

Rzecznik majątkowy
Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi
mgr inż. Krystyna Złotnicka
uprawnienia państwowe Nr 1306 nadane przez
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Postanowienie Sądu dla Łodzi-
Śródmieścia XIV Wydział
Gospodarczy sygn. akt. XIVGU
390/21 z dnia 16 sierpnia 2021

omgimact

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej prawa własności
do nieruchomości lokalowej mieszkalnej

położonej w
adres:

**Łodzi w dzielnicy Górna
przy ul. Doroszewskiego Nr 7 m 52**



Oznaczenie według katastru:	działki gruntu	lokal mieszkalny
- jednostka rejestrowa:	G157	L62
- nazwa obrębu:		G-5
- numer ewidencyjny działki:	237/1	
Numery ksiąg wieczystych	LD1M/00048743/2	LD1M/00094912/5

Prawo własności do samodzielnego lokalu mieszkalnego przysługuje:

w/g działu II KW

administrację prowadzi Spółka Cywilna ADREM 90-508 Łódź ul. Gdańska 112

miejsce oraz data sporządzenia operatu szacunkowego
Łódź dnia 05.01.2022r.



1. Przedmiot i zakres operatu

1.1. Przedmiot operatu

1.2. Zakres operatu

2. Cel operatu

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

3.2. Podstawy prawne:

3.3. Podstawy merytoryczne:

4. Istotne daty

5. Opis i określenie stanu na dzień wizji

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1. Zasady wyceny na obszarze upadłości

7.2. Zasady wyceny na obszarze prawa

7.3. Metody i techniki szacowania

7.4. Uzasadnienie wyboru podejścia

7.5. Rodzaj określonej wartości rynkowej

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1. Określenie rynku praw

8.2. Badanie rynku praw

9. Określenie wartości rynkowej

10. Wynik końcowy wyceny

11. Wnioski i uzasadnienia

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

13. Załączniki

1. Przedmiot i zakres operatu

1.1. Przedmiot operatu

1.1.1	rodzaj praw	Prawo własności do nieruchomości lokalowej mieszkalnej			
1.1.2	adres	Łódź, dzielnica Górna ul. Doroszewskiego Nr 7 m 52			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa	nazwa obrębu	Nr ewid. działki wg modgik	powierzchnia
		G157,L62	G-5	237/1	0,0371 ha
1.1.4	Nr. KW lokalu	LD1M/00094912/5			
1.1.5	Nr. KW działki gruntu	LD1M/00048743/2			

1.2. Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej mieszkalnej wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i działki gruntu oraz prawem do użytkowania komórki w piwnicy o tym samym numerze.

2. Cel operatu

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej mieszkalnej do celu upadłości.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie syndyka masy upadłości z dnia 3 listopada 2021r.

3.2 Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (D.U.2021.0.1899).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (D.U.2004.207.2109).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (D.U.2021.0.1805).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U.2019.0.2204).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (D.U.2021.0.741).
- Orzecznictwo sądowe .
- Definicje powierzchni w przepisach prawa.

3.3 Podstawy merytoryczne:

3.3.1 Zasady wykorzystane w wycenie

- Normy zawodowe .(PFSRM) w tym Nota interpretacyjna :
- Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- Powyżej przywołana tymczasowa nota interpretacyjna stanowi zalecane zasady wyceny mimo, iż nie stanowi podstaw prawnych ,a może stanowić podstawy metodyczne wypracowane przez organizacje zawodowe.
- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer Wycena nieruchomości .Zasady i procedury.
- S. Źróbek i M Berej Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości
- Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, Wydawnictwo Prawnicze „Lex”.
- Orzeczenia sądowe
- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer wycena nieruchomości.
- Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, Wydawnictwo Prawnicze „Lex”.
- Zasady ustalania zużycia technicznego budynków –Skrypt WACETOB –W-wa.

3.3.2. Źródła danych o przedmiocie wyceny

Lustracja w terenie wykonana 03.01. 2022 r .w obecności: pani Grażyny Goślawskiej, i biegłej.

Opinia o terenie z obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie objętym wyceną.

Informacje uzyskane od administratora nieruchomości.

Informacje uzyskane od właściciela.

3.3.3. Źródła danych o rynku nieruchomości

Notowania cen transakcyjnych praw podobnych do wycenianych uzyskane w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi.

Notowania cen transakcyjnych dla praw podobnych do wycenianych uzyskane z bazy danych ,której autor opinii jest sygnatariuszem.

Notowania cen ofertowych z prasy lokalnej i specjalistycznej oraz biur obrotu nieruchomości uzyskane z internetu.

Badania rynkowe monitorujące rynek nieruchomości (renomowanych firm) oraz Banku PKO.
Analizy własne autora operatu o cenach transakcyjnych.

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia operatu	5 stycznia	2022r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	5 stycznia	2022r.
4.3	data, na którą określono i uwzględniono stan	3 stycznia	2022r
4.4	data dokonania oględzin	3 stycznia	2022r

5. Opis i określenie stanu

Na dzień lustracji w terenie tj. 3 stycznia 2022r.

Zgodnie z art.4 pkt 17 uogn określono stan nieruchomości w tym:

- stan zagospodarowania
- stan prawny
- stan techniczno-użytkowy
- wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej
- otoczenie nieruchomości
- wielkość i stopień zurbanizowania miejscowości w której nieruchomość jest położona.

Stan zagospodarowania

Przedmiotowe prawo własności do nieruchomości lokalowej mieszkalnej położone jest w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w dzielnicy Górna przy ul. Doroszewskiego Nr 7 m 52 w obrębie G - 5 w południowo - wschodniej części miasta poza centrum w bliskości zbiegu ulic Kilińskiego i Dąbrowskiego.

Stan prawny

Przedmiotowe prawo własności do nieruchomości lokalowej mieszkalnej uregulowano w LD1M/00094912/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Badanie z KW z dnia 5.01. 2022 r. znajduje się poniżej.

