku) nieruchomości podobnych ze zbioru w tabeli nr 1, kształtują się w przedziale od 2249,55zł/m² do 3586,22zł/m², średnia cena to 2728,49zł/m², mediana 2428,84zł/m², odchylenie standardowe (średnie odchylenie od średniej arytmetycznej) wynosi 573,03zł/m². Wartość współczynnika zmienności kształtuje się na poziomie 21% co oznacza umiarkowane zróżnicowanie cen czyli próbka została dobrana w sposób prawidłowy.

Charakterystykę nieruchomości przyjętych do porównania dokonano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych oraz wizji lokalnej tych nieruchomości.

OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I SKALI OCEN RYNKOWYCH

Na podstawie analizy nieruchomości ustalono cechy rynkowe, które wpływają w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości, należą do nich:

- Lokalizacja
- Stan ogólny budynku
- Wielk. pow. całkowitej
- Podpiwniczenie
- Dostępność do urz. inf. tech.
- Stan zagosp. nieruchomości
- Wielkość powierzchni

W oparciu o badanie cen ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych i dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na ceny

Tabela nr 2. Opis cech rynkowych

Lp.	CECHY RYNKOWE	OCENA	OPIS
1.	Lokalizacja	3 (lepsz)	Położenie na terenach zurbanizowanych i wyposażonych w urządzenia inf. technicznej; dobry dostęp do placówek handlowo-usługowych. Dobra dostępność komunikacyjna do dróg o ważnym znaczeniu komunikacyjnym.
		2 (pośrednia)	Na terenach średnio zurbanizowanych poza obszarem największych preferencji nabywców, dostępność komunikacyjna do dróg publ. o mniejszym znaczeniu komunikacyjnym
		1 (gorsza)	Na terenach słabo zurbanizowanych o różnej funkcji, dostępność komunikacyjna do dróg publ. o mniejszym znaczeniu komunikacyjnym.
2.	Stan ogólny i funkcjonalny budynku mieszkalnego	2	Budynki wolnostojące wybudowane/przebudowane w latach 2000-2009 roku, w dobrym stanie ogólnym, o b. dobrym standardzie wykończenia, które nie wymagają prac remontowo-konserwacyjnych.
		1	Budynki wolnostojące wyb. w latach 70-90-tych, w dobrym stanie ogólnym, o przeciętnym standardzie wykończenia, wymagające częściowych prac remontowo-modernizacyjnych.
3	Wielk. pow. całk. budynku mieszkalnego	2	Pow. całk. do 200m ²
		1	Pow. całk. powyżej 200m ²

4.	Podpiwniczenie	3(lepsza)	Całkowite.
		2(pośrednia)	Częściowe.
		1 (gorsza)	Brak podpiwniczenia.
5.	Uzbrojenie nieruchomości w urz. inf. tech.	3	Dostęp do s. wodociągowej, s. energetycznej, s. kanalizacyjnej, gazowej, nawierzchnia drogi – bitumiczna.
		2	Dostęp do s. wodociągowej, s. energetycznej, s. kanalizacyjnej, nawierzchnia drogi – bitumiczna.
		1	Dostęp do s. wodociągowej, s. energetycznej, kanalizacja, dostęp do dr. gruntowej.
6.	Stan zagospodarowania nieruchomości	3	Nieruchomość ogrodzona, place, parkingi utwardzone nawierzchnią bitumiczną lub betonową, urządzona zielen, dodatkowe budynki gospodarcze.
		2	Częściowo zagosp. w postaci ogrodzenia, parkingu, brak utwardzenia, dod. bud. gospodarcze.
		1	Teren częściowo zagospodarowany, brak bud. gosp., utwardzenie części terenu, inne ograniczenia.
7.	Wielkość powierzchni gruntu	Poprawkę przyjęto proporcjonalnie w zależności od różnicy pomiędzy min. pow. gruntu nieruchomości a max. pow. gruntu.	

