

# OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej

- działki ewidencyjnej nr 82/2

z obrębu 0010 Podmachocice na terenie gminy Górno

adres nieruchomości: Podmachocice 24A



6.01.2024 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

Przedmiot wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa – działka ewidencyjna nr <b>82/2</b> z obrębu 0010 <b>Podmachocice</b>, na terenie gminy Górnó, o powierzchni <b>2 250 m<sup>2</sup></b>. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr <b>KIIL/00026237/5</b>.                  Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej <b>245,00 m<sup>2</sup></b>, którego budowa rozpoczęła się w 2000 roku i formalnie nie została zakończona. Budynek parterowy z niewykończonym poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, z dobudówką mieszkalno-gospodarczą na poziomie przyziemia.                  Adres nieruchomości: <b>Podmachocice 24A</b>.</p>
Zakres wyceny	<p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej wraz z jej częściami składowymi według stanu i cen z dnia sporządzenia wyceny.</p>
Cel wyceny	<p>Określenie wartości nieruchomości w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.</p>
Wartość rynkowa nieruchomości	<p align="center"><b>586 447 zł</b></p> <p><i>słownie zł: pięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy czterysta czterdzieści siedem</i></p>



## **Spis treści**

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b> .....	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY.....	4
1.2. ZAKRES WYCENY.....	4
<b>2. CEL WYCENY</b> .....	4
<b>3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY</b> .....	4
3.1. PODSTAWY FORMALNE.....	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	4
3.3. PODSTAWY METODYCZNE.....	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY SPORZĄDZANIU OPERATU SZACUNKOWEGO</b> .....	5
<b>5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI</b> .....	6
5.1. STAN PRAWNY.....	6
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I ZAGOSPODAROWANIA.....	7
5.3. STAN OTOCZENIA.....	10
<b>6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	11
<b>7. SPOSÓB WYCENY</b> .....	12
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	12
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	12
<b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU</b> .....	13
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY</b> .....	17
9.1. PRZYJĘTE NIERUCHOMOŚCI PODOBNE.....	17
9.2. PORÓWNANIE NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ W PRYZMACIE CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI Z PRÓBKAMI REPREZENTATYWNEJ.....	17
9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	19
<b>10. WYNIK KOŃCOWY</b> .....	21
<b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</b> .....	22
<b>12. ZAŁĄCZNIKI</b> .....	23

# **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

## **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa – działka ewidencyjna nr **82/2** z obrębu 0010 **Podmachocice**, gmina Górnó, o powierzchni **2 250 m<sup>2</sup>**. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **KIIL/00026237/5**.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej **245,00 m<sup>2</sup>**, którego budowa rozpoczęła się w 2000 roku i formalnie nie została zakończona. Budynek parterowy z niewykończonym poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, z dobudówką mieszkalno-gospodarczą na poziomie przyziemia.

Adres nieruchomości: **Podmachocice 24A**.

## **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej wraz z jej częściami składowymi według stanu i cen z dnia sporządzenia wyceny.

# **2. CEL WYCENY**

Określenie wartości nieruchomości w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

# **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY**

## **3.1. Podstawy formalne**

Zlecenie Syndyka masy upadłości Upadłej Eligii Gąssowskiej.

## **3.2. Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344, ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).

## **3.3. Podstawy metodyczne**

- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych;
- „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” – wydanie 3. pod red. Jerzego Dydenki, Wolters Kluwer 2015,

- R. Cymerman, A. Hopfer, „Procedury określania wartości nieruchomości”, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Warszawa 2014;
- M. Prystupa „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – PFSRM, wydanie II, Warszawa 2003,
- „Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości” – wydanie 3. pod red. Urszuli Wiśniewskiej, WACETOB Sp. z o.o., Warszawa 2015.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- Oględziny nieruchomości;
- Dane z ewidencji gruntów i budynków;
- Dane z księgi wieczystej KIIL/00026237/5;
- Dane z *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Górno – „Podmąchocice”*;
- Informacja własna o uwarunkowaniach lokalnych rynku nieruchomości ww. rejonu;
- Dane z aktów notarialnych umów sprzedaży nieruchomości, uzyskane w Starostwie Powiatowym w Kielcach;
- Informacje uzyskane za pomocą Internetu, obejmujące:
  - dane demograficzne, wskaźniki ekonomiczne i komunikaty publikowane przez Główny Urząd Statystyczny,
  - raporty o sytuacji na rynku nieruchomości publikowane przez Narodowy Bank Polski,
  - mapy generowane przez Geoportal Powiatu Kieleckiego i geoportal ogólnopolski;
- Obliczenia i analizy własne.

## 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY SPORZĄDZANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny:	6.01.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	6.01.2024 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	2.01.2024 r.
Data oględzin nieruchomości:	2.01.2024 r.

## 5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

### 5.1. Stan prawny

#### Księga wieczysta

Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kielcach VI Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr KI1L/00026237/5. Księgę wieczystą badano w dniu 5.01.2024 r.

*Dział I-O - Oznaczenie nieruchomości:* Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 82/2, położonej w miejscowości Podmachocice na terenie gminy Górnio. Sposób korzystania: działka gruntu. Powierzchnia nieruchomości wynosi 2 250 m<sup>2</sup>.

*Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:* brak wpisów.

*Dział II – Własność:* Właścicielem nieruchomości jest osoba fizyczna – Eligia Emilia Gąssowska.

*Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:* z nieruchomości zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 940/17 z wniosku wierzyciela Ryszarda Zieja w celu wyegzekwowania od dłużniczki: Eligii Gąssowskiej, należności wynikających z tytułu wykonawczego, który stanowi orzeczenie Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 14.09.2017 r. sygn. akt VIII Co 1439/17.

Zarządzeniem komornika z dnia 20.02.2018 r. sprawa o sygnaturze Km 941/17 została przyłączona do sprawy głównej Km 940/17, w której prowadzone jest postępowanie egzekucyjne z wniosku tego samego wierzyciela.

Zarządzeniem komornika z dnia 18.04.2023 r. sprawa o sygnaturze Km 351/18 została przyłączona do sprawy głównej Km 940/17, w której prowadzone jest postępowanie egzekucyjne z wniosku tego samego wierzyciela.

Zarządzeniem komornika z dnia 19.04.2023 r. sprawa o sygnaturze Km 10/23 została przyłączona do sprawy głównej Km 940/17, w której prowadzone jest postępowanie egzekucyjne z wniosku innego wierzyciela (Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty).

Zarządzeniem komornika z dnia 12.06.2023 r. sprawa o sygnaturze Km 96/23 została przyłączona do sprawy głównej Km 940/17, w której prowadzone jest postępowanie egzekucyjne z wniosku tego samego wierzyciela.

#### *Dział IV – Hipoteka:*

- 1) Hipoteka umowna zwykła na sumę 89 826,90 zł tytułem kredytu z terminem zapłaty do dnia 30.11.2012 r. Wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty;
- 2) Hipoteka umowna kaucyjna na sumę 62 878,83 zł tytułem odsetek oraz innych należności wynikających z umowy kredytu z terminem zapłaty do dnia 30.11.2012 r. Wierzyciel hipoteczny: j.w.;
- 3) Hipoteka umowna na sumę 702 000 zł tytułem kapitału pożyczki oraz odsetek i kosztów dochodzenia roszczeń. Wierzyciel hipoteczny: Ryszard Zieja;
- 4) Hipoteka umowna na sumę 100 000 zł tytułem pożyczki, odsetek, kosztów dochodzenia roszczeń (AN rep. A 164/2013 z dnia 7.01.2013 r.). Wierzyciel hipoteczny: Ryszard Antoni Zieja;

- 5) Hipoteka umowna na sumę 300 000 zł tytułem pożyczki, odsetek, kosztów dochodzenia roszczeń (AN rep. A 4739/2013 z dnia 6.08.2013 r.). Wierzyciel hipoteczny: Ryszard Antoni Zieja.

### Ewidencja gruntów i budynków

Działka ewidencyjna nr 82/2 położona w obrębie 0010 Podmachocice na terenie gminy Górnica ma powierzchnię 2 250 m<sup>2</sup> i stanowi użytek Br-RVI – grunty rolne zabudowane.

Właścicielem nieruchomości jest Eligia Emilia Gąssowska.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KII/L/00026237/5.

Dla terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość, nie jest prowadzona kartoteka budynków.

### **5.2. Stan techniczno-użytkowy i zagospodarowania.**

Działka nr 82/2 ma powierzchnię 2 250 m<sup>2</sup> i kształt zbliżony do trapezu o szerokości od 27 m w granicy południowej do 29 m w części północnej. Znaczny spadek terenu w kierunku południowym.

Nieruchomość uzbrojona jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizacyjną. Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – ulicy Skałka o nawierzchni asfaltowej.

Działka jest ogrodzona ogrodzeniem ze sztachet drewnianych na betonowej podmurówce. Furtka i brama wjazdowa dwuskrzydłowa z prętów stalowych, wsparte na murowanych, otynkowanych słupkach. Stan ogrodzenia średni (do odnowienia).

Nieruchomość zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, pozostały teren zagospodarowany jest zielenią (trawnik, duże drzewa, niewiele nasadzeń ozdobnych). Brak utwardzonej drogi dojazdowej i chodnika. Do głównego wejścia do budynku prowadzą betonowe schody zbudowane na skarpie po południowej stronie budynku.

**Budynek mieszkalny** jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, ma powierzchnię zabudowy 236,2 m<sup>2</sup>, powierzchnię użytkową 245,00 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia pomieszczeń wykończonych: 188,40 m<sup>2</sup>. Wykaz pomieszczeń w budynku zawiera poniższa tabela:

Tabela 1.