Dział I-0-----oznaczenie nieruchomości

Lokal			
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	DOROSZEWSKIEGO 7
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, KORYTARZ - 1
Kondygnacja			6,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00048743 /
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			44,1800 M2

Dział I-Sp. Spis praw związanych

Spis praw związanych z własnością			
Numer prawa		1	
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	14 / 1000
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	LD1M / 00048743 / 2	

Dział II -----własność

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	3 /4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRYSTYNA ANTONINA GALANT, JÓZEF, ZOFIA,		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	GRAŻYNA GOSŁAWSKA,		

Działy III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia

Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MIASTO ŁÓDŹ, ŁÓDŹ, 472057632	
Numer wpisu	3		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM POLEGAJĄCEJ NA NIEUJAWNIENIU, IŻ NA PODSTAWIE AKTU POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 5731/21, SPORZĄDZONEGO W DNIU 25 SIERPNIA 2021 ROKU PRZEZ ZBIGNIEWA JACKA LIPKE - NOTARIUSZA W ŁÓDZI, SPADEK PO KRYSTYNIE GALANT NABYŁA W CAŁOŚCI GRAŻYNA GOSŁAWSKA.		

Dział IV ----hipoteka

Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	110077,60 (STO DZIESIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM 60/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA
Termin zapłaty	2022-08-07		
Inne informacje	POŻYCZKA NR DK/P-HIP/35701/10 Z DNIA 17 CZERWCA 2010 ROKU		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00418410300000	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	77054,32 (SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY PIĘCDZIESIĄT CZTERY 32/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ODSETEK
Termin zapłaty	2022-08-07		
Inne informacje	POŻYCZKA NR DK/P-HIP/35701/10 Z DNIA 17 CZERWCA 2010 ROKU		
Wierzyciel hipoteczny			

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00418410300000

Stan prawny

Przedmiotowe prawo własności działki gruntu uregulowano w LD1M/00048743/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia XVI Wydział Ksiąg Wieczystych
Badanie z KW z dnia 5.01. 2022 r. znajduje się poniżej.

Dział I-0-----oznaczenie nieruchomości

Działka nr 237/1

Ulica DOROSZEWSKIEGO NR 7 Łódź Górna

Sposób korzystania DZIAŁKA ZIEMI

Przyłączenie (obszar) 0,0371 HA

Dział I-Sp. Spis praw związanych

Brak wpisu

Dział II -----własność

Wnioski i właściciele wyodrębnionych lokali.

Działy III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia

ZARZĄD WSPÓLNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ WYKONYWANY BĘDZIE PRZEZ JEDNOSTKĘ ADMINISTRUJĄCĄ BUDYNKIEM DO CZASU PODJĘCIA UCHWAŁY O SPOSOBIE ZARZĄDU PRZEZ WŁAŚCICIELI LOKALI

Dział IV ----hipoteka

Komentarz do migracji

Zgodnie z :Art. 313 ust. 2 Ustawy Prawo upadłościowe

Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi 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.

Należy zatem stwierdzić, iż wskutek sprzedaży wycenianej nieruchomości opisane powyżej hipoteki ujawnione w dziale IV księgi wieczystej wygasną.

Stan według ewidencji gruntów

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
Województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-GÓRNA
Obszar ewidencyjny: 106103_8_0005_G-6
Miejscowość: Łódź (KTERYT, 068765)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
wzrosty stanu na dzień: 2021-12-02 13:49:17

WŁAŚCICIELE: WŁAŚCICIEL: WŁAŚCICIEL
Główny właściciel: 106103_8_0005_78_BUD
Zam: 93-140 Łódź, Prof. Witolda Doroszewskiego 7 m.52

Numer (dla ewidencji)	Podstawa gruntów	Opis użytku	Symbol administracyjny	Wzrosty (ha)	Opis (ha)	Numer księgi wieczystej
237/1	Prof. Witolda Doroszewskiego	tereny mieszkalniowe	B	0,031	0,031	LD114009497432

Wzrost: 02.12.2021
dokument sporządzony przez: Dominik Balczak
Łódź, dnia: 02.12.2021

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w każdej wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁODZI

Łódź, dnia: 02.12.2021

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
Województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-GÓRNA
Obszar ewidencyjny: 106103_8_0005_G-6
Miejscowość: Łódź (KTERYT, 068765)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW
wzrosty stanu na dzień: 2021-12-02 13:44:57

Wzrosty kartoteki budynków: 106103_8_0005_G197

Adres budynku	Adres budynku	Adres budynku	Adres budynku
106103_8_0005_78_BUD	106103_8_0005_237/1	106103_8_0005_237/1	Prof. Witolda Doroszewskiego 7

Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty
355	1976	1976	1976	1976	1976	1976	1976	1976	1976

Wzrost: 02.12.2021
dokument sporządzony przez: Dominik Balczak
Łódź, dnia: 02.12.2021

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w każdej wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁODZI

Łódź, dnia: 02.12.2021

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
Województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-GÓRNA
Obszar ewidencyjny: 106103_8_0005_G-6
Miejscowość: Łódź (KTERYT, 068765)

WYPIS Z REJESTRU LOKALI
wzrosty stanu na dzień: 2021-12-02 13:43:17

Wzrosty lokali: 106103_8_0005_78_BUD
Zam: 93-140 Łódź, Prof. Witolda Doroszewskiego 7 m.52

Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty	Wzrosty
02	02	02	02	02	02	02

Wzrost: 02.12.2021
dokument sporządzony przez: Dominik Balczak
Łódź, dnia: 02.12.2021

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w każdej wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁODZI

Łódź, dnia: 02.12.2021

Stan prawny ujawniony w KW jest zgodny z wypisem z rej. gruntów.
Istnieje ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ze stanem rzeczywistym w dziale III KW nieruchomości lokalowej mieszkalnej.

5.1 Stan techniczno – użytkowy

Opis położenia

Lokalizacja. Wyceniane prawo własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej zlokalizowane jest w woj. Łódzkim, powiecie Miejskim Łódzkim, w gminie Miasto Łódź, w dzielnicy Górna, przy ul. Doroszewskiego 7 m 52, w obrębie G-5.

Elementy sąsiedztwa.

W najbliższym sąsiedztwie budynku w którym położona jest nieruchomość lokalowa mieszkalna znajdują się :

- podobna wysoka zabudowa wielorodzinna z lat osiemdziesiątych
- po przeciwnej stronie ul. Doroszewskiego zabudowa jednorodzinna
- odległość od ulicy Kilińskiego około 150 m.
- brak jest nieruchomości uciążliwych

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura towarzysząca w tym Lidl i Biedronka.

Uzbrojenie terenu.