Cechy rynkowe mają z reguły charakter lokalny i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH NA RYNKU LOKALNYM DLA NIERUCHOMOŚCI

Tabela 3

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)
1.	Lokalizacja	25%
2.	Stan ogólny i funkcjonalny zabudowy mieszkaniowej	20%
3.	Wielkość pow. całkowitej	15%
4.	Podpiwniczenie budynku	5%
5.	Uzbrojenie terenu	10%
6.	Stan zagospodarowania nieruchomości	15%
7.	Wielkość powierzchni gruntu	10%
	SUMA	100 %

PROCEDURA WYCENY METODĄ PORÓWNYWANIA PARAMI

Na podstawie analizy transakcji nieruchomości podobnych ustalono, że ceny nieruchomości zabudowanych, kształtują się następująco:

cena najwyższa 1m² pow. całk. nieruchomości zabudowanej wynosi -

$$C_{\max} = 3586,22\text{zł/m}^2$$

cena najniższa 1m² pow. całk. nieruchomości zabudowanej wynosi-

$$C_{\min} = 2249,55\text{zł/m}^2$$

Cena 1m² pow. całk. nieruchomości zabudowanych analizowanych transakcji znajduje się w przedziale:

$$2249,55\text{zł/m}^2 \leq C \leq 3586,22\text{zł/m}^2$$

co pozwala obliczyć wartość całkowitej poprawki: $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1336,67\text{zł/m}^2$

Do porównania przyjęto transakcje z poz. 1, 4 i 6 z tab.1, jako najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej. Charakterystykę nieruchomości przyjętych do porównania dokonano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych oraz wizji lokalnej tych nieruchomości.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania

Nieruchomość nr 1 (poz.1 w tabeli nr 1) zlokalizowana jest w obr. 3 w Sieradzu przy ulicy Siemianowicza. Lokalizacja – tereny średnio zurbanizowane, wyposażone w urządzenia inf. technicznej; sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dostępność komunikacyjna – dojazd wewn. o naw. bitumicznej – dostęp do drogi publicznej w odl. 200m. Nieruchomość stanowi działkę o powierzchni 451m². Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, murowanym, trzykondygnacyjnym (dwie kondygnacje i poddasze użytkowe), całkowicie podpiwniczonym, wybudowanym w latach 80-tych o pow. całkowitej 195m² i pow. zab. 78m² w przeciętnym stanie ogólnym – bud. wymaga prac remontowych. Uzbrojenie w urz. inf. tech.: wod-kan, energia, doprowadzone do budynku. Działka jest ogrodzona, teren częściowo zagospodarowany i utwardzony brak bud. gospodarczych.

Nieruchomość nr 2 (poz.4 w tabeli nr 1) zlokalizowana jest w obr. 6 w m. Sieradz przy ulicy Sukienniczej. Lokalizacja – tereny w pełni zurbanizowane i wyposażone w urządzenia inf. technicznej; sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz placówki handlowo-usługowe – bliskie sąsiedztwo sieradzkiego Rynku. Dostępność komunikacyjna – dojazd drogą publiczną o naw. bitumicznej. Nieruchomość stanowi działkę o powierzchni 240m². Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej (bud. skrajny), murowanym, trzykondygnacyjnym, niepodpiwniczonym wybudowanym w latach 90tych o pow. całkowitej 222m² i pow. zab. 74 w przeciętnym stanie ogólnym – bud. wymaga prac remontowych. Uzbrojenie w urz. inf. tech.: wod-kan, energia, doprowadzone do budynku. Działka jest częściowo ogrodzona i zagospodarowana z utwardzonymi wjazdem, brak budynków gospodarczych.

Nieruchomość nr 3 (poz.6 w tabeli nr 1) zlokalizowana jest w obr. 16 w m. Sieradz przy ulicy Spychalskiego. Lokalizacja – tereny w pełni zurbanizowane i wyposażone w urządzenia inf. technicznej; sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz bliskość placówek handlowo-usługowych. Dostępność komunikacyjna – dojazd drogą publiczną o naw. bitumicznej. Nieruchomość stanowi działkę o powierzchni 188m². Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej (bud. środkowy), murowanym, trzykondygnacyjnym, całkowicie podpiwniczonym wybudowanym w roku 2000 o pow. całkowitej 183m² i pow. zab. 61m² w dobrym stanie ogólnym – bud. nie wymaga nakładów remontowych. Uzbrojenie w urz. inf. tech.: wod-kan, energia, doprowadzone do budynku. Działka jest częściowo ogrodzona i zagospodarowana z utwardzonymi wjazdem, brak budynków gospodarczych.

Wybór cech rynkowych na rynku lokalnym dla nieruchomości podobnych przedstawiono w tab.3, cechy charakterystyczne wycenianej nieruchomości i nieruchomości porównawczych przedstawia tab. 4. Wykorzystując tab. 2 i 4 sporządzono tabelę porównawczą nr 5 wycenianej nieruchomości z nieruchomości 1,2 i 3.

CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH

Tabela nr 4

L.p.	Rodzaj cechy	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości 1	Parametry cech nieruchomości 2	Parametry cech nieruchomości 3
1.	Lokalizacja	1	2	3	3
2.	Stan ogólny i funkcjonalny zabudowy mieszkaniowej	1	1	1	2
3.	Wielk. pow. całk.	1	2	1	2
4.	Podpiwniczenie	3	3	1	3
5.	Uzbrojenie w urz. inf. tech.	2	2	2	2
6.	Stan zagospodarowania nieruchomości	3	1	1	1
7.	Powierzchnia nieruchomości	460	451	240	188
	Cena 1m ² pow. całk. bud. mieszk. w zł		2249,55	2371,98	3093,79

TABELA PORÓWNAWCZA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ Z NIERUCHOMOŚCIĄ NR 1, 2, 3

Tabela nr 5

POPRAWKI KWOTOWE W ZŁ

Nazwa cechy	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Lokalizacja	25	334,17	-167,08	-334,17	-334,17
Stan ogólny i funkcjonalny budynku mieszkalnego	20	267,33	0,00	-267,33	-267,33
Wielk. pow. całk.	15	200,50	-200,50	0,00	-200,50
Podpiwniczenie	5	66,83	0,00	66,83	0,00
Uzbrojenie w urz. inf. tech.	10	133,67	0,00	0,00	0,00
Stan zagospodarowania działki	15	200,50	200,50	200,50	200,50
Wielkość powierzchni gruntu	10	133,67	2,97	72,61	89,77
RAZEM:	100	1336,67	-164,11	-261,56	-511,73
WARTOŚĆ 1M ² NIER.PORÓWNAWCZEJ		--	2249,55	2371,98	3093,79
WARTOŚĆ 1M ² NIER. SZACOWANEJ		--	2085,44	2110,42	2582,06
WARTOŚĆ 1M ² NIER.SZACOWANEJ OKREŚLONA JAKO ŚREDNIA ARYTM.		--	2259,31		

Wartość rynkowa udziału 4/12 w prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. całk. 234m² ozn. w ewid. nr 210/1, obr. 3 o powierzchni gruntu 0,0460ha określona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami wynosi:

$$4/12 \times 234\text{m}^2 \times 2259,31\text{zł/m}^2 = 176226,18\text{zł} \sim 176\ 200\text{zł}$$

Oszacowana wartość rynkowa udziału 4/12 w prawie własności do nieruchomości zabudowanej ozn. w ewidencji nr 210/1, ob. 3, m. Sieradz wynosi:

176 200 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 4/12 W PRAWIE WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ poł. przy ul. Mostowej 1A w Sieradzu,
ozn. dz. nr 210/1, ob. 3 o pow. 460m²

słownie: sto siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście PLN



176 200 PLN

5.4. Uzasadnienie wyniku wyceny

Wartość udziału w nieruchomości określono na podstawie przyjętych zbiorów transakcji podobnych przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Jest to wartość rynkowa, możliwa do uzyskania przy sprzedaży.

Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT) jaki należy się ewentualnie od transakcji sprzedaży nieruchomości ani innych podatków i opłat związanych z transakcją kupna-sprzedaży nieruchomości.

Wycena nieruchomości została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Podczas procedury określania wartości uwzględniono relację popytu i podaży na przestrzeni badanego okresu. W wyniku przeprowadzonych analiz wartość rynkowa udziału 4/12 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej została określona na kwotę: 176 200zł.

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość użytkową i wartość rynkową. Określona wartość nie wychodzi poza zakres cenowy nieruchomości wziętych do porównań. Wartość ta zawiera się w przedziale określonym cenami najwyższą oraz najniższymi, wynikającymi z analizy rynku.

6. DANE KOŃCOWE

6.1. Klauzula publikacji i wykorzystania

Wartość udziału prawa własności do nieruchomości zabudowanej określono wyłącznie do celu określonego w pkt.1.2. i uzyskanego wyniku nie należy rozpatrywać w innym aspekcie.

Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

6.2. Klauzula ograniczająca odpowiedzialność rzeczoznawcy

- Opracowanie niniejsze wykonane zostało przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania. Autor w dobrej wierze wykorzystuje te dane, informacje i dokumenty, które uzyskane zostały od Zamawiającego. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji oraz za utajnione fakty mogące mieć wpływ na wycenę.