Wyszczególnienie	Pomieszczenia wykończone	Pomieszczenia niewykończone	Razem
<b>Przyziemie:</b>	<b>52,60</b>	<b>0,00</b>	<b>52,60</b>
Kuchnia	14,10		14,10
Przedpokój	5,10		5,10
Pokój	16,80		16,80
Łazienka	4,40		4,40
Skład opału	12,20		12,20
<b>Parter:</b>	<b>135,80</b>	<b>0,00</b>	<b>135,80</b>
Przedsiónek	3,00		3,00
Hall + klatka schodowa	19,90		19,90
Pokój	24,70		24,70
Pokój	31,70		31,70
Pokój	13,20		13,20
Kuchnia	20,70		20,70
Spizarnia	3,50		3,50
Łazienka	13,10		13,10
WC	3,20		3,20
Korytarz	2,80		2,80
<b>Poddasze:</b>	<b>0,00</b>	<b>56,60</b>	<b>56,60</b>
Pokój		21,20	21,20
Pokój		10,10	10,10
Holl		15,50	15,50
Garderoba		3,80	3,80
Łazienka		6,00	6,00
<b>OGÓLEM:</b>	<b>188,40</b>	<b>56,60</b>	<b>245,00</b>

Źródło: Dokumentacja projektowa budynku.

#### Konstrukcja budynku:

Ławy fundamentowe z betonu zbrojonego, izolacja pozioma z papy na lepiku, izolacja pionowa z abizolu. Ściany fundamentowe z bloczków betonowych B15. Ściany nadziemia z pustaków ceramicznych, ściany działowe z cegły kratówki. Stropy gęstożebrowe typu Teriva – I. Dach czterospadowy konstrukcji drewnianej krokwiowo-płatwiowej, kryty blachodachówką. Kominy murowane z cegły pełnej – na jednym z nich od zewnątrz widoczne znaczne uszkodzenia i erozja cegły. Ściany zewnętrzne parteru ocieplone wełną mineralną grubości



10 cm z pustką powietrzną, położony klej na siatce, elewacja nie pomalowana, brak parapetów zewnętrznych przy otworach okiennych. Ściany przyziemia nieocieplone i nieotynkowane.

Schody na poddasze wylewane, zbrojone, zabiegowe, bez okładzin. Schody zewnętrzne do wejścia głównego wylewane z betonu, bez okładzin. Przed wejściem do budynku taras, stanowiący jednocześnie strop nad pomieszczeniami przyziemia. Na tarasie brak wylewki i okładzin, niezabezpieczony beton uległ erozji i kruszy się, co powoduje zalewanie pomieszczeń położonego pod nim przyziemia. Taras nie jest zabezpieczony balustradami ochronnymi.

Stolarka okienna w budynku PCV, główne drzwi wejściowe do pomieszczeń parteru drewniane z przeszkleniem, drzwi wewnętrzne płytowe.

Poddasze w stanie surowym, bez ścian działowych, pełni obecnie funkcję nieużytkowego strychu. Strop nad parterem ocieplony styropianem grubości 5 cm, na którym wykonana jest wylewka. Połacie dachowe nieocieplone. Folia paroizolacyjna w wielu miejscach poprzerywana. Przestrzenie przy oknach prowizorycznie poprzetykane wełną mineralną, w znacznej mierze zniszczoną – widoczne liczne otwory na przestrzał.

Główne pomieszczenia mieszkalne zlokalizowane są na poziomie parteru, wykończone w standardzie przeciętnym. Tynki cementowo-wapienne, pomalowane farbami emulsyjnymi, mocno przybrudzone – zwłaszcza w korytarzu. Miejscami na suficie i ścianach widoczne zagrzybienia.

Posadzki – w pokojach panele laminowane, w pozostałych pomieszczeniach terakota.

Stan techniczny pomieszczeń parteru zły – pomieszczenia te wymagają częściowego odgrzybienia, pomalowania, remontu generalnego wymaga łazienka i wc oraz kuchnia.

Pomieszczenia przyziemia częściowo pełnią funkcję mieszkalną, wykończone w standardzie niskim. Z uwagi na niezabezpieczony strop (taras na poziomie parteru budynku), pomieszczenia te od wielu lat są zalewane, zawilgocone i zagrzybione. W stanie obecnym nie nadają się do użytkowania i wymagają kapitalnego remontu.

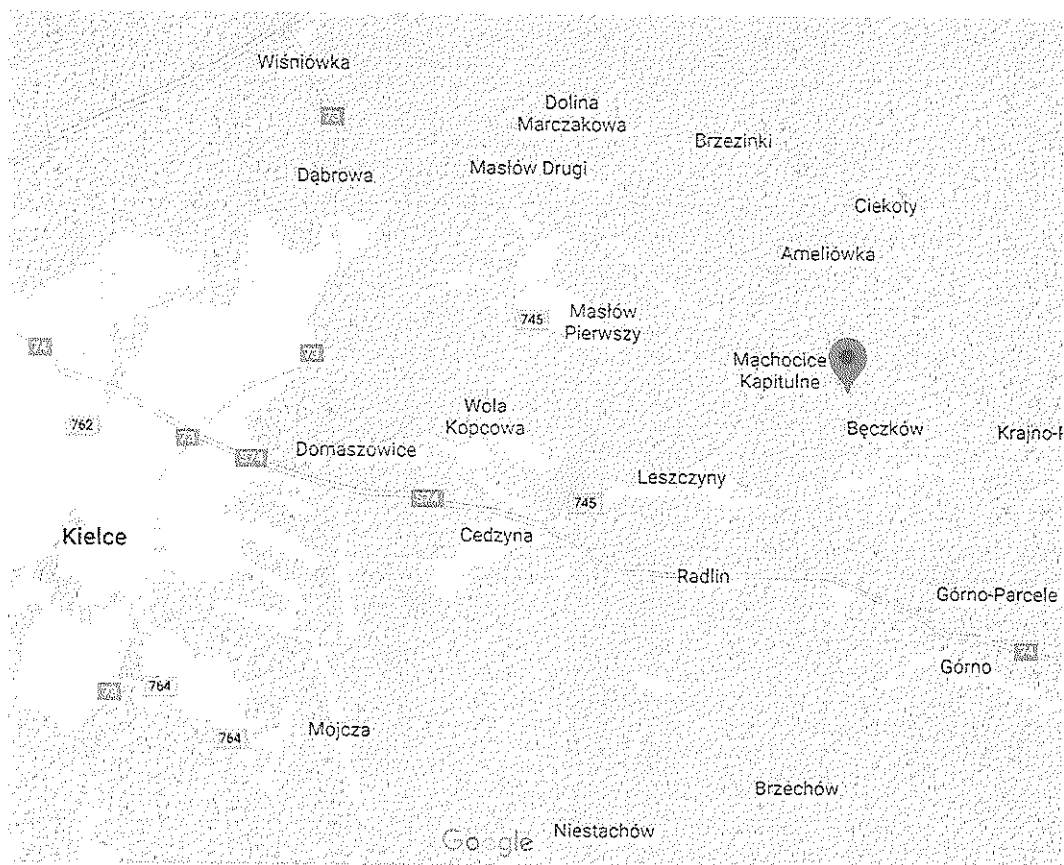
Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną. Instalacja centralnego ogrzewania jest rozprowadzona, zamontowane grzejniki, brak pieca. Ogrzewanie budynku zapewnia wolnostojący kominiek umiejscowiony w korytarzu pozbawionym otworów okiennych, co zagraża bezpieczeństwu mieszkańców i powoduje znaczne zabrudzenia ścian i sufitów.

Budowa budynku rozpoczęła się w roku 2000, nie została formalnie zakończona.

Z uwagi na mierną gospodarkę remontową oraz brak całkowitego wykończenia budynku, w tym zwłaszcza jego ocieplenia i zabezpieczenia stropu nad pomieszczeniami przyziemia przed oddziaływaniem warunków atmosferycznych, budynek niszczeje i obecnie kwalifikuje się do kapitalnego remontu. Spękań i ugięć o charakterze konstrukcyjnym nie stwierdzono.

### 5.3. Stan otoczenia

Wyceniana nieruchomość położona jest w Podmacholicach, wsi sołeckiej na terenie gminy Górnio. Wieś zamieszkuje 193 mieszkańców.



Gmina Górnio, będąca częścią aglomeracji kieleckiej, położona jest u podnóża Gór Świętokrzyskich, w odległości około 15 km na wschód od Kielc, w otulinie Świętokrzyskiego Parku Narodowego. Na terenie gminy znajduje się zbudowany na miejscu dawnego zbiornika (którego woda dostarczała energii urządzeniom huty) zalew w Cedzynie, zajmujący powierzchnię 65 ha, pełniący obecnie funkcję rekreacyjną. Teren wokół zalewu podlega obecnie rewitalizacji. Na terenie Cedzyny znajdują się również renomowane hotele wysokiej klasy. W Krajnie funkcjonuje stok narciarski z trasą zjazdową długości 1 km.

Gmina Górnio posiada wysokie walory przyrodniczo – krajobrazowe i czyste środowisko.

Gmina swym zasięgiem obejmuje 13 sołectw: Bęczków, Cedzyna, Górnio, Górnio - Parcele, Krajno Drugie, Krajno - Parcele, Krajno - Zagórze, Leszczyny, Podmachocice, Radlin, Skorzeszyce, Wola Jachowa.

Powierzchnia gminy wynosi 83,3 km<sup>2</sup> i zamieszkuje ją 15 110 mieszkańców.

Miasto Kielce, z którym graniczy, wywiera duży wpływ na jej rozwój i funkcjonowanie. Zapewnia wielu mieszkańcom miejsca pracy i nauki oraz jest głównym miejscem zaopatrzenia ludności.