Ulica, przy której zlokalizowana jest nieruchomość na tym odcinku ma nawierzchnię utwardzoną, z chodnikami dla pieszych i wyposażona jest w komplet mediów miejskich wraz z przyłączami do budynku.

Komunikacja miejska

W bliskości zlokalizowana jest komunikacja miejska tramwajowa i autobusowa na ulicach Kilińskiego i Dąbrowskiego

Miejsca parkingowe typowe dla podobnej zabudowy wzdłuż ulic i wskazanych miejsc parkingowych.

Dojazd do nieruchomości.

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z ulicy drogami wewnętrznymi .

Odległość do centrum w linii prostej ca 3 km.

Powyższa lokalizacja charakteryzuje się atrakcyjnością z uwagi na dobre skomunikowanie z centrum miasta .

Województwo łódzkie jest jednym z 16 województw i położone jest w centralnej części kraju.

Utworzone zostało w 1999r.

Miasto Łódź leży na skraju Wysoczyzny Łódzkiej o wysokości około 200 m n.p.m. na linii rozdzielającej dorzecza rzek Wisły i Odry. Miasto jest trzecią pod względem liczby mieszkańców metropolią Polski. Od większości innych miast dzieli Łódź odległość około 300km (około 130km od stolicy). Zajmuje ono około 300km², zamieszkuje przez około 685,000 mieszkańców na /2021r. i wyludnia się.

W Łodzi w październiku 2021 odnotowano bezrobocie w wysokości ca 5.9% przy średnim w kraju 5,4%.

Prognozuje się , iż w 2025 r. liczba ludności może liczyć tylko 600tyś. Powyższe ma wpływ na ceny nieruchomości, niższe niż w innych regionach kraju.

Z uwagi na centralne położenie w kraju naturalnymi kierunkami rozwoju miasta są logistyka i transport.

Duży udział w PKB ma również branża farmaceutyczna.

W Łodzi produkcję sprzętu AGD uruchomiły Merloni Indesit Bosch ,Simens dzięki temu miasto dominuje w produkcji tego sprzętu. Firma Gillette posiada w Łodzi również swój duży zakład .

W mieście ulokowały się również firmy informatyczne. Od 1990r.ul.Piotrkowska poddawana była rewitalizacji , wymianie poddano całą nawierzchnię i chodniki.

Ulica stanowi centrum rozrywki i handlu ,znajdują się na niej puby i letnie ogródki.

W chwili obecnej. realizowane jest Nowe Centrum Łodzi objęte obszarem ulic: Narutowicza,

Kopcińskiego, Tuwima, Piotrkowską. Budowa ma na celu podniesienie rangi miasta, rewitalizację obiektów historycznych .Powstała przestrzeń dzięki wprowadzeniu linii kolejowej pod ziemię zagospodarowana zostanie biurami, restauracjami, obiektami kultury i rozrywki i jest już realizowana w rejonie nowego dworca Łódź –Fabryczna. Łódź jest również dużym ośrodkiem akademickim i zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta realizowane jest powiększenie jego rangi. W całym mieście powstają nowe obiekty akademickie.

Te wszystkie działania mają przeciwdziałać wyludnianiu się miasta(wyludnianie miast dotyczy nie tylko Łodzi) Jeszcze niedawno Łódź była miastem, w którym mieszkało prawie milion mieszkańców.

lokalizacja



Opis budynku, w którym zlokalizowana jest nieruchomość lokalowa mieszkalna

Jest to budynek wielorodzinny wolnostojący, podpiwniczony, 12 kondygnacyjny, dwu klatkowy z nową windą (2 letnia), wybudowany w technologii przemysłowej z o ścianach zewnętrznych ocieplonych i malowanych, oddany do użytkowania w roku 1976 tym (wiek budynku na 2022r.ca 46 lat) Powierzchnia zabudowy pz budynku 356 m² , powierzchnia użytkowa pu 3094 m² i,74 lokale mieszkalne.

Powyższy budynek zlokalizowany jest w kompleksie budynków i nie różni się architekturą od budynków sąsiednich . Teren wokół budynku jest urządzony i zagospodarowany.

Gospodarka remontowa budynku prowadzona jest na bieżąco, klatki schodowe malowane.

Stan techniczny budynku określono jako: średni wg skali poniżej.

bardzo dobry (0-15%), *dobry* (16-30%), *średni* (31-50%), *zadowolający* zużycie(51-70%), *zły* zużycie (>70%).

opis nieruchomości lokalowej mieszkalnej

nieruchomość lokalowa mieszkalna o Nr 52 zlokalizowana jest na V piętrze (VI kondygnacji) jako środkowa o , orientacji na jedną stronę świata zachód i posiada oddzielne wejście bezpośrednio z klatki schodowej zlokalizowanej jako druga od ulicy Doroszewskiego.

powierzchnia użytkowa lokalu wg danych z KW i i kartoteki budynku wynosi **44,18m²**. (lokalu w dniu wizji nie mierzono).

program użytkowy:

dwa pokoje rozkładowe w tym jeden z balkonem + kuchnia + łazienka z WC + przedpokój.

Do lokalu mieszkalnego przynależy pomieszczenie komórki zlokalizowane w piwnicy i o nieujawnionej powierzchni.

* media miejskie

* układ pomieszczeń wg szkicu wykonany w dniu wizji w zał.

opis lokalu z dnia wizji

-stolarka okienna: biała PCV 2000/2001r.

-stolarka drzwiowa: stara 40 letnia, drzwi zewnętrzne podwójne od wewnątrz tapicerowane , tapicerka uszkodzona.

-pokoje: na podłogach wykładzina lentex na PCV wieloletnia i panele,na ścianach tynk cem-wapienny, malowany, tapeta wieloletnia.

-w kuchni: ściany malowane, fragment tapety, podłoga terakota wieloletnia przykryta linoleum, kuchnia gazowa 15 letnia czteropalnikowa, zlewozmywak blaszany, armatura standardowa ,instalacja wod – kan po wymianie ,aranżacja kuchni około 15-20 letnia,

-w łazience podłoga z terakoty, ściany w glazurze ,sedes, umywalka i wanna , aranżacja 15-20 letnia, w łazience nie wymieniano wod - kan

-w korytarzu na podłodze linoleum ,na ścianach malowanie wieloletnie, szafa wbudowana we wnękę około 20 letnia.

-na balkonie na posadzce terakota + balustrada metalowa wymienione przez wspólnotę okno PCV białe z 2000/2001 r.