- Opis stanu prawnego nie stanowi opinii prawnej o nieruchomości. Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego opracowania oszacowana została w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych, ciężących ew. na nieruchomości.
- Nie dokonano geodezyjnego okazania granic nieruchomości. Przyjęto, że granice wykazane w ewidencji gruntów są zgodne ze stanem faktycznym.
- Wartość szacowanej nieruchomości dokonana została na dzień wyceny i może ulec zmianie w wyniku zmiany relacji popytowo-podażowych na rynku nieruchomości oraz stanu technicznego i prawnego nieruchomości oraz jej otoczenia. Opracowanie niniejsze może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości. Wykorzystanie niniejszego opracowania po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia nie rodzi dla autora żadnych skutków prawnych.
- Niniejszy operat szacunkowy wykonany został dla Zleceniodawcy i jego użycie przez osoby trzecie nie rodzi skutków prawnych dla Wyceniającego.
- Stwierdzam, że osobiście dokonałem oględzin nieruchomości.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
- Wszelkie dane, które były podstawą do określenia wartości ekonomicznych znajdują się w bazie danych transakcyjnych autora i ze względu na zasadę poufności nie zostały ujawnione w operacie szacunkowym.

6.3. Wykaz załączników

- nr 1 Dokumentacja fotograficzna.
- nr 2 Informacja z CBDKW dot. księgi wieczystej SR1S/00032821/8.
- nr 3 Wypis z rejestru gruntów.
- nr 4 Postanowienie o ogłoszeniu upadłości.
- nr 5 Protokół z oględzin nieruchomości.
- nr 6 Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

Sieradz, dnia 14 kwietnia 2023 r.

*Autor opracowania jest członkiem Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych Ziemi Łódzkiej,
Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nie-
ruchomości i biegłym sądowym przy Sądzie Okrę-
gowym w Sieradzu*



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Nieruchomość ozn. nr działki 210/1, ob. 3, m. Sieradz



Fot.1. Widok nieruchomości z ulicy Mostowej



Fot.2. Widok nieruchomości z ulicy Mostowej



Fot.3. Widok wjazdu na posesję pod klatką schodową



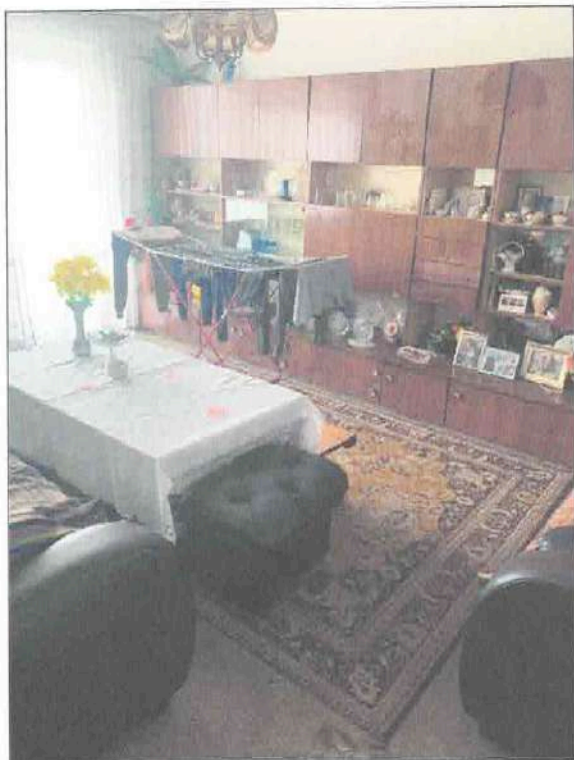
Fot.4. Widok nieruchomości od strony podwórka