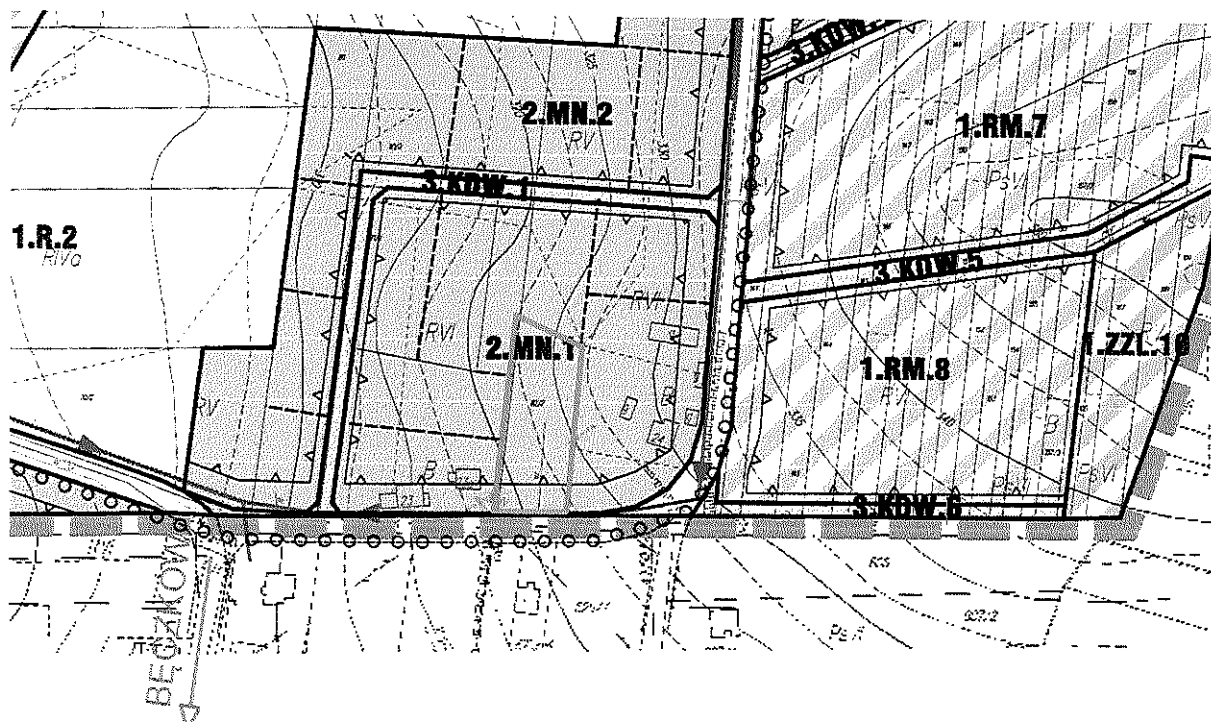
Gmina jest bardzo dobrze skomunikowana z Kielcami, dzięki wybudowanej w ostatnich latach drodze ekspresowej S74.

W gminie funkcjonuje 1 450 podmiotów gospodarczych i liczba ta stale rośnie. Są to głównie osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Tylko 1 podmiot zatrudnia między 50 a 249 pracowników, a 30 – od 10 do 49.

Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowi niezbyt zwarta zabudowa mieszkaniowa, głównie zagrodowa oraz tereny użytkowane rolniczo. Odległość od centrum Kielc wynosi 14,7 km, dojazd samochodem poza godzinami szczytu (w tym drogą ekspresową) zajmuje 15 minut.

## 6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla terenu, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość, obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Górnó – „Podmachocice”, zatwierdzony uchwałą nr XLIX/391/2014 Rady Gminy Górnó z dnia 25 czerwca 2014 r. Zgodnie z planem miejscowym, wyceniana nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2.MN.1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



W granicach tego terenu dopuszcza się:

- lokalizację zabudowy zagrodowej;
- lokalizację wolnostojących obiektów usług podstawowych z ograniczeniem do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej na potrzeby rekreacji indywidualnej;
- przeznaczenie części budynków mieszkalnych lub gospodarczych pod usługi podstawowe;
- lokalizację obiektów lub adaptację istniejących dla drobnej działalności produkcyjnej;
- lokalizację obiektów małej architektury (altany, zadaszenia, kapliczki itp.);

- remont, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych;
- ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe;
- dojazdy i dojścia.

Wyceniana nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, użytkowana jest zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

## **7. SPOSÓB WYCENY**

Budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości zgodnie z projektem budowlanym ma powierzchnię użytkową 245 m<sup>2</sup>. Poddasze, przewidziane w tym projekcie jako użytkowe, użytkowane jest jako nieużytkowy strych. Nie ma tam ścian działowych, nie zostały tam wykonane praktycznie żadne prace wykończeniowe, oprócz betonowej wylewki. Mając powyższe na uwadze, niniejszy budynek wyceniono jako parterowy, częściowo podpiwniczony, o powierzchni użytkowej (pomieszczeń wykończonych) **188,40 m<sup>2</sup>**, z nieużytkowym strychem.

### **7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości**

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania przy założeniu, że wartość rynkową prawa własności nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za to prawo 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.

### **7.2. Wybór podejścia i metody wyceny**

Wyceny nieruchomości dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej nieruchomości podobnych pod względem prawnym i cech fizycznych.

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.

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. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{\text{min}}$ ,  $C_{\text{max}}$ ].
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:
 
$$W = C_{\text{sr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$
 gdzie:
  - $u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego,
  - $n$  – liczba współczynników korygujących.
12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych ( $\text{m}^2$  powierzchni użytkowej budynku).

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

**Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wybudowanymi po roku 1990.

**Obszar rynku:** gmina Górno oraz sąsiednia gmina Masłów

**Okres badania cen:** 2 lata poprzedzające datę sporządzenia wyceny

### Analiza rynku nieruchomości

W ostatnich latach mieliśmy do czynienia z bardzo dobrą koniunkturą na rynku nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, którą wspierały pozytywne zjawiska w gospodarce - stabilny wzrost gospodarczy, rekordowo niskie bezrobocie i rosnące płace, a także wyjątkowo niski deficyt sektora finansów publicznych. Niskie stopy procentowe sprzyjają kredytobiorcom, zatem rosła liczba i wartość nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych.

Wysoki popyt na grunty budowlane powodował wzrost ich cen, który dotyczył większych ośrodków miejskich oraz nieruchomości położonych w strefie ich oddziaływania, pełniących funkcję tzw. „sypialni”.

Wybuch pandemii Covid-19 spowodował czasowe zmniejszenie liczby zawieranych transakcji sprzedaży nieruchomości, choć od czerwca 2020 r. aktywność ta wróciła do poziomu sprzed wprowadzenia ograniczeń w funkcjonowaniu gospodarki. Wstrzymywanie się potencjalnych nabywców z decyzjami o zakupie nieruchomości miało nie tylko związek z ogólną niepewnością co do rozwoju sytuacji epidemicznej oraz sytuacji gospodarczej w kraju, lecz również z zaostrzeniem polityki kredytowej banków, zwłaszcza w kwestii wymaganego wkładu własnego, który przez większość banków został podwyższony.

W połowie 2021 roku zakończył się okres, w którym zasadniczy wpływ na rynek nieruchomości miała pandemia. Obecnie na rynek ten oddziałują czynniki związane z kryzysem gospodarczym wywołanym wojną w Ukrainie i wysoką inflacją, powodującą spadek siły nabywczej pieniądza.

Jesienią 2021 roku zakup nieruchomości utrudniła pierwsza od wielu lat podwyżka stóp procentowych. Kolejne podwyżki, połączone z rosnącą inflacją powodującą spadek siły nabywczej wynagrodzeń, doprowadziły do drastycznego spadku zdolności kredytowej Polaków, którzy coraz rzadziej mogli pozwolić sobie na zakup drogiej nieruchomości. Coraz więcej oferowanych było na sprzedaż nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, głównie w stanie surowym, których właściciele nie mogą sobie już pozwolić na dokończenie inwestycji oraz dużych, drogich domów w wysokim standardzie.

Sytuację poprawiło na krótko wprowadzenie rządowego programu wsparcia kredytobiorców (bezpieczny kredyt 2%), jednak środki na ten cel, zabezpieczone na lata 2023-2024 już zostały wyczerpane. Program wykorzystywany był głównie w celu zakupu lokali mieszkalnych, co przyczyniło się do wzrostu ich cen. W segmencie rynku domów jednorodzinnych dotyczył głównie nowych domów w stanie deweloperskich.

Na rynku nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w okresie ostatnich dwóch lat odnotowano wzrost popytu na nowe domy w stanie deweloperskim. Ceny takich nieruchomości, położonych na przedmieściach Kielc, zazwyczaj wykończonych w podwyższonym standardzie, często obecnie przekraczają 1 000 000 zł. Inaczej wygląda sytuacja na rynku domów wymagających remontu. Z uwagi na wysokie ceny materiałów i usług budowlanych, a także długi czas oczekiwania na ekipy fachowców, popyt na takie nieruchomości jest dużo niższy, a wzrostu ich cen w badanym okresie na okolicznym rynku praktycznie nie odnotowano.

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny i kluczowe znaczenie dla jego rozwoju ma stopień rozwoju gospodarczego danej miejscowości, sytuacja na rynku pracy, poziom zamożności lokalnej społeczności.

W gminie Górno, ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Kielc, korzystnie kształtują się wskaźniki demograficzne – dodatnie jest saldo migracji i przyrost naturalny. Głównym tego czynnikiem jest napływ mieszkańców z pobliskich Kielc, który – co korzystne dla gminy i jej finansów – dotyczy zwłaszcza osób lepiej sytuowanych, których stać jest na zakup i/lub wybudowanie domu na jej terenie.