Lokal mieszkalny posiada instalacje ee, wod - kan ,gaz co miejskie .

Stan lokalu z dnia wizji znajduje się na zdjęciach .

Lokal mieszkalny jest użytkowany na cel mieszkalny czysty i zadbane z aranżacją 15-20 letnią

Stan techniczny określono wg skali poniżej.

bardzo dobry (0-15%),dobry (16-30%),średni (31-50%),zadowalający zużycie(51-70%),
zły zużycie (>70%).

Dla cechy wykończenie przyjęto wg skali poniżej.

wysokie -wykończenie nowe na ponad średnim poziomie

dobrze,-wykończenie na średnim poziomie nowe

średnie - wykończenie na średnim poziomie nie nowe

niskie -standard podstawowy

niskie i do remontu.

5.2 Udział związany z własnością lokalu

Właściciel lokalu mieszkalnego jest współwłaścicielem w udziale 14/1000 części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu oraz w takiej samej części współwłaścicielem działki gruntu o Nr 237/1.

6.Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Od dnia 01 stycznia 2004r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie istnieje.(z wyjątkami). Powyższa nieruchomość w której zlokalizowano nieruchomość lokalową mieszkalną położona jest na terenie ,na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art.154.ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Według obowiązującego Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łodzi z dnia 6 marca 2019r.uchwała Rady Miejskiej w Łodzi VI/215/19 nieruchomość położona jest w studium w terenie oznaczonym symbolem o funkcji M1 co oznacza tereny wielkich zespołów mieszkaniowych.

Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania

Najkorzystniejszy sposób użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne ekonomiczne opłacalne i zapewniające najwyższą wartość .Po dokonaniu analizy warunków otoczenia stanu prawnego, ekonomicznego oraz przeanalizowaniu cech fizycznych uznano iż obecny sposób użytkowania jest optymalnym sposobem wykorzystania.

Prawo własności do samodzielnego lokalu mieszkalnego użytkowane jest na cel mieszkalny zgodnie z funkcją w studium.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości

Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe i naprawcze w tym:

art.319 Opis i oszacowanie

ust.2 Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnieniem roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

art.320 Sprzedaż mienia

ust.3 W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Hipoteki ujawnione w dziale IV KW wygasają się w dniu sprzedaży.

7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa (Ustawy o gospodarce nieruchomościami):

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

art.152 pkt.3 Określono wartość rynkową przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

art.153 Zastosowano podejście porównawcze które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te skorygowano ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględniając zmiany poziomu cen wskutek wpływu czasu. Podejście porównawcze zastosowano z uwagi na znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

art.154 Dokonano wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

7.3. Metody i techniki szacowania

W procesie szacowania nieruchomości stosuje się następujące podejścia ,metody i techniki zgodnie z RRM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Do określania **wartości rynkowej** nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe.

Jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejść wyszczególnionych

powyżej dookreślenia wartości rynkowej stosuje się podejście mieszane.

Poniżej podejścia, metody, techniki wyceny nieruchomości.

Podejście	Metoda	Technika
Porównawcze	Porównywania parami	
	Korygowania ceny średniej	
	Analizy statystycznej rynku	
Dochodowe	Inwestycyjna	Kapitalizacji prostej DCF
	Zysków	Kapitalizacji prostej DCF
	Pozostałościowa	
Mieszane	Kosztów likwidacji	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa
	Wskaźników szacunkowych gruntów	
	Kosztów odtworzenia	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa
Kosztowe	Kosztów zastąpienia	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa

7.4. Uzasadnienie wyboru podejścia

Określono wartość rynkową zgodnie z ustawą o gn i RRM w sprawie wyceny nieruchomości w tym:

§ 49 Wartość rynkową określono podejściem porównawczym.

§ 3 Wykonano analizą rynku .

§ 4 Z uwagi na znajomość cen transakcyjnych praw podobnych do praw będących przedmiotem wyceny a także cech tych praw wpływających na poziom cen zastosowano podejście porównawcze.

W podejściu porównawczym zastosowano metodę korygowania ceny średniej

przyjmując kilkanaście praw które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość określono w drodze korekty średniej ceny praw podobnych współczynnikami korygującymi z uwzględnieniem różnic w poszczególnych cechach tych praw.

Wartość określono przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej stosując procedurę:

***Utworzono zbiór praw podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

*** Zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny.

*** Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku praw

*** Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

***.Ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

***.Wykonano charakterystykę wycenianych praw z przedstawieniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

***. Obliczono cenę średnią (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalono ceny minimalną (Cmin) i ceny maksymalną (Cmax).

*** Obliczono dolną granicę [Cmin/Cśr] i górną granicę [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczono zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

*** Podano charakterystykę prawa o cenie minimalnej (Cmin) i prawa o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

*** Określono wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianych praw z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin, Cmax].

*** Obliczono wartości jednostkowe wycenianych praw według formuły: Wartość rynkową 1m² powierzchni użytkowej określono ze wzoru:

$$W = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n U_i E(K)$$

C₃ wartość średniej arytmetycznej 1m² powierzchni użytkowej z próby reprezentatywnej,

U_i współczynnik rynkowy korygujący odpowiadający cechom nieruchomości,

*** Określono wartość wycenianych praw na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (w m²pu)

Zastosowano definicje:

Def. próba reprezentatywna to :

Zbiór praw, którego struktura nie różni się istotnie od zbiorów wszystkich wiarygodnych transakcji przyjętych do analizy.

Definicja nieruchomości podobnej:/ustawa o gospodarce nieruchomościami w tym art. Nr 4 pkt.16.

Nieruchomość podobna 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.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy 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.

Wartość rynkową określono ze wzoru:

$Wr_n = W(m^2) \times pu \times K$ gdzie :

Wr_n - wartość rynkowa szacowana

W - wartość rynkowa jednostkowa 1 m²pu szacowana

pu - powierzchnia użytkowa szacowana

K - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

7.5. Rodzaj określonej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową prawa do nieruchomości lokalowej mieszkalnej (dla aktualnego sposobu jego użytkowania) na cel mieszkalny podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej według stanu z dnia wizji tj.3 stycznia 2022 r i cen rynkowych na dzień sporządzenia operatu tj. 05.01.2022r.