Fot.5. Widok drzwi wejściowych na klatce schodowej



Fot.6. Widok holu – parter



Fot.7. Widok pokoju - parter



Fot.8. Widok pokoju - parter



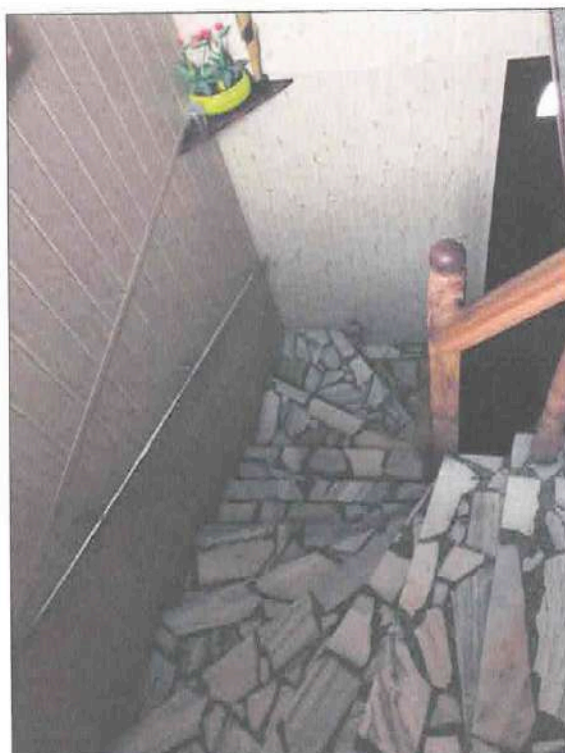
Fot.9. Widok pokoju – parter



Fot.10. Widok kuchni – parter



Fot.11. Widok łazienki – parter



Fot.12. Widok klatki schodowej na piętro



Fot.13. Widok salonu – piętro



Fot.14. Widok pokoju – piętro



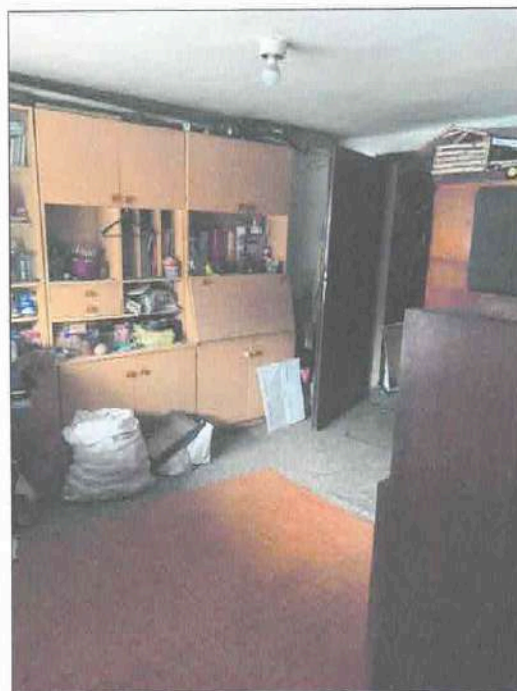
Fot.15. Widok kuchni – piętro



Fot.16. Widok sypialni – piętro



Fot.17. Widok łazienki – piętro



Fot.18. Widok pom. piwnicy



Fot.19. Widok budynku gospodarczo-garażowego



Fot.20. Widok budynku gospodarczo-garażowego



Fot.21. Widok pomieszczenia w bud. gosp.- garażowym



Fot.22. Widok pomieszczenia w bud. gosp.- garażowym

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **SR1S/00032821/8**, STAN Z DNIA 2023-04-12 10:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIERADZU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SR1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	10

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	210/1	1, 9
Obręb ewidencyjny (numer)	3	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, SIERADZKI, SIERADZ M., SIERADZ	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0460 HA	10

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001498/92/, 1992-07-06 00:00:00, 1992-09-17 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	MAPA UZUPEŁNIAJĄCA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI DO DZIAŁAŃ PRAWNYCH , 2016-09-20, STAROSTA SIERADZKI, SIERADZ; 26, /00021169/ (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SR1S/00008194/16/001, 2016-12-28 12:08:00, 2017-03-23-16.53.01.809279, NIE, 19, /00021169/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
10	MAPA UZUPEŁNIAJĄCA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI DO DZIAŁAŃ PRAWNYCH , 2016-09-20, STAROSTA SIERADZKI, SIERADZ; 26, /00021169/ (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SR1S/00008195/16/001, 2016-12-28 12:08:00, 2017-03-24-12.01.02.788612, NIE, 19, /00021169/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **SR1S/00032821/8**, STAN Z DNIA 2023-04-12 10:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIERADZU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SR1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA		2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	BENEDYKT RUTKOWSKI, JÓZEF, STANISŁAWA					
Lp. 2.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA		2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JADWIGA RUTKOWSKA, WŁADYSŁAW, JÓZEFA					
Lp. 3.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 12	---		7, 8, 11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EDYTA DARIA MURAWKA, RYSZARD, MAŁGORZATA, 87071907144					
Lp. 4.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 12	---		7, 8, 11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DAMIAN PATRYK PIĄTEK, RYSZARD, MAŁGORZATA, 94101709092					
Lp. 5.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	2 / 12	---		17
	Lp. 2.	9	2 / 12	---		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAŁGORZATA PIĄTEK, BENEDYKT, JADWIGA, 65013105504					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy	
-------------	--