Analizę rynku ograniczono do nieruchomości położonych w podobnej lokalizacji – na terenie gminy Górno oraz sąsiedniej gminy Masłów, o powierzchni poniżej 3 000 m<sup>2</sup>, zabudowanych

budynkami mieszkalnymi oddanymi do użytku w latach 1990 – 2019, o powierzchni użytkowej 100 – 200 m<sup>2</sup>. Z analizy wyłączono budynki wykończone w wysokim standardzie, o charakterze podmiejskich rezydencji, a także nowe domy w stanie deweloperskim.

Największy wpływ na zróżnicowanie cen nieruchomości z tak określonego zbioru miał stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego – im większy zakres prac remontowo-modernizacyjnych, koniecznych do przeprowadzenia budynku, tym niższa cena.

Wartość nieruchomości podnosi dodatkowa powierzchnia gospodarcza i garaż – o ile obiekty te są estetyczne i funkcjonalne i znajdują się w dobrym stanie technicznym.

Istotny jest stan zagospodarowania działki – stan i jakość ogrodzenia, zagospodarowanie zielenią, utwardzenie podjazdów i chodników.

Dodatkowo na wartość wpływa duża powierzchnia działki, atrakcyjny widok na okolicę, sąsiedztwo nowej zabudowy, położenie z dala od ruchliwych ulic. Niższe ceny osiągały nieruchomości położone w otoczeniu starej zabudowy zagrodowej z towarzyszącymi jej budynkami inwentarskimi i gospodarczymi służącymi do produkcji rolnej.

Na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej, ustalone zostały cechy rynkowe, wpływające w sposób zasadniczy na ich wartość, określone w poniższej tabeli. Wagi cech rynkowych określone zostały na podstawie analizy transakcji oraz informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Tabela 2.

Lp.	Cecha rynkowa i jej waga	Ocena	Opis
1.	Sąsiedztwo (10%)	1 – korzystne	Nieruchomości położone z dala od ruchliwych ulic, w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej z różnych okresów.
		2 - niekorzystne	Nieruchomości położone na terenach zabudowy zagrodowej wiejskiej i/lub przy ruchliwych ulicach, blisko uciążliwych usług
2.	Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego (40%)	1 – bardzo dobry	Budynek nie wymaga przeprowadzenia istotnych prac remontowych, wyposażony we wszystkie instalacje, w tym bezobsługowe i niskoemisyjne centralne ogrzewanie
		2 - dobry	Budynek do remontu o małym zakresie, obejmującym wymianę zużytych elementów wyposażenia, wyposażony we wszystkie instalacje, ogrzewany kotłem na paliwo stałe wyższej klasy
		3 - średni	Budynek do remontu o większym zakresie, wyposażony w instalacje wymagające częściowej wymiany lub modernizacji, ogrzewany piecem na węgiel wymagającym wymiany z uwagi na niespełnienie obowiązujących norm emisyjności
		4 - zły	Budynek do remontu generalnego, nie wyposażony we wszystkie instalacje lub instalacje częściowo niesprawne
3.	Dodatkowe powierzchnie (10%)	1 – tak	Piwnica w dobrym stanie technicznym, garaż w bryle budynku lub wolnostojący budynek gospodarczo-garażowy w dobrym stanie technicznym
		2 - nie	Piwnica do generalnego remontu, budynki inwentarskie do kapitalnego remontu lub wyburzenia lub brak dodatkowych zabudowań.

4.	Zagospodarowanie działki (10%)	1 - dobre	Ogrodzenie w dobrym stanie technicznym, wykonane z trwałych materiałów, teren częściowo utwardzony, uporządkowany i zagospodarowany zielenią
		2 - średnie	Ogrodzenie do odnowienia, wykonane z trwałych materiałów, brak utwardzeń, teren zagospodarowany zielenią wymagającą prac pielęgnacyjnych
		3 - słabe	Ogrodzenie do wymiany, wykonane z mniej trwałych materiałów, brak utwardzeń, teren nieuporządkowany i zaniedbany
5.	Uzbrojenie (10%)	1 – pełne	Energia, wodociąg, kanalizacja – wykonano wszystkie przyłącza do budynku mieszkalnego
		2 - niepełne	Energia i wodociąg, ścieki z budynku odprowadzane są do szamba. Gminna sieć kanalizacyjna w zasięgu nieruchomości
6.	Inne czynniki (20%)	1 – wpływ korzystny	Atrakcyjny widok na okolicę, duża powierzchnia działki, mała powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego itp.
		2 – brak wpływu	-
		3 – wpływ niekorzystny	Niekorzystne ukształtowanie terenu działki, duża powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, budynek mało atrakcyjny pod względem architektonicznym i/lub funkcjonalnym itp.



## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

### 9.1. Przyjęte nieruchomości podobne

W badanym okresie nie odnotowano istotnej zmiany cen nieruchomości podobnych do wycenianej z tytułu upływu czasu, a różnice w cenach tych nieruchomości wynikają z indywidualnego zróżnicowania ich cech rynkowych.

Spośród występujących na rynku transakcji sprzedaży, do wyceny przyjęto transakcje prawa własności najbardziej podobnych nieruchomości, przedstawione w poniższej tabeli:

Tabela 3.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Cena (w zł)	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego (w m <sup>2</sup> )	Cena 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (w zł/m <sup>2</sup> )
1.	2023-06-26	Masłów	Wola Kopcowa	450 000	900	118,86	3 785,97
2.	2023-03-09	Masłów	Wola Kopcowa	570 000	1 800	197,00	2 893,40
3.	2023-02-15	Masłów	Wola Kopcowa	700 000	1 071	195,60	3 578,73
4.	2023-02-09	Masłów	Mąhocice Kap.	540 000	1 063	130,80	4 128,44
5.	<b>2022-10-21</b>	<b>Masłów</b>	<b>Masłów II</b>	<b>400 000</b>	<b>1 701</b>	<b>145,20</b>	<b>2 754,82</b>
6.	2022-09-12	Masłów	Wola Kopcowa	700 000	1 830	165,60	4 227,05
7.	2022-07-14	Górno	Górno	610 000	997	130,00	4 692,31
8.	2022-07-04	Górno	Wola Jachowa	575 000	900	160,00	3 593,75
9.	<b>2022-05-25</b>	<b>Masłów</b>	<b>Masłów II</b>	<b>660 856</b>	<b>1 349</b>	<b>130,80</b>	<b>5 052,42</b>
10.	2022-03-07	Masłów	Wola Kopcowa	640 000	1 071	195,60	3 271,98
11.	2022-01-17	Górno	Cedzyna	679 000	1 052	175,00	3 880,00

Źródło: dane z aktów notarialnych, uzyskane w Starostwie Powiatowym w Kielcach

Cena jednostkowa minimalna ( $C_{\min}$ ): 2 754,82 zł/m<sup>2</sup>

Cena jednostkowa maksymalna ( $C_{\max}$ ): 5 052,42 zł/m<sup>2</sup>

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2 297,60$  zł/m<sup>2</sup>

Cena średnia ( $C_{\text{śr}}$ ): 3 805,35 zł/m<sup>2</sup>

Dolny zakres sumy współczynników korygujących:  $W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,724$

Górny zakres sumy współczynników korygujących:  $W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,328$

### 9.2. Porównanie nieruchomości wycenianej w przyzmacie cech rynkowych nieruchomości z próbki reprezentatywnej

#### Nieruchomość wyceniana

*Sąsiedztwo:* korzystne (1) – nieruchomość położona w cichej i spokojnej okolicy, przy bocznej drodze o małym natężeniu ruchu, w otoczeniu niezbyt zwartej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej z różnych okresów.

*Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego:* zły (4) – budynek kwalifikuje się do remontu o znacznym zakresie, który obejmować musi miejscowe odgrzybianie ścian, remont łazienki, wc i kuchni (znaczne zużycie, nieaktualne wzornictwo), malowanie wszystkich pomieszczeń,

remont przeciekającego dachu oraz generalny remont przyziemia, którego ciągle zalewane pomieszczenia nie nadają się do użytku. Z zewnątrz konieczne jest wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i termicznej tarasu, wykonanie okładzin niszczących schodów, montaż parapetów zewnętrznych oraz wykonanie tynków elewacyjnych. W budynku nie ma ponadto kompletnej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, co znacząco obniża jego standard, a umieszczenie pieca w pomieszczeniu o niedostatecznej wentylacji, pozbawionym okien, negatywnie wpływa na bezpieczeństwo użytkownika obiektu w sezonie grzewczym i powoduje niedogrzanie większości pomieszczeń w domu (w szczególności łazienki i pokoi).

*Dodatkowe powierzchnie:* nie (2) – brak garażu, pomieszczenia przyziemia w złym stanie technicznym.

*Zagospodarowanie działki:* średnie (2) – zieleń średnio zadbana, mało nasadzeń ozdobnych, dojazd do budynku nieutwardzony, ogrodzenie wymaga remontu.

*Uzbrojenie:* pełne (1) – nieruchomość uzbrojona jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizacyjną, wykonano wszystkie przyłącza do budynku mieszkalnego.

*Inne czynniki:* brak wpływu (2) – negatywnie na wartość nieruchomości wpływa mało estetyczna i funkcjonalna bryła budynku, niekorzystne ukształtowanie terenu działki i duża powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego. Pozytywnie – możliwość adaptacji (wykończenia) poddasza na cele mieszkalne, duża powierzchnia działki. Wpływ pozytywny i negatywny wzajemnie się równoważą.

#### Nieruchomość o cenie minimalnej, położona w obrębie ewidencyjnym Masłów Drugi na terenie gminy Masłów

*Sąsiedztwo:* niekorzystne (2) – nieruchomość położona przy jednej z głównych dróg biegnących przez wieś, w otoczeniu starej wiejskiej zabudowy zagrodowej.

*Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego:* średni (3) – budynek oddany do użytku w 2007 r., wykończony z użyciem najtańszych materiałów, wnętrza wymagają modernizacji wystroju i wymiany zużytych elementów wyposażenia. Dom nie jest ocieplony i otynkowany.

*Dodatkowe powierzchnie:* nie (2) – na działce znajdują się dwa duże wiejskie budynki gospodarcze kryte eternitem, mało estetyczne i kwalifikujące się do wyburzenia.

*Zagospodarowanie działki:* słabe (3) – działka częściowo ogrodzona drewnianym płotem w złym stanie technicznym i o niskiej estetyce, teren porośnięty trawą, bez nasadzeń ozdobnych, brak utwardzeń.

*Uzbrojenie:* niepełne (2) – nieruchomość uzbrojona jest w sieć elektroenergetyczną i wodociągową, ścieki z budynku odprowadzane są do szamba. Gminna sieć kanalizacyjna w zasięgu.

*Inne czynniki:* wpływ niekorzystny (3) – budynek i zabudowa towarzysząca mało atrakcyjna pod względem architektonicznym i funkcjonalnym.

Transakcja sprzedaży: październik 2022 r.

Cena transakcyjna: 400 000 zł

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego: 145,20 m<sup>2</sup>

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego: 2 754,82 zł/m<sup>2</sup>.

Nieruchomość o cenie maksymalnej, położona w obrębie ewidencyjnym Masłów Drugi na terenie gminy Masłów

*Sąsiedztwo:* korzystne (1) – nieruchomość położona w sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej składającej się z budynków stosunkowo nowych lub starszych, ale dobrze utrzymanych.

*Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego:* bardzo dobry (1) – budynek w pełni wykończony, nie wymaga przeprowadzania istotnych prac remontowych. Wyposażony we wszystkie instalacje, w tym centralne ogrzewanie gazowe.

*Dodatkowe powierzchnie:* tak (1) – budynek podpiwniczony. W piwnicy pomieszczenia gospodarcze w dobrym stanie technicznym oraz garaż.

*Zagospodarowanie działki:* dobre (1) – podjazd i chodnik utwardzone, teren zagospodarowany zielenią z licznymi nasadzeniami ozdobnymi, zadbane, ogrodzenie w dobrym stanie technicznym.

*Uzbrojenie:* pełne (1) – nieruchomość uzbrojona jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizacyjną, wykonano wszystkie przyłącza do budynku mieszkalnego.

*Inne czynniki:* wpływ korzystny (1) – mała powierzchnia użytkowa budynku, atrakcyjny widok na okolicę.

Transakcja sprzedaży: maj 2022 r.

Cena transakcyjna: 660 856 zł

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego: 130,80 m<sup>2</sup>

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego: 5 052,42 zł/m<sup>2</sup>.

### 9.3. Określenie wartości rynkowej

Tabela 4. Ocena nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena		
			Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o $C_{min}$	Nieruchomość o $C_{max}$
1.	Sąsiedztwo	10%	korzystne (1)	niekorzystne (2)	korzystne (1)
2.	Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego	40%	zły (4)	średni (3)	bardzo dobry (1)
3.	Dodatkowe powierzchnie	10%	nie (2)	nie (2)	tak (1)
4.	Zagospodarowanie działki	10%	średnie (2)	słabe (3)	dobre (1)
5.	Uzbrojenie	10%	pełne (1)	niepełne (2)	pełne (1)
6.	Inne czynniki	20%	brak wpływu (2)	wpływ niekorzystny (3)	wpływ korzystny (1)

W metodzie korygowania ceny średniej szacowana wartość wynika z wartości poszczególnych współczynników korygujących, stąd położenie ceny średniej w przedziale zmienności cen  $[C_{\min}, C_{\max}]$  ma znaczenie. Dlatego obliczenia wartości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych dokonano z uwzględnieniem współczynnika proporcji:

$$\frac{C_{\text{sr}} - C_{\text{min}}}{\Delta C} = 0,46$$

Tabela 5. Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących
			od	do	
1.	Sąsiedztwo	10%	0,072	0,133	0,133
2.	Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego	40%	0,290	0,531	0,179
3.	Dodatkowe powierzchnie	10%	0,072	0,133	0,072
4.	Zagospodarowanie działki	10%	0,072	0,133	0,100
5.	Uzbrojenie	10%	0,072	0,133	0,133
6.	Inne czynniki	20%	0,145	0,266	0,201
	$\Sigma$	<b>100%</b>	<b>0,723</b>	<b>1,329</b>	<b>0,818</b>

Wartość nieruchomości określona jest według wzoru:

$$W_w = C_{\text{sr}} \cdot \sum_{i=1}^6 u_i \cdot P$$

gdzie:

$u_i$  – wartość współczynnika korygującego,

$P$  – powierzchnia użytkowa budynku

Wartość ta wynosi:

$$W = 3\,805,35 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,818 \cdot 188,40 \text{ m}^2 = 586\,447,05 \text{ zł} \approx \mathbf{586\,447 \text{ zł}}$$

## 10. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej

- działki nr **82/2**

położonej w obrębie 0010 Podmachocice na terenie gminy Górnio,

zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,

wynosi:

**586 447 zł**

*słownie: pięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy czterysta czterdzieści siedem złotych*

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej – działki nr 82/2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w stanie częściowo niewykończonym, położonej na terenie gminy Górnio w Podmachocicach nr 24A. Na poddaszu nie zostały wykonane żadne prace wykończeniowe (oprócz montażu okien i wylewki) i pełni ono funkcję nieużytkowego strychu. Dokonano zatem wyceny tej nieruchomości przyjmując za jej podstawę powierzchnię użytkową pomieszczeń wykończonych.

Wartość tą określono przyjmując do porównań nieruchomości położone w podobnej lokalizacji, tj. na terenie podkieleckich gmin Górnio i Masłów, o powierzchni poniżej 3 000 m<sup>2</sup>, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinny oddanymi do użytku w latach 1990 – 2019 o powierzchni użytkowej 100 – 200 m<sup>2</sup>.

Otrzymana wartość rynkowa nieruchomości kształtuje się na poziomie poniżej ceny średniej, przede wszystkim z uwagi na wyjątkowo zły stan techniczny znacznej części budynku, jego niski standard wyposażenia (brak kompletnej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody), a także zły stan techniczny pomieszczeń przyziemia, od wielu lat zalewanych w wyniku braku hydroizolacji stropu, który jest jednocześnie tarasem przylegającym do pomieszczeń parteru, w rejonie wejścia głównego do obiektu. W budynku tym nie zostały dokończone wszystkie prace wykończeniowe, w szczególności na kondygnacji poddasza, a także elewacja, zewnętrzne parapety, okładziny tarasu i schodów zewnętrznych. W budynku od lat nie są przeprowadzane żadne remonty.

Dodatkowo na wartość wpływa duża powierzchnia działki, jednak wpływ ten równoważy niekorzystne ukształtowanie terenu i duża powierzchnia użytkowa budynku, a także nieciekawa architektonicznie bryła budynku, z wyeksponowanym od frontu nieotynkowanym przyziemem.

Nie osiągnęła ona ceny minimalnej ze względu na relatywnie lepsze sąsiedztwo, pełne uzbrojenie, a także lepsze niż w przypadku nieruchomości o cenie minimalnej, zagospodarowanie działki.

Z tego względu otrzymany wynik należy uznać za możliwy do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

## 11.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w punkcie 2 operatu.
3. Operat niniejszy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorki opracowania i bez uzgodnienia z nią formy i treści publikacji.
4. Autorka operatu nie odpowiada za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie mogła stwierdzić podczas oględzin.
5. Podstawę do określenia stanu nieruchomości stanowiły informacje zawarte w ewidencji gruntów i budynków, księdze wieczystej i dokumentacji projektowej budynku. Informacje te zostały przyjęte przez autorkę operatu w dobrej wierze.
6. Operat nie stanowi analizy prawnej ani ekspertyzy technicznej budynku.
7. Wartość rynkowa nieruchomości, określona w operacie szacunkowym, nie zawiera żadnych obciążeń publicznoprawnych i bazuje na cenach sprzedaży netto (bez podatku VAT). Wartość ta abstrahuje od wszelkich kosztów sprzedaży nieruchomości oraz podatków związanych z transakcją.
8. Numery aktów notarialnych umów sprzedaży nieruchomości wziętych do porównań znajdują się w bazie transakcji u autorki operatu.
9. Od dnia przekazania operatu szacunkowego autorka wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio, jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.
10. Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, o ile nie wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na określoną w operacie wartość nieruchomości. Wykorzystywanie operatu po upływie tego okresu jest możliwe tylko po potwierdzeniu jego aktualności przez autorkę.

Leszczyzny, dnia 6.01.2024 r.



## **12. ZAŁĄCZNIKI**

1. Kopia mapy ewidencyjnej.
2. Kopia mapy zasadniczej.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
4. Wydruk księgi wieczystej.
5. Dokumentacja fotograficzna.
6. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

2At.1

251-R-V

81/2

80

B



81/1

253-R-VI

82/4



g1

g1

g1

g1

82/3



82/2



14.1

14.

40

1194

605

627/10

626/1

625/21

625/22

51/To

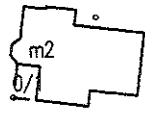
606/1

606/2

o28/14

58/B

627/11

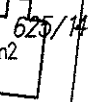


626/2

513/HVI

626/7

625/12

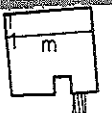


625/23

Za zgodność z oryginałem  
A. Opas  
Agnieszka Opas  
Rzecznik Majątkowy

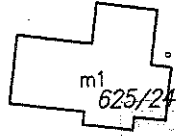
dr.