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1. Określenie rynku praw

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek praw pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

-rodzaj rynku: rynek lokalny nieruchomości lokalowych mieszkalnych

-obszar rynku: miasto Łódź dzielnica Górna obręb G-5 oraz obręby przyległe , dodatkowo dokonano analizy transakcji w spółdzielni mieszkaniowej Ogniwo administrującej lokalami mieszkalnymi na tym terenie.

-okres badania: koniec 2020r. do chwili obecnej

-ustalenia w/g studium: tereny zabudowy wielorodzinnej

-ekonomiczna analiza rynku: duży popyt , boom na rynku nieruchomości

-elementy środowiska naturalnego: zabudowa wielorodzinna.

-ograniczenia: brak

8.2 Badanie rynku

Tendencje ogólne aktualnego rynku nieruchomości w Polsce

Na rynku utrzymuje się wysokie tempo wzrostu cen nieruchomości. Tempo to dotyczy również nieruchomości lokalowych. Powodów jest wiele. Pandemia korono-wirusa zmieniła preferencje na rynku nieruchomości, nasiliła się możliwość pracy zdalnej. Zgodnie z badaniem rynku nieruchomości wykonanego przez PKO ceny wzrosły między innymi napędzane niskimi stopami procentowymi oraz inflacją. Spowodowało to zwiększony popyt i wzrost cen. Obecnie przesłanką większego zainteresowania zakupem nieruchomości i w konsekwencji wzrostu ich cen jest również ograniczona podaż przy dużym popycie. W zakresie rynku wtórnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych na podstawie badań rynku wykonanego przez bank PKO odnotowano różne ceny transakcyjne z 1m² lokalu w zależności od lokalizacji w Polsce. Są miasta w których ceny transakcyjne zdrożały najbardziej, średnio i najmniej. Nie ma również kompletnych danych z ostatniego kwartału 2021r.

Tendencje ogólne aktualnego rynku nieruchomości w mieście Łodzi.

To miasto w centralnej Polsce i trzecie pod wg ludności. Rynek nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej charakteryzuje się średnim wzrostem cen transakcyjnych za ostatni badany okres. Odnotowano jednak różne wzrosty cen w zależności od lokalizacji (dzielnicy). Dlatego dokonano badania cen ofertowych i transakcyjnych w podobnej lokalizacji.

Badanie rynku praw podobnych na rynku wtórnym

Zbadano rynek wtórny ofert podobnych w biurach obrotu nieruchomości w zakresie: praw do nieruchomości lokalowych podobnych.

Odnotowano oferty w tej lokalizacji.

1) ul. Chełmońskiego 2 piętro. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju, Do mieszkania przynależy komórka znajdująca się w piwnicy. powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego pu43,20 m² cena ofertowa 299 000 zł.

2) ul. Doroszewskiego. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju, Do mieszkania przynależy komórka znajdująca się w piwnicy. powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego pu 43,60 m² cena ofertowa 290 000 zł.

Zbadano rynek wtórny zrealizowanych transakcji podobnych na rynku wtórnym:

W pierwszej kolejności badaniem objęto nieruchomości lokalowe mieszkalne w tym budynku.

Z uwagi na brak transakcji podobnych badaniem objęto nieruchomości lokalowe mieszkalne w budynkach sąsiednich z uwagi na ich podobną konstrukcję, rok budowy i ilość pięter. Dokonano również badania odnotowanych transakcji w spółdzielni mieszkaniowej Ogniwo położonej na ul. Klonowej Nr 8 w Łodzi administrującej bloki sąsiednie.

9. Określenie wartości rynkowej

9.1. Utworzono zbiór praw podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

9.2 Nie zaktualizowano cen transakcyjnych na datę wyceny z uwagi na:

- odnotowane ceny transakcyjne w przedziale cen średnich w dniu wykonywania opinii i przyjęte do porównania.

- wykonaną analizę cen transakcyjnych za nieruchomości podobne w podobnej lokalizacji i standardzie

lp.	lokalizacja ulica	obręb	data transakcji	powierzchnia użytkowa w m ² zł.	piętro.	cena 1 m ² zł.	uwagi
	Płocka	G - 05	29.10.2021	52,84	parter	4258,14	wył
1	Senatorska	G - 05	17.09.2021	42,46	1	6594,44	
2	Chełmońskiego	G - 05	31.08.2021	43,20	4	5254,63	
3	Doroszewskiego	G - 05	28.07.2021	44,18	parter	6405,61	
4	Senatorska	G - 05	18.06.2021	40,68	5	7472,96	
5	Doroszewskiego	G - 05	18.03.2021	43,19	1	5510,53	
6	Senatorska	G - 05	16.11.2020	41,46	5	6849,98	
	Senatorska	G - 05	29.09.2020	41,11	2	7856,97	wył

7	Kołowa	G - 15	17.05.2021	39,66	2	6177,51	
8	Broniewskiego	G - 15	06.05.2021	39,73	3	5537,38	
9	Przyborowskiego	G - 15	01.04.2021	40,20	3	6965,17	
10	Lenartowicza	G - 15	19.03.2021	39,66	parter	6013,62	
11	Broniewskiego	G - 15	18.03.2021	36,18	parter	5776,67	

9.3 Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen transakcyjnych
 Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
 Ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego
 Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa.
 Wpływ poniżej ustalonych atrybutów na wartość przedmiotu wyceny określono udziałem procentowym w przedziale pomiędzy ceną największą i najmniejszą występującą na rynku lokalnym.

Ustalono zakres i skalę ocen i opisano w tabeli:

Lp.	Cechy rynkowe	ocena
1	lokalizacja ogólna : i szczegółowa 40%	<i>Dla cechy lokalizacja przyjęto trzy stany</i> -dobra bliżej centralnej części miasta i sąsiedztwie podobnym -średnia bliżej centralnej części miasta w sąsiedztwie gorszym -zadowalająca gorsza dalej od centrum miasta w sąsiedztwie podobnym
2	stan prawny 0%	<i>zbieżny</i>
3	przeznaczenie i sposób korzystania 0%	<i>zbieżne w studium M-1</i> <i>mieszkalny wielorodzinny</i>
4	rodzaj zabudowy i wiek 20%	<i>Dla cechy rodzaj zabudowy i wiek przyjęto dwa stany</i> lepszy - budynek z lat 70/80 tych w technologii uprzemysłowionej - niski/ gorszy- budynek z lat 70/80tych w technologii uprzemysłowionej - wysoki.
5	standard mieszkania 30%	<i>Dla cechy standard i atrakcyjność przyjęto trzy stany</i> -dobry -średni -niski
6	piętro 10%	<i>Dla cechy piętro przyjęto dwa stany :</i> -środkowe -ostatnie, parter
7	media i dojazd 0%	<i>-zbieżne miejskie,</i> <i>-utwardzony</i>
8	powierzchnia użytkowa pu 0%	<i>-zbieżna</i>

9.4 Wykonano charakterystykę wycenianego prawa z przedstawieniem jego ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych w tabeli poniżej.