wpisu	
2	UMOWA DAROWIZNY , 1007/92 (tytuł aktu, numer rep A) DZ. KW./00001498/92/, 1992-07-06 00:00:00, 1992-09-17 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 2130/2015, 2015-06-11, BEATA CHOIŃSKA, SIERADZ; 67-68 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SR1S/00004568/15/001, 2015-06-25 10:43:46, 2015-07-21-13.34.45.944468, NIE, 65-66 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	UMOWA DAROWIZNY , 1007/92 (tytuł aktu, numer rep A) DZ. KW./SR1S/00004568/15/001, 2015-06-25 10:43:46, 2015-07-21-13.34.45.944468, NIE, 65-66 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
11	UMOWA DAROWIZNY , 566/2020, 2020-02-13, BEATA CHOIŃSKA, SIERADZ; 87 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SR1S/00001103/20/001, 2020-02-13 15:31:00, 2020-06-09-15.05.22.443810, NIE, 85 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
17	UMOWA DAROWIZNY , 317/2023, 2023-02-24, BOGUSŁAW STRZELECKI, ŁÓDŹ; 136 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SR1S/00001497/23/001, 2023-02-24 15:27:00, 2023-03-23-17.26.34.516094, NIE, 134 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **SR1S/00032821/8**, STAN Z DNIA 2023-04-12 10:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIERADZU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SR1S

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	18
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI - OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNICZKI MAŁGORZATY PIĄTEK - OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 18 LUTEGO 2022R. SYGN. AKT XIV GU 1023/21.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
18	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , XIV GU 1023/21, 2022-02-18, SĄD REJONOWY DLA ŁODZI - ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, ŁÓDŹ; 141 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SR1S/00001497/23/002, 2023-02-24 15:27:00, 2023-03-23-17.26.34.516094, NIE, 134 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **SR1S/00032821/8**, STAN Z DNIA 2023-04-12 10:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIERADZU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SR1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		12, 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		6238,38 (SZEŚĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI OSIEM 38/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5		
	Lp. 2.	9		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE I UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.6 ZMIENIONO NUMER OBCIĄŻONEGO UDZIAŁU		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		12, 13, 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		172,14 (STO SIEDZIEDZIESIĄT DWA 14/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5		
	Lp. 2.	9		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.6 ZMIENIONO NUMER OBCIĄŻONEGO UDZIAŁU		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159		

Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		12, 14, 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		6161,46 (SZEŚĆ TYSIĘCY STO SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN 46/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5		
	Lp. 2.	9		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE I UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.6 ZMIENIONO NUMER OBCIĄŻONEGO UDZIAŁU		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5		15, 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		976,78 (DZIEWIĘCSET SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ 78/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5		
	Lp. 2.	9		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE I UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.6 ZMIENIONO NUMER OBCIĄŻONEGO UDZIAŁU		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		16, 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		19798,21 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET DZIEWIĘDZIESIĄT OSIEM 21/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5		
	Lp. 2.	9		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK	

		NA: UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.6 ZMIENIONO NUMER OBCIĄŻONEGO UDZIAŁU	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI , ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159	

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	
12	DECYZJA , NR WG RWA: 530371DZPDZ20/000079, 2020-01-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W SIERADZU, SIERADZ; 98 (<i>przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./SR1S/00000480/21/001, 2021-01-26 13:00:00, 2021-02-05-14.11.51.446210, NIE, 96 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
13	DECYZJA , NR WG RWA: 530371DZPDZ20/000429, 2020-08-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W SIERADZU, SIERADZ; 103 (<i>przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./SR1S/00000480/21/001, 2021-01-26 13:00:00, 2021-02-05-14.11.51.446210, NIE, 96 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
14	DECYZJA , NR WG RWA: 530371DZPDZ20/000764, 2020-11-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W SIERADZU, SIERADZ; 109 (<i>przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./SR1S/00000480/21/001, 2021-01-26 13:00:00, 2021-02-05-14.11.51.446210, NIE, 96 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
15	DECYZJA , NR WG RWA 530371DZPDZ20/000824, 2020-12-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W SIERADZU; 120 (<i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./SR1S/00005992/21/001, 2021-07-29 10:11:00, 2021-08-17-15.46.52.245323, NIE, 118 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

16	DECYZJA , NR WG RWA 530371DZPDZ21/000249, 2020-02-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W SIERADZU; 125 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SR1S/00005992/21/001, 2021-07-29 10:11:00, 2021-08-17-15.46.52.245323, NIE, 118 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	UMOWA DAROWIZNY , 317/2023, 2023-02-24, BOGUSŁAW STRZELECKI, ŁÓDŹ; 136 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SR1S/00001497/23/001, 2023-02-24 15:27:00, 2023-03-23-17.26.34.516094, NIE, 134 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

STAROSTA SIERADZKI

Plac Wojewódzki 3

98-200 SIERADZ

Województwo : łódzkie

Powiat : sieradzki

Jednostka ewidencyjna : 101401_1 Sieradz - miasto

Obręb : 0003 (101401_1.0003)