607/1



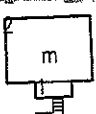
627/13

626/8



625/24

608



B

627/12

STAROSTA KIELECKI

626/4

625/15

625/25

625/9

2 B

GRU 2023

626/5

625/13

625/16

625/20

B-Ps



Orzeczenie prowadzący  
państwowego zasobu  
gospodarczego i kartograficzny  
Instytut Geodezji i Kartografii  
ul. Puławska 56, 01-825 Warszawa  
Data wydania: 2023.12.29  
Data wydania kopii:  
numeracja zasobu  
Data, nazwisko i podpis osoby  
Sędzią: Patrycja Korczyńska dnia 2023.12.29

609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700

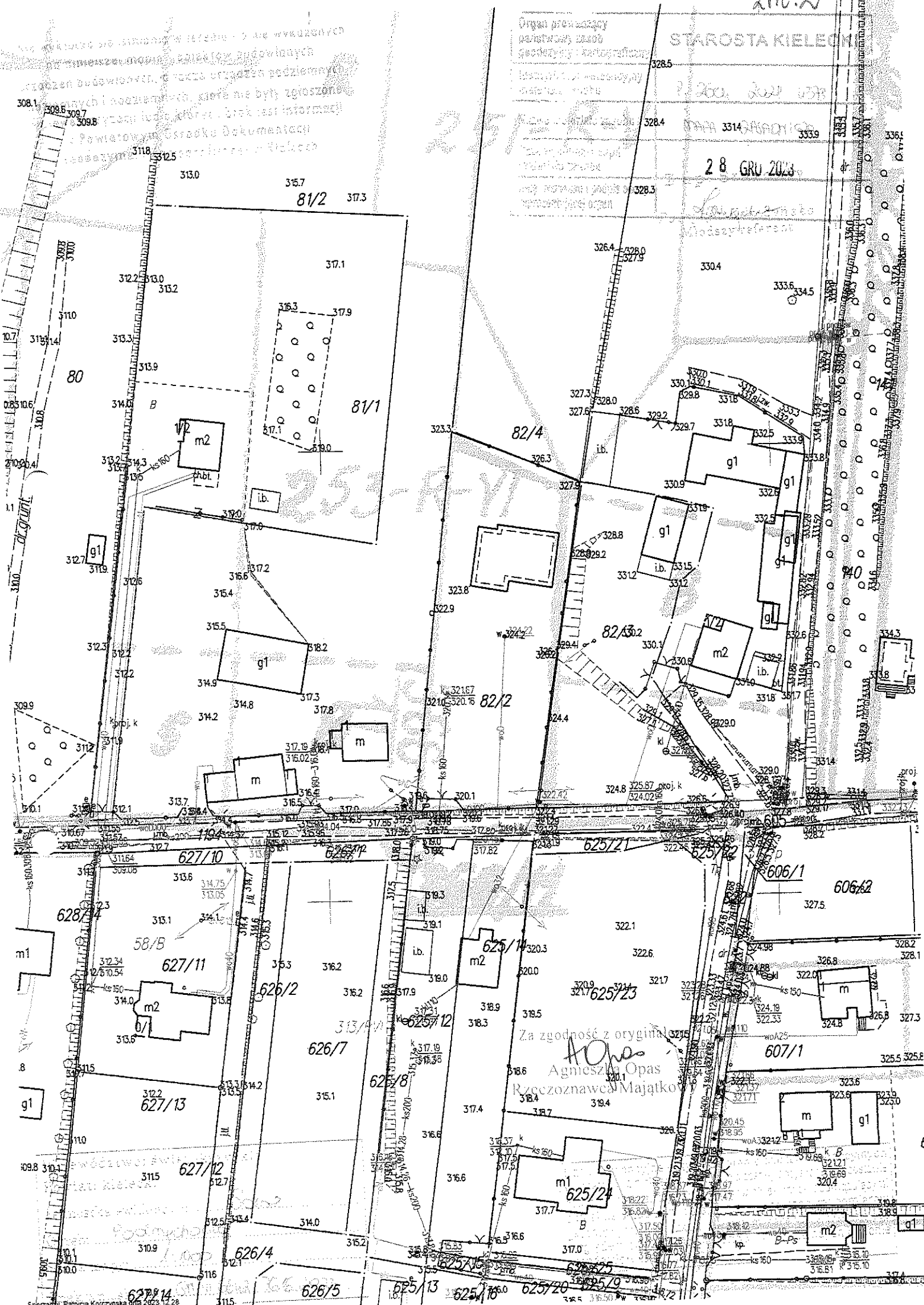


KTU-2

Organ prowadzący  
parafialny urząd  
geodezyjny : kartograficzny  
Miejscowość : wsiadki  
data : 28.12.2023

STAROSTA KIELEC

28 GRU 2023



Za zgodność z oryginałem  
*Anna*  
Agnieszka Opas  
Rzeczoznawca Majątkowy

Województwo : świętokrzyskie

Powiat : kielecki

Jednostka ewidencyjna : 260406\_2 Górno

Obręb : 0010 PODMACHOCICE

STAROSTA KIELECKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN-II.6621.11824.2023

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2023-12-29

Jednostka rejestrowa : G.42

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ELIGIA EMILIA GAŚSOWSKA Rodzice:EMIL,HONORATA PODMACHOCICE 24A; 26-008 GÓRNO;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
82/2		grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0,2250	0,2250	KI1L/00026237/5

Id działki: 260406\_2.0010.82/2

Razem powierzchnia działek :

0,2250 ha

Słownie : dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2023-12-29

Sporządził : Karolina Ciszek

Ki

Z up. Starosty

ANNA ZŁOZA

Kierownik Rejestru

2023-12-29

Ewidencja Gruntów i Budynków

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Za zgodność z oryginałem

A. Opas

Agnieszka Opas

Rzeczoznawca Majątkowy

Województwo łódzkie, powiat łódzki zachodni, gmina Łódź - Stare Miasto, miejscowość Łódź - Stare Miasto, ul. ...

Wielkość powierzchni nieruchomości: ...

WIELKOPOLSKI PAŃSTWOWY

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>					
Numer bieżący nieruchomości				1	Nr podstawy wpisu 1
<b>Działki ewidencyjne</b>					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 1
Numer działki		82/2			1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 GÓRNO, PODMACHOCICE		
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00017897 /			
Obszar całej nieruchomości				0,2250 HA	Nr podstawy wpisu 1
<b>Komentarz do migracji</b>					
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				1	Nr podstawy wpisu ---
<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>					
Nr podstawy wpisu					
1	<b>MAPA; 3</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00004727/88/, 1988-12-27 00:00:00, 1988-12-31 00:00:00, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				

1/1

Województwo Świętokrzyskie  
Urząd Rejonowy Sąd Rejonowy dla M. St. Kielce  
Księgi Wieczyste

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>				
<b>BRAK WPISÓW</b>				

Wpis

Wpis w Księdze Wieczystej z dnia 05.01.2024 r. o godz. 12:03:00  
 w sprawie: Wpis w Księdze Wieczystej o numerze 11911/88, 1988-12-08  
 w sprawie: Wpis w Księdze Wieczystej o numerze 13089/88, 1988-12-27

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

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	ELIGIA EMILIA GAŚSOWSKA, EMIL, HONORATA			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA SPRZEDAŻY WARUNKOWEJ</b> , 11911/88, 1988-12-08 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00004727/88/, 1988-12-27 00:00:00, 1988-12-31 00:00:00, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	<b>UMOWA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b> , 13089/88, 1988-12-27 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00004727/88/, 1988-12-27 00:00:00, 1988-12-31 00:00:00, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**Wpisano**

Dział I-C	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			14, 15, 16, 22,
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			23, 24, 25, 26,
Treść wpisu	Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ZOSTAŁO WSZCZĘTE POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KM 940/17 Z WNIOSKU WIERZycIELA: RYSZARDA ZIEJA W CELU WYEGZEKOWANIA OD DŁUŻNICZKI: ELIGII GAŚSOWSKIEJ, NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, KTÓRY STANOWI ORZECZENIE SĄDU REJONOWEGO W KIELCACH Z DNIA 14-09-2017 ROKU W SPRAWIE SYGN. VIII CO 1439/17.			27
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZARZĄDZENIEM KOMORNIKA Z DNIA 20-02-2018 R. SPRAWA O SYGNATURZE KM 941/17 ZOSTAŁA PRZYŁĄCZONA DO SPRAWY GŁÓWNEJ KM 940/17, W KTÓREJ PROWADZONE JEST POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z WNIOSKU TEGO SAMEGO WIERZycIELA.		
	Lp. 2.	ZARZĄDZENIEM KOMORNIKA Z DNIA 18.04.2023 R. SPRAWA O SYGNATURZE KM 351/18 ZOSTAŁA PRZYŁĄCZONA DO SPRAWY GŁÓWNEJ KM 940/17, W KTÓREJ PROWADZONE JEST POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z WNIOSKU TEGO SAMEGO WIERZycIELA.		
	Lp. 3.	ZARZĄDZENIEM KOMORNIKA Z DNIA 19.04.2023 R. SPRAWA O SYGNATURZE KM 10/23 ZOSTAŁA PRZYŁĄCZONA DO SPRAWY GŁÓWNEJ KM 940/17, W KTÓREJ PROWADZONE JEST POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z WNIOSKU INNEGO WIERZycIELA.		
	Lp. 4.	ZARZĄDZENIEM KOMORNIKA Z DNIA 12.06.2023 R. SPRAWA O SYGNATURZE KM 96/23 ZOSTAŁA PRZYŁĄCZONA DO SPRAWY GŁÓWNEJ KM 940/17, W KTÓREJ PROWADZONE JEST POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z WNIOSKU TEGO SAMEGO WIERZycIELA.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	RYSZARD ZIEJA		
	Lp. 2.	RYSZARD ZIEJA		