9.5 Obliczono cenę średnią (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalono cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}).

- cena średnia (C_{śr}) **6232 zł** za 1m² powierzchni użytkowej pu
- cena maksymalna (C_{max}). **7473zł** za 1m² powierzchni użytkowej pu
- cena minimalna (C_{min}) **5254zł** za 1m² powierzchni użytkowej pu

9.6 Obliczono dolną granicę [C_{min}/C_{sr}] i górną granicę [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczono zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

Określenie zakresu współczynników korygujących:

- granica dolna $C_{min}/C_{sr} = .. = 0,843$
- granica górna $C_{max}/C_{sr} = 1,199$

9.7 Podano charakterystykę prawa o cenie minimalnej (C_{min}) i o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Cena transakcyjna maksymalna

Data transakcji.06.2021r. położenie miasto Łódź, dzielnica Górna, obręb G - 5 ,ul. Senatorska

Prawo własności do nieruchomości lokalowej mieszkalnej położone w budynku mieszkalnym wielorodzinnym niskim z końca lat 70/80 tych XX wieku w technologii przemysłowanej, położone na 5 piętrze (ostatnim) i pu 40,68 m².

Cena 1 m² pu 7473zł.

Cechy prawa: 1) dobra, 4) lepszy, 5)dobry,6)ostatnie,

Cena transakcyjna minimalna

Data transakcji.08.2021r. położenie miasto Łódź, dzielnica Górna, obręb G - 5 ,ul. Chełmońskiego

Prawo własności do nieruchomości lokalowej mieszkalnej położone w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wysokim z końca lat 70/80 tych XX wieku w technologii przemysłowanej, położone na 4 piętrze –(środkowym) i pu 43,20 m².

Cena 1 m² pu 5254zł.

Cechy prawa: 1) zadowalająca, 4)gorszy, 5)niski, 6)środkowe,

9.8 Określono wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianych praw

lp.	cechy różnicujące	waga cechy	cecha nieruchomości wycenianej	zakres współczynników korygujących	oszacowanie współczynnika
1	lokalizacja ogólna : i szczegółowa	40%	zadowalająca	0,337 - 0,480	0,337
4	rodzaj zabudowy i wiek	20%	gorszy	0,169 - 0,240	0,169
5	standard mieszkania	30%	średni	0,253 – 0,360	0,307
6	piętro	10%	środkowe	0,084 – 0,119	0,119
Razem:		100%		0,843 - 1,199	0,932

9.9. Obliczono wartości jednostkowe wycenianego prawa według formuły:

Wartość rynkową 1m² powierzchni użytkowej określono ze wzoru:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i E(K)$$

W niniejszym opracowaniu przyjęto K=1,1 z uwagi na boom na rynku nieruchomości i duży popyt i wzrosty cen

Określono wartość rynkową 1m²pu

$$W_r = 6232 \times 1,1 \times 0,932 = 6389,05 \text{zł.}$$

9.10 Określono wartość rynkową mnożąc jednostkową wartość przez powierzchnię użytkową 6389,05zł/m²pu×44,18m²pu=282 268 zł. przyjęto w zaokrągleniu 282 000zł.

10 Wynik końcowy wyceny

Aktualną wartość rynkową prawa własności do nieruchomości lokalowej mieszkalnej położonej w Łodzi w dzielnicy Górna przy. ul. Doroszewskiego Nr 7 m 52 według stanu z dnia wizji wykonanej w dniu 03.01.2022r. i cen rynkowych z dnia 05.01.2022r.

podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej określono na kwotę:

282 000zł.

(słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tyś. zł.)

11. Wnioski i uzasadnienia

Określono wartość rynkową do celu upadłości.

Analiza określonej wartości z zastosowaniem użytego podejścia i metody uwzględnia stan i cel wyceny.

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Niniejszy operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi. Opracowanie zostało sporządzone **do jednokrotnego wykorzystania do celu upadłości i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstępowania osobom trzecim.**

Opracowanie ma charakter poufny i udostępnianie go osobom trzecim wymaga zgody autora.

Opracowanie nie może być w całości lub w części publikowane w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

- tytuły własności i zobowiązania dotyczące praw do nieruchomości,
- nieuwzględnione w swojej opinii wady fizyczne przedmiotu opinii, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin,
- przyjęta ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania,
- o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałyby zostać wykorzystana z istotną zwłoką od daty opracowania należy dokonać aktualizacji **zgodnie z art.156/154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,**
- ustalona wartość nie zawiera podatków ,opłat i Vat.
- operat sporządzono w 3 egzemplarzach.
- dokumentacja zdjęciowa

13 Załączniki

- lokalizacja ogólna w mieście
- zlecenie i postanowienie sądu
- wypis z kartoteki budynku lokalu i gruntu, w egzemplarzu autorskim
- badanie KW wykonane elektronicznie w treści opinii
- szkic lokalu
- polisa ubezpieczeniowa autora