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

GKI.6621.1. 969 .2023

z dnia: 15.03.2023

Jednostka rejestrowa : G.174

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	EDYTA DARIA MURAWKA Rodzice:RYSZARD,MAŁGORZATA MOSTOWA 1A; 98-200 SIERADZ;	Własność	1/12
2	DAMIAN PATRYK PIĄTEK Rodzice:RYSZARD,MAŁGORZATA MOSTOWA 1A; 98-200 SIERADZ;	Własność	1/12
3	MAŁGORZATA PIĄTEK Rodzice:BENEDYKT,JADWIGA MOSTOWA 1A; 98-200 SIERADZ;	Własność	4/12
4	(małżeństwo) BENEDYKT RUTKOWSKI Rodzice:JÓZEF,STANISŁAWA MOSTOWA 1A; 98-200 SIERADZ;	Własność	1/2
	JADWIGA RUTKOWSKA Rodzice:WŁADYSŁAW,JÓZEFA MOSTOWA 1 A; 98-200 SIERADZ;		

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
210/1	SIERADZ; MOSTOWA 1A	tereny mieszkaniowe	B	0.0460	0.0460	AN 1007/1992 AN 1764/72/78 AN 2130/2015 AN 317/2023 AN 566/2020 SR1S/00032821/8

Id działki: 101401_1.0003.210/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101401_1.0003.210/1.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 3.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 117.00

Adres budynku: SIERADZ; MOSTOWA 1A

Ident. działek: 101401_1.0003.210/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101401_1.0003.210/1.2_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 117.00

Adres budynku: SIERADZ; MOSTOWA 1A

Ident. działek: 101401_1.0003.210/1

Razem powierzchnia działek :

0.0460 ha

Słownie : czterysta sześćdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 15.03.2023

Sporządził : Katarzyna Cybulska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z. B. STAROSTY
INSPEKTOR

Zofia Bednarek

15.03.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Sygn. akt XIV GU 1023/21

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych

w następującym składzie:
przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Agnieszka Bujnowicz-Tomaszewska

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2022 roku w Łodzi
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Małgorzaty Piątek

o ogłoszenie jej upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności
gospodarczej

postanawia:

1. ogłosić upadłość obejmującą likwidację majątku dłużniczki Małgorzaty Piątek numer PESEL 65013105504, numer NIP 8271194523 zamieszkałej w Sieradzu przy ulicy Mostowej 1A - jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,
2. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Joanny Gałązki, numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego – 930,
3. określić, że postępowanie upadłościowe jest prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003r Prawo upadłościowe,
4. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania wierzytelności syndykowi na adres: 90-755 Łódź, Al. 1 Maja 87, pok. 211, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym,
5. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od daty ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym,
6. przyznać i nakazać wypłacić syndykowi Joannie Gałązce tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego w kwocie 500 zł (piećset złotych).

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem świadczymy
Sekretarz sądowy
Kinga Sułkowska



Sieradz

dn. 31.03.2023r.

Opis budynku

miejscowość u zabudowa bliźniacza pos. pż ul. Mostowa 10
u Sieradzu

1. Technologia budowy... *traktynowa, murowana*
2. Rok budowy... *late 15te*
3. Planowany termin zakończenia inwestycji...
4. Rok modernizacji... *1992 nadbudowa i zabudowa biał. (2 kond.)*
5. Ilość kondygnacji... *2 + 11 (wypieł pice)*
6. Podpiwniczenie... *piwnice*
7. Dane ogólne...

pow. użytkowa.....

pow. zab. *117*

kubatura.....

8. Dane konstrukcyjne budynku

a) fundamenty:

- ☐ betonowe. ☒ żelbetowe ☐ murowane. ☐ kamienne

b) ściany fundamentowe (ściany zewn.):

- ☐ monolityczne (betonowe) ☐ murowane z cegły ☒ z bloczków betonowych

c) ściany wewnętrzne nośne:

- ☐ murowane: cegła pełna. ☐ betonowe (bloczki betonowe)
☐ silikatowe wapienno-piaskowe ☐ keramzytobetonowe
☐ pustaki ceramiczne poryzowane

d) ściany wewnętrzne działowe:

- ☐ murowane ☐ z kartongipsu

e) stropy:

- ☐ ceramiczno-stalowy Kleina. ☐ ceramiczny gęstożebrowy Acermana
☐ betonowy prefabrykowany Terriva ☐ ceramiczno-żelbetowy Fert, Cream

f) konstrukcja dachu:

- ☒ drewniana ☐ stalowa. ☐ stropodach

g) pokrycie dachu:

- ☐ papa ☐ papa termozgrzewalna ☐ eternit. ☐ blachodachówka ☐ dachówka ☒ bledy

h) posadzki:

- ☐ terakota ☐ gres ☐ drewniana – parkiet
☐ drewniana – panel ☐ wykładzina pcv ☐ wykładzina dywanowa

i) stolarka okienna:

- ☐ drewniana typowa (zespolona). ☐ drewniana (okna skrzynkowe)
☒ z pcv ☐ z aluminium

j) stolarka drzewiowa wewn.:

☒ płytowa (mdf) ☐ płycinowa ☒ drewniana ☐ aluminiowa ☐ pcv

k) stolarka drzewiowa zewn.:

☒ drewniana ☐ pcv ☒ aluminiowa

l) tynki wewn. i malowanie:

☒ cementowo-wapienny ☒ gładź. ☒ malowanie

☐ płytki ceramiczne ☐ tynk gipsowy

na potene brchi plovci

m) tynki zewnętrzne:

☐ cienkowarstwowe (mineralne, akrylowe, silikonowe, silikatowe)

☒ grubowarstwowe ☐ malowanie elewacji

6. bronchi

9.Instalacje

elektryczna.

wodociągowa

ogrzewania.

kanalizacyjna

alarmowa

telefoniczna.

wentylacyjna.

10. Stan techniczny budynku.

3067

11. Stan utrzymania budynku

patet de remanente, pieris, solari

12. Inne cechy wpływające na wartość budynku.

deben - ~~positive~~ do ~~unway~~ lib en ~~used~~ ~~unme~~,
~~unstop~~ re ~~done~~

13. Czy budynek posiada aktualną książkę obiektu (dot. budynków użyteczności publicznej)?

nr. 3074

Al. Budynek ogrodniczy - porośnięty wiatem w totalnej rozkładzie murów i dachu latowym, konstrukcja białej drewnianej, w tym podłoga z płytami, dach drewniany, endyry, wiat, kładzione, c.o.

A. Fur / Po

4. $\frac{1}{2}$ ✓

2. Rapport BUK

3. Red Deer

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**
NR 1047194356

1	Okres ubezpieczenia: od 24.01.2023 r. do 23.01.2024 r.			
2	Ubezpieczający: MULTI-BRAND RAFAŁ BAŚ Adres siedziby: 1 MAJA 74, 98-200 SIERADZ E-mail: basrafal@gmail.com		REGON: 360826050 Telefon: +48728817809	
3	Ubezpieczony: MULTI-BRAND RAFAŁ BAŚ Adres siedziby: 1 MAJA 74, 98-200 SIERADZ E-mail: basrafal@gmail.com		REGON: 360826050 Telefon: +48728817809	
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego				
		Suma gwarancyjna		
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		25 000 EUR	25 000 EUR	
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			
Postanowienia dodatkowe				
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych				
5	Składka łączna: 158,89 PLN		6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Termin płatności	Jednorazowo 01.02.2023	34 1240 6960 3014 0110 0977 6447	
	Kwota w PLN	158,89	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1047194356	
7	Warunki ubezpieczenia			
	1) Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).			
	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.			
8	Postanowienia dodatkowe			
	Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych			
	1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.			
	2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu			
wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.				
9	Oświadczenia			
	1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.			
	2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.			
	3. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.			
	4. ☒ * Wyrażam zgodę na 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).			
	5. 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.			
	6. ☐ * 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, Allor 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.			
	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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).			
	8. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.			
	9. ☐ * 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.			
	10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania PZU SA moich danych osobowych jest zgoda, ma PZU SA 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, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.			

1047194356/pc:100000458220689/BE20 PIN: 0429

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/2/G11_02/20230118.1519/proddppu04-261195810.3/FILE/pc:100000458220689





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

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

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

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

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

Potwierdzam dane kontaktowe

MULTI-BRAND RAFAŁ BAŚ
E-mail: basrafal@gmail.com
Telefon: +48728817809

Data zawarcia umowy: 18.01.2023 r.

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


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MULTI-BRAND RAFAŁ BAŚ
Ubezpieczający

MULTI-BRAND
Rafał Baś
98-200 Sieradz, ul. 1 Maja 74
tel. 728 817 809
NIP 8272145610, Regon 360826050
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

MULTI-BRAND
Rafał Baś
98-200 Sieradz, ul. 1 Maja 74
tel. 728 817 809
NIP 8272145610, Regon 360826050

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

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

14.04.2023