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 940/17, 2018-02-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KIELCACH ADAM ŁOZOWSKI; 128 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00003944/18/001, 2018-02-21 09:24:00, 2018-04-30-07.51.16.349032, NIE, 124-125, 134 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 941/17, 2018-02-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KIELCACH ADAM ŁOZOWSKI; 144 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00003945/18/001, 2018-02-21 09:32:00, 2018-04-30-09.01.46.639629, NIE, 140-141 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	<b>ZARZĄDZENIE</b> , KM 941/17, 2018-02-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KIELCACH ADAM ŁOZOWSKI; 145 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00003945/18/001, 2018-02-21 09:32:00, 2018-04-30-09.01.46.639629, NIE, 140-141 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
22	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 351/18, 2023-04-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KIELCACH ADAM ŁOZOWSKI; 335-336 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00013311/23/001, 2023-05-04 12:47:00, 2023-10-11-10.20.44.488571, NIE, 330-331 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
23	<b>ZARZĄDZENIE</b> , KM 351/18, 2023-04-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KIELCACH ADAM ŁOZOWSKI; 338 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00013311/23/001, 2023-05-04 12:47:00, 2023-10-11-10.20.44.488571, NIE, 330-331 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
24	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 10/23, 2023-04-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KIELCACH ADAM ŁOZOWSKI; 353-355 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00013526/23/001, 2023-05-05 09:49:00, 2023-10-12-09.38.08.816446, NIE, 348-349 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
25	<b>ZARZĄDZENIE</b> , KM 10/23, 2023-04-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KIELCACH ADAM ŁOZOWSKI; 359 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00013526/23/001, 2023-05-05 09:49:00, 2023-10-12-09.38.08.816446, NIE, 348-349 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
26	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 96/23, 2023-06-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KIELCACH ADAM ŁOZOWSKI; 373 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00017153/23/001, 2023-06-12 15:18:00, 2023-10-13-09.56.36.770263, NIE, 367-368 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
27	<b>ZARZĄDZENIE</b> , KM 96/23, 2023-06-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KIELCACH ADAM ŁOZOWSKI; 372 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00017153/23/001, 2023-06-12 15:18:00, 2023-10-13-09.56.36.770263, NIE, 367-368 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1				4, 19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA				
Suma (słownie), waluta	89826,90 (OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET DWADZIEŚCIA SZESZĆ 90/100) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT		
Termin zapłaty	2012-11-30				
Inne informacje	UMOWA KREDYTU NR 124744 Z DNIA 26.10.2009 ROKU				
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO PKT 4.4.4.1.			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2				4, 19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA				
Suma (słownie), waluta	62878,83 (SZEŚĆDZIESIĄT DWA TYŚIĄCE OSIEMSET SIEDZIEDZIESIĄT OSIEM 83/100) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU		
Termin zapłaty	2012-11-30				
Inne informacje	UMOWA KREDYTU NR 124744 Z DNIA 26.10.2009 ROKU				
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO PKT 4.4.4.1.			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4				6, 20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA				
Suma (słownie), waluta	702000,00 (SIEDZEMSET DWA TYSIĄCE) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ POŻYCZKI ORAZ ODSETKI I KOSZTY DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, UMOWA NR UMOWA POŻYCZKI NR 1/024.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WIERZyciela HIPOTECZNEGO W ZWIĄZKU Z WYKONANIEM WNIOSKU NR DZKW.18261/21.			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	RYSZARD ZIEJA, WŁADYSŁAW, HELENA, 53090203255			
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6				9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA				
Suma (słownie), waluta	100000,00 (STO TYSIĘCY) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA, ODSETKI, KOSZTY DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, AKT NOTARIALNY NR REP. A 164/2013 Z DNIA 7-01-2013 ROKU.		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	RYSZARD ANTONI ZIEJA, 53090203255			
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7				11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA				
Suma (słownie), waluta	300000,00 (TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA, ODSETKI, KOSZTY DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, AKT NOTARIALNY NR REP. A 4739/2013 Z DNIA 06-08-2013 ROKU.		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	RYSZARD ANTONI ZIEJA, 53090203255			

#### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	<b>OSWIADCZENIE BANKU</b> , 2009-11-05, GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOMBANK HIPOTECZNY ODDZIAŁ W ŁODZI; 11 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./K11L/00021400/09/001, 2009-11-26 12:31:58, 2010-01-19-11.20.48.709812, NIE, 8-10 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	<b>AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI</b> , 2174/2012, 2012-02-20, MARIA ARCZYŃSKA, KIELCE; 34-35 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./K11L/00003425/12/001, 2012-02-23 10:59:27, 2012-03-02-09.30.13.228130, NIE, 34-35 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	<b>AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI ORAZ AKT PODDANIA SIĘ RYGOROWI EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 PAR.1 PKT 5 KPC</b> , 164/2013, 2013-01-07, GRZEGORZ ARCZYŃSKI, KIELCE; 56-57 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)

WYKAZ HIPOTEK W KSIĘGIE WIECZYSTEJ  
 W ODRĘBNEJ KSIĘGIE WIECZYSTEJ  
 NA TERENIE GMINY PRZYBYCZÓW

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV		
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>						
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	1				4, 19	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA					
Suma (słownie), waluta	89826,90 (OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET DWADZIEŚCIA SZEŚĆ 90/100) ZŁ					
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT			
Termin zapłaty	2012-11-30					
Inne informacje	UMOWA KREDYTU NR 124744 Z DNIA 26.10.2009 ROKU					
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO PKT 4.4.4.1.				
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>						
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429				
Lp. 2.	---					Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2				4, 19	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA					
Suma (słownie), waluta	62878,83 (SZEŚĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE OSIEMSET SIEDZIEDZIESIĄT OSIEM 83/100) ZŁ					
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU			
Termin zapłaty	2012-11-30					
Inne informacje	UMOWA KREDYTU NR 124744 Z DNIA 26.10.2009 ROKU					
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO PKT 4.4.4.1.				
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>						
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429				
Lp. 3.	---					Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4				6, 20	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA					
Suma (słownie), waluta	702000,00 (SIEDZEMSET DWA TYSIĄCE) ZŁ					
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ POŻYCZKI ORAZ ODSETKI I KOSZTY DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, UMOWA NR UMOWA POŻYCZKI NR 1/024.			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WIERZycIELA HIPOTECZNEGO W ZWIĄZKU Z WYKONANIEM WNIOSKU NR DZKW.16261/21.				
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>						
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	RYSZARD ZIEJA, WŁADYSŁAW, HELENA, 53090203255				
Lp. 4.	---					Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6					9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA					
Suma (słownie), waluta	100000,00 (STO TYSIĘCY) ZŁ					
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA, ODSETKI, KOSZTY DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, AKT NOTARIALNY NR REP. A 164/2013 Z DNIA 7-01-2013 ROKU.			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>						
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	RYSZARD ANTONI ZIEJA, 53090203255				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	7				11	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA					
Suma (słownie), waluta	300000,00 (TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ					
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA, ODSETKI, KOSZTY DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, AKT NOTARIALNY NR REP. A 4739/2013 Z DNIA 06-08-2013 ROKU.			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>						
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	RYSZARD ANTONI ZIEJA, 53090203255				

#### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

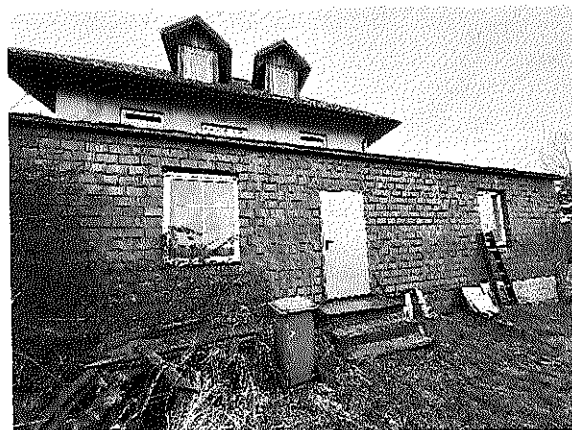
Nr podstawy wpisu	
4	OSWIADCZENIE BANKU, 2009-11-05, GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOMBANK HIPOTECZNY ODDZIAŁ W ŁODZI; 11 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00021400/09/001, 2009-11-26 12:31:58, 2010-01-19-11.20.48.709812, NIE, 8-10 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI, 2174/2012, 2012-02-20, MARIA ARCZYŃSKA, KIELCE; 34-35 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1L/00003425/12/001, 2012-02-23 10:59:27, 2012-03-02-09.30.13.228130, NIE, 34-35 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI ORAZ AKT PODDANIA SIĘ RYGOROWI EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 PAR.1 PKT 5 KPC, 164/2013, 2013-01-07, GRZEGORZ ARCZYŃSKI, KIELCE; 56-57 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)