kuchnia



łazienka



pokój

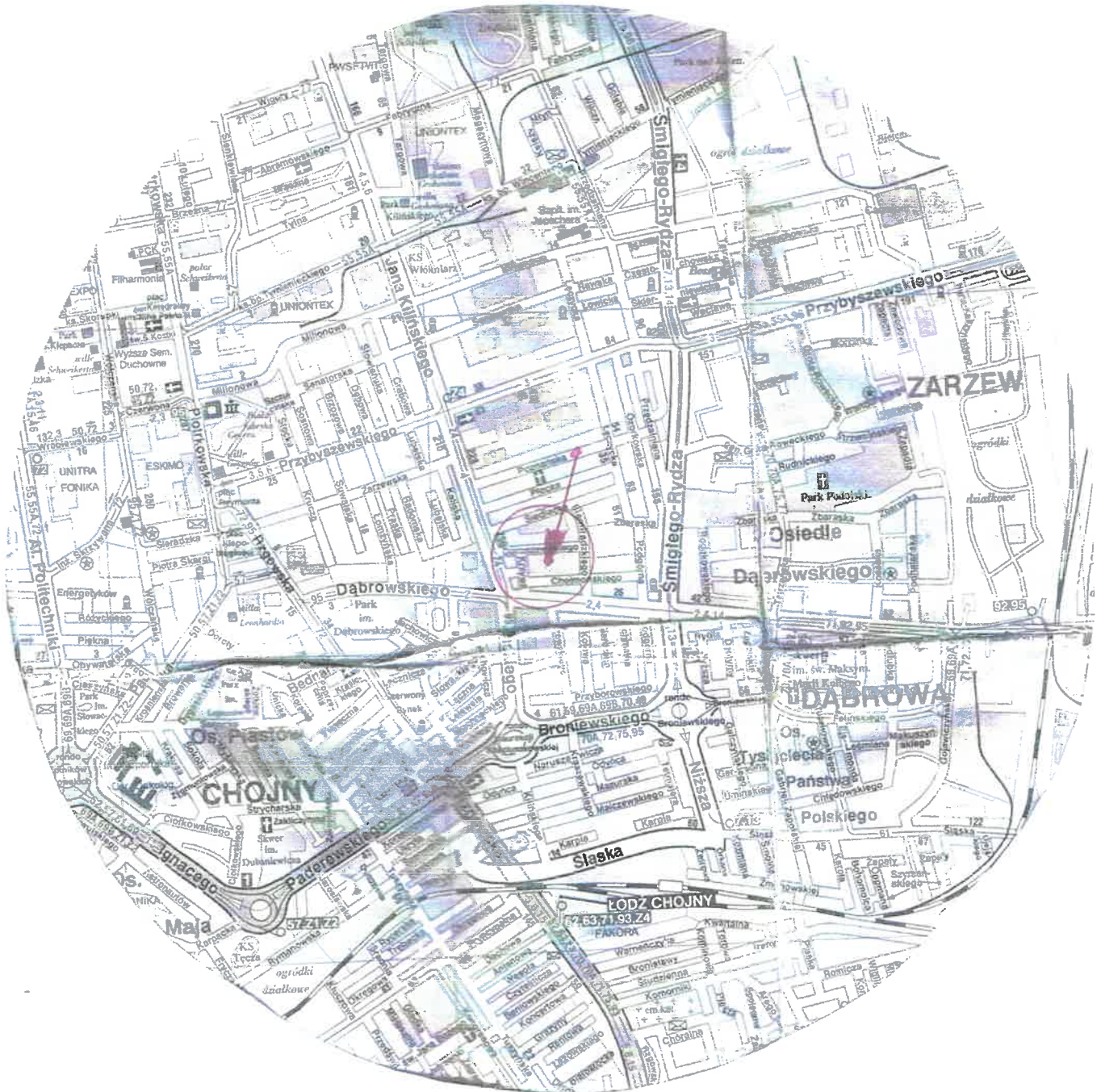


korytarz



Ol. Tokmal

Identyfikacja:



Łódź dnia 3 listopada 2021r.

**Szanowna Pani
Krystyna Złotnicka**

Proszę o sporządzenie wyceny odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Łodzi przy ul. Doroszewskiego 7 m 52 obejmującej KW nr LD1M/00094912/5 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej obejmującej KW nr LD1M/00048743/2

Nieruchomość ta wchodzi w skład masy upadłości pani Grażyny Gosławskiej Sygn. XIV GU 390/21, obecnie XIV GUp 592/21, PESEL upadłej 57071810665.

Załącznik :

Postanowienie sądu o ogłoszeniu upadłości

Poświadczenie dziedziczenia

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI


adw. Barbara Petryniak-Sidowska

POSTANOWIENIE

Dnia 16 sierpnia 2021 roku

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

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Kamila Knop – Wojdyn

po rozpoznaniu w dniu 16 sierpnia 2021 roku w Łodzi
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Grażyny Gosławskiej

o ogłoszenie jej upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

1. ogłosić upadłość obejmującą likwidację majątku dłużniczki Grażyny Gosławskiej, numer PESEL 57071810665, zamieszkałej w Łodzi 93 – 139 ul. Doroszewskiego 7/52 - jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,
2. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Barbary Pietryniak-Sidowskiej, numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego – 84,
3. określić, że postępowanie upadłościowe jest prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
4. wezwać wierzycieli upadłej do zgłaszania wierzytelności syndykowi na adres: Łódź 90 – 254, ul. Piramowicza 2, lok. 12, 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 ciężące na nieruchomości należącej do upadłej, 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 Barbarze Pietryniak-Sidowskiej tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego w kwocie 500 zł (piećset złotych).

Na oryginalne właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem świadczy
Stażysta Agnieszka Betdzińska
Betdzińska

PREZYDENT MIASTA ŁODZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56 EGB.4013.15230.2021	Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-GÓRNA Obręb ewidencyjny: 106103_9.0005, G-5 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)
--	--

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

według stanu na dzień: 2021-12-02 13:43:17

Jednostka rejestrowa lokali: 106103_9.0005.L62
 Pozycja kartoteki lokali: 106103_9.0005.758_BUD
 Jednostka rejestrowa gruntów: 106103_9.0005.G157

WŁAŚCICIELE:

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: **własność**
 grupa rejestrowa: 7.2
Gosławska Grażyna rodzice: **Marian, Krystyna PESEL: 57071810665**
 Zam. 93-140 Łódź Prof. Witolda Doroszewskiego 7 m.52

LOKALE

Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		Numer księgi wieczystej
						lokalu [m ²]	pom. przyn. [m ²]	
52	Prof. Witolda Doroszewskiego 7 m.52	mieszkalny	3	6		44.18		LD1M/00094912/5

Identyfikator lokalu: 106103_9.0005.758_BUD.52_LOK

Jedn. rej. lok.:L62

Udział w nieruchomości wspólnej: 14/1000

Działki wchodzące w skład związanej JRG:
 106103_9.0005.237/1

Budynki w kartotece związanej JRG:
 106103_9.0005.758_BUD

Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0371 [ha]