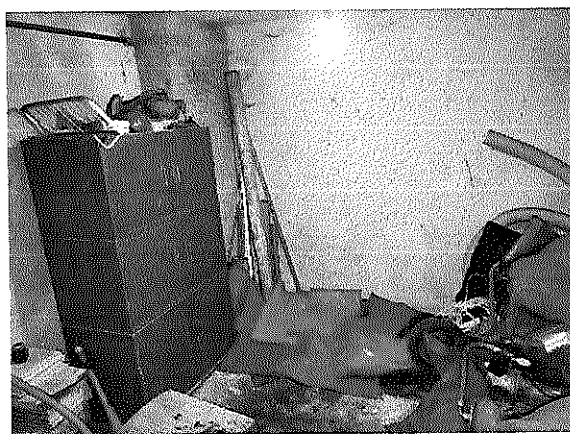
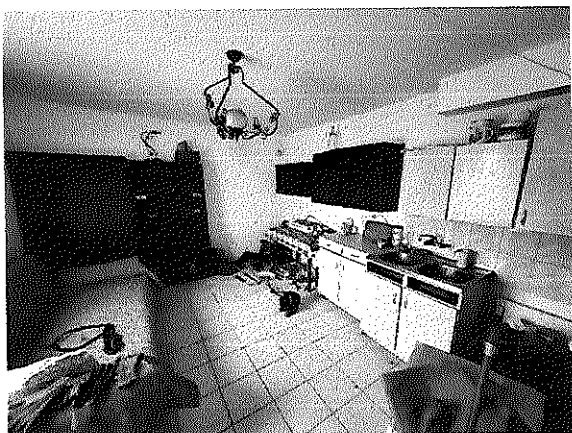
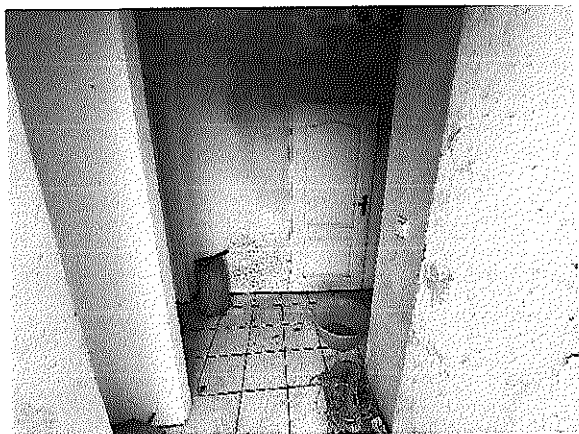
	DZ. KW./KI1L/00000497/13/001, 2013-01-09 09:10:07, 2013-01-15-09.41.44.794630, NIE, 55-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	<b>AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI ORAZ AKT PODDANIA SIĘ RYGOROWI EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 5 KPC,</b> 4739/2013, 2013-08-06, GRZEGORZ ARCZYŃSKI, KIELCE; 68-69 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KI1L/00014171/13/001, 2013-08-12 13:59:53, 2013-09-19-08.26.35.520243, NIE, 67-69 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	<b>WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO I EWIDENCJI ANALITYCZNEJ, NR 2/185/2/PGNH, 2021-09-06,</b> PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU; 225 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KI1L/00010314/21/001, 2021-04-13 10:51:00, 2021-09-21-09.32.56.380195, NIE, 207-209 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	<b>UMOWA,</b> 2021-05-12, RYSZARD ZIEJA; BANK MILLENNIUM S.A.; 240-254 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KI1L/00018261/21/001, 2021-06-14 13:04:00, 2021-11-10-12.38.25.373467, NIE, 232-235 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

1/2

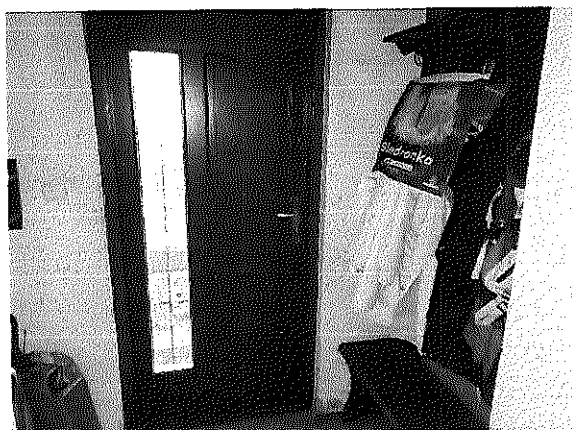
Dokumentacja fotograficzna

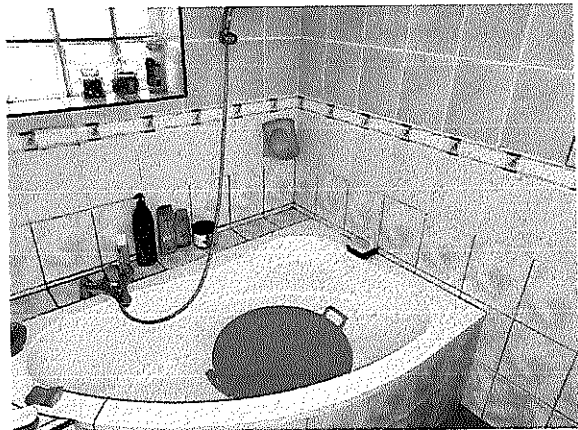
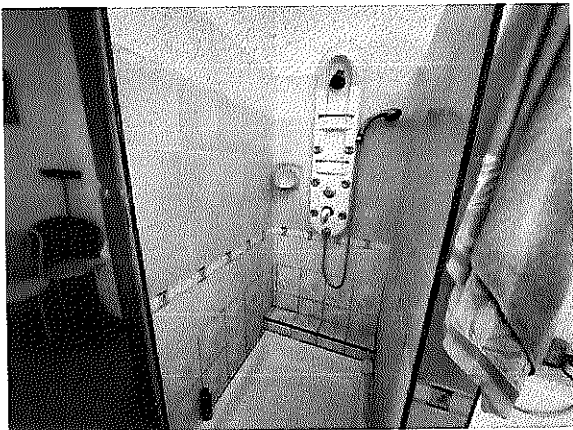
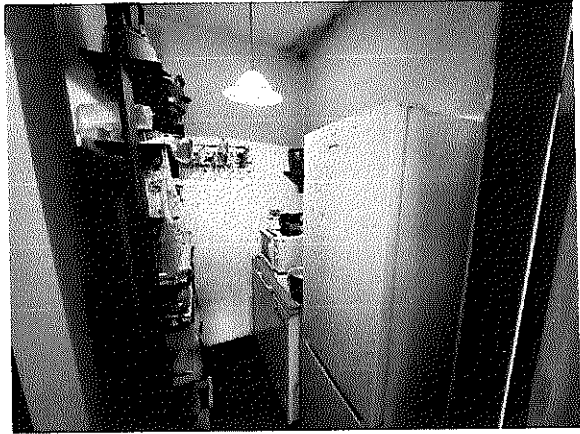


Przyziemie:



Parter:







Poddasze:

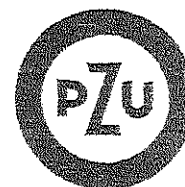




2A.C.6

# POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1056462643



**1** Okres ubezpieczenia: od 19.01.2023 r. do 18.01.2024 r.

**2** Ubezpieczający: **AGNIESZKA OPAS RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**  
 Adres siedziby: LESZCZYNY 120, 26-008 GÓRNO  
 E-mail: rzeczoznawca.opas@wp.pl  
 Telefon: +48606254543  
 REGON: 368992031

**3** Ubezpieczony: **AGNIESZKA OPAS RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**  
 Adres siedziby: LESZCZYNY 120, 26-008 GÓRNO  
 E-mail: rzeczoznawca.opas@wp.pl  
 Telefon: +48606254543  
 REGON: 368992031

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	250 000 EUR	250 000 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** **Zakres ubezpieczenia dobrowolnego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	1 000 000 PLN	2 000 000 PLN

**6** **Składka łączna: 2 405,23 PLN**

Termin płatności	19.01.23	19.04.23	19.07.23	19.10.23
Kwota w PLN	605,23	600,00	600,00	600,00

**7** **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**  
 27 1240 6960 3014 0110 1898 4298  
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1056462643

**8** **Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2015 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

2. 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.

**9** **Postanowienia dodatkowe**  
**Ubezpieczenie obowiązkowe**  
 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 odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

**10** **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

4.  \* Wyrażam zgodę na przysyłanie 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.

5.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Zycie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

6. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informacje o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zaautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informacje udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

7.  \* Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Zycie 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 przedstawiania odpowiedniej oferty.

8.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Zycie 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).

9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

10.  \* 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.

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, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zycie 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

1056462643/pc:100000456946216/BE20 PIN: 0781

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: 801 192 132 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSO/CZ/W21G11\_02/20230112.1601/proddppu04-260494833.3/FILE/pc:100000456946216



Za zgodność z oryginałem  
*A. Opas*  
 Agnieszka Opas  
 Rzecznik Majątkowy



Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - 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; Alior Bank SA - Alior 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.

### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 15A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniu elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - w formie ustnej – telefonizacja, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- 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.
- 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:
  - wyясnia przyczynę opóźnienia;
  - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

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

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

#### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- 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](http://www.rf.gov.pl).
- 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 Ubezpieczonemu 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 Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- 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 poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

#### Potwierdzam dane kontaktowe

AGNIESZKA OPAS RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
E-mail: [rzeczoznawca.opas@wp.pl](mailto:rzeczoznawca.opas@wp.pl)  
Telefon: +48606254543

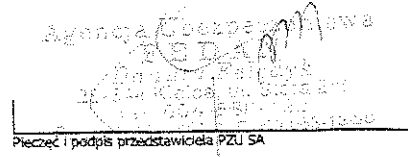
Data zawarcia umowy: 12.01.2023 r.

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/skonna zapłacić.


  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

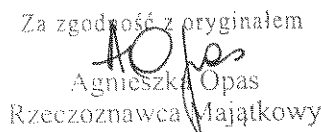
AGNIESZKA OPAS RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
Ubezpieczający

  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

Agnieszka Opas  
Rzecznawca Majątkowy  
Leszczyny 120, 26-008 Górnó  
NIP: 848 138 16 97  
REGON: 368992031  
tel. 0-606-254-543

 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  
  
Agnieszka Opas  
Rzecznawca Majątkowy

1056462643/pc:10000456946216/BE20 PIN: 0781

 801 102 102 pzu.pl