W dniu: 02.12.2021

dokument sporządzony przez: Dominik Balcerzak

Łódź, dnia: 02.12.2021



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Leszek Rogulski

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

PREZYDENT MIASTA ŁODZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56		Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-GÓRNA Obręb ewidencyjny: 106103_9.0005, G-5 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)				
EGB.4013.15230.2021						
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2021-12-02 13:43:17						
Jednostka rejestrowa gruntów: 106103_9.0005.G157						
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:						
UDZIAŁ: 14/1000		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2				
Gosławska Grażyna rodzice: Marian, Krystyna PESEL: 57071810665 Zam. 93-140 Łódź Prof. Witolda Doroszewskiego 7 m.52 oraz inni						
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:						
Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku [ha]	działki [ha]	
237/1	Prof. Witolda Doroszewskiego 7	Tereny mieszkaniowe	B	0.0371	0.0371	LD1M/00048743/2
Identyfikator działki: 106103_9.0005.237/1 UWAGI - DZIAŁKA: 237/1 Zarząd wspólną nieruchomością wykonywany będzie przez jednostkę administrującą budynkiem do czasu podjęcia uchwały o sposobie zarządu właśc. lokali. Działki prawne dla działki: (*) 237/1						
Obr.	Oznaczenie	Pow. [ha]	Nr KW lub inny dokument własności			
-	237/1	0.0371	LD1M/00048743/2			
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0371						

W dniu: 02.12.2021

dokument sporządzony przez: Dominik Balcerzak

Łódź, dnia: 02.12.2021



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Łukasz Rogujski
 (imię i nazwisko osoby upoważnionej)
KIEROWNIK ZESPOŁU

* Dane dotyczące działek prawnych nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 1034).

PREZYDENT MIASTA ŁODZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56 EGB.4013.15230.2021	Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-GÓRNA Obręb ewidencyjny: 106103_9.0005, G-5 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)
--	--

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2021-12-02 13:44:07

Pozycja kartoteki budynków: **106103_9.0005.G157**

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
			Oznaczenie						
1.	106103_9.0005.758_BUD		106103_9.0005.237/1			Prof. Witolda Doroszewskiego 7			
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		budynki mieszkalne (110)		budynki o trzech i więcej mieszkaniach (1122)	budynek o trzech i więcej mieszkaniach (1122.Dw)				
Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa z obmiaru [m ²]	Pow. użytkowa z projektu [m ²]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m ²]
			Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali niewyodręb- nionych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]				
356	3094.00		3015.56	78.44		70	70	3074.83	
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych	
1976								12 / 1	
Numer rejestracji zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnątrznych	Wartość					
			mur						

W dniu: 02.12.2021

dokument sporządzony przez: Dominik Balcerzak

Łódź, dnia: 02.12.2021

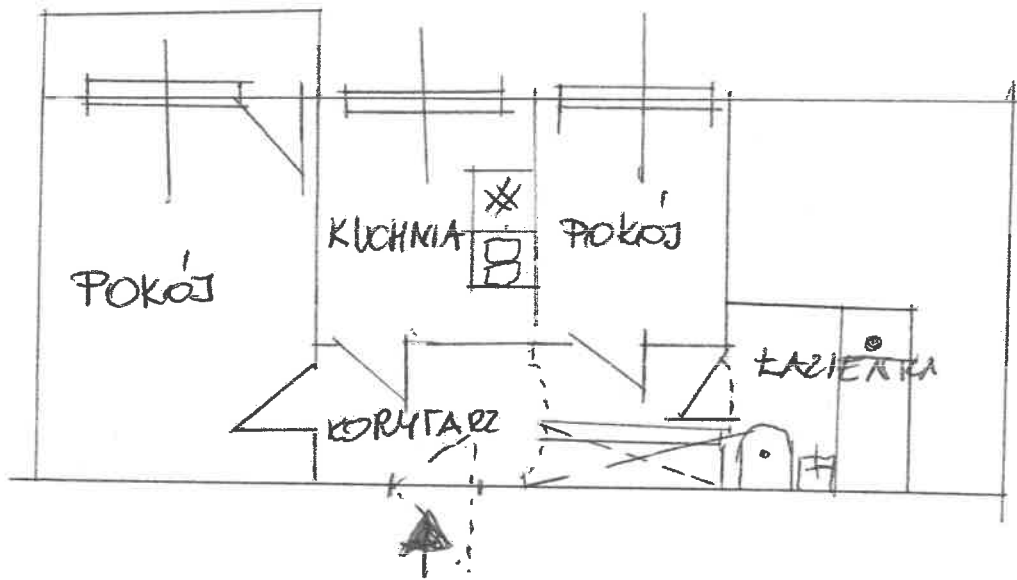


Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Łeszek Rogulski
KIEROWNIK ZESPOŁU

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)



SZKIC LOKALU

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017265666



1 Okres ubezpieczenia: od 09.02.2021 r. do 08.02.2022 r.

2 Ubezpieczający: "BIURO PROJEKTY I WYCENY NIERUCHOMOŚCI" KRYSZYNA ŻŁOTNICKA
Adres korespondencyjny: JÓZEFA OKSIŃSKIEGO 11, 91-605 ŁÓDŹ
E-mail: madkoy@poczta.fm

Telefon: +48605609680

REGON: 473286197

3 Ubezpieczony: "BIURO PROJEKTY I WYCENY NIERUCHOMOŚCI" KRYSZYNA ŻŁOTNICKA
E-mail: madkoy@poczta.fm

Telefon: +48605609680

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	50 000 EUR 50 000 EUR

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

5 Składka łączna: 218,21 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	218,21
Termin płatności	26.01.2021

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

76 1240 6960 3014 0110 0907 8164
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017265666

7 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych.
- 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.
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przesyłania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
- * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

- * Wyrażam zgodę na przesłanie 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 wnioskową 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- 1.0. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

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

DSP/P/1017265666/9218/pc:100000312446584/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

ubezpieczeń.

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

Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

Potwierdzam dane kontaktowe

"BIURO PROJEKTY I WYCENY NIERUCHOMOŚCI" KRYSZYNA ŻŁOTNICKA
E-mail: madkoy@poczta.fm
Telefon: +48605609680

Data zawarcia umowy: 12.01.2021 r.

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

KRYSZYNA ŻŁOTNICKA
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

"BIURO PROJEKTY I WYCENY NIERUCHOMOŚCI"
KRYSZYNA ŻŁOTNICKA
Ubezpieczający



DORADCA KLIENTA
Smigła
Paweł Smigła
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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