

Rzecznik majątkowy
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.LD1M/GU/97/2022
LD1M/GUp/9/2022
z dnia 28 października 2022

oryginał

Operat szacunkowy
z określenia wartości rynkowej do
spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

położonego w
adres:

Pabianicach
przy ul. Drewnowskiej Nr47 m 37 blok Nr 219



Oznaczenie według katastru:

działki gruntu

sp. wł. prawo

- jednostka rejestrowa:

- nazwa obrębu:

P-19

- numer ewidencyjny działki:

jak w dziale I Kw

Numer księgi wieczystej:

LD1P/00041543/4

Stan prawny - ograniczone prawo rzeczowe

Administracja :Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Pabianicach przy ul. Zamkowej Nr 44

miejsowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego

Łódź dnia 05.05.2025r.



Nabijona 5/23

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 studium

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

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	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego			
1.1.2	adres	Pabianice ul. Drewnowska Nr47 m 37 blok Nr 219			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa	nazwa obróbu	Nr ewid. działek wg KW	powierzchnia
			P-19	jak w dziale I	
1.1.4	Nr. KW lokalu	LD1P/00041543/4			
1.15	Nr. KW działki gruntu				

1.2. Zakres operatu

Operat obejmuje **określenie wartości rynkowej** do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wraz z prawem do użytkowania komórki w piwnicy .

Wycena dotyczy wyłącznie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, bez udziału w częściach wspólnych budynku i działki gruntu .

2. Cel operatu

Celem operatu jest **określenie wartości rynkowej** do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wraz z prawem do użytkowania komórki w piwnicy do upadłości.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie syndyka masy upadłości z dnia 09 kwietnia 2025r.na wykonanie opracowania.

3.2 Podstawy prawne:

Stan prawny na datę wykonania opinii

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (D.U.2024.1145).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023r.(D.U.2023.0.1832)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (D.U.2024.0.1558).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U.2025.0.341).
- Ustawa z dnia 10 maja 2018r.o ochronie danych osobowych (D.U.2019.0.1781).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r.prawo budowlane (D.U.2025.0.418).
- Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości z 20 lipca 2017r.(D.U.2024.0.1026)
- Ustawa o normalizacji z dnia 12 września 2002r. (D.U.2015.0.1483
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12.kwietnia 2002 (D.U.2022.0.1225).

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. Żróbek 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 w obecności: pana Ryszarda Biesagi i biegłej wykonana w dniu 14 kwietnia 2025r.(protokół z wizji w zał. opracowania).

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

Informacje uzyskane od administratora .

Informacje uzyskane od właściciela.

3.3.3. Źródła danych o rynku nieruchomości

Notowania cen transakcyjnych praw podobnych do wycenianych uzyskane od administratora nieruchomości Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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 za pośrednictwem 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	05 maja 2025r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	05 maja 2025r.
4.3	data, na którą określono i uwzględniono stan	14 kwietnia 2025r.
4.4	data dokonania oględzin	14 kwietnia 2025r.

5. Opis i określenie stanu na dzień lustracji w terenie

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 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położone jest w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Pabianicach przy ul. Drewnowskiej Nr47 m 37 blok Nr 219 w obrębie P-19 w budynku z roku 1985 niskim bez windy zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie budownictwa wielorodzinnego w przewadze z lat 70/80/90 XX wieku z infrastrukturą towarzyszącą poza centrum w południowo-wschodniej części miasta.

Stan prawny

Przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego uregulowano w LD1P/00041543/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Badanie z KW z dnia 05.05. 2025 r. znajduje się poniżej.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	PABIANICE	1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	DREWNOWSKA	4737
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	IZBA - 4			
Kondygnacja	4,0			
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer działki ewidencyjnej)	Lp. 1.	131/38		
	Lp. 2.	131/35		
	Lp. 3.	131/62		
	Lp. 4.	131/63		
	Lp. 5.	131/88		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	61,5900 M2			
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				

Opis spółdzielni mieszkaniowej

Lp. 1.					
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)		ANNA BEATA SOCHA BIESAGA, JERZY, EWA			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		RYSZARD ZBIGNIEW BIESAGA, HENRYK, BARBARA,			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
2	15	
Rodzaj wpisu		INNY WPIS
Treść wpisu		W STOSUNKU DO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI - RYSZARDA BIESAGA - OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		9, 16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		192560,67 (STO DZIEWIĘDZIESIĄT DWA TYSIĄCE PIĘCSET SZEŚDZIESIĄT 67/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 KAPITAŁ KREDYTU HIPOTECZNEGO "MEGAHIPOTEKA" WRAZ Z ODSETKAMI, ODSETKAMI KARNYMI, ORAZ NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, UMOWA KREDYTU NR U0002517369566 Z DNIA 20-02-2014R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CRF 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, KRAKÓW, 526875688	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		9, 10, 11, 12, 13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		32667,51 (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE SZEŚCSET SZEŚDZIESIĄT SIEDEM 51/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES: 02/2021-08/2021, NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES: 11/2020; 02/2021-08/2021 ORAZ NA FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH	

		ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES: 02/2021-08/2021, OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA ORAZ NALEŻNOŚCI UBOCZNE, KOLEJNE TYTUŁY WYKONAWCZE
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. l.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159

*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 techniczno – użytkowy

Opis położenia

Lokalizacja: Przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położone jest w budynku wielorodzinnym niskim w południowo-wschodniej części miasta.

Elementy sąsiedztwa.

W najbliższym sąsiedztwie budynku znajdują się :

- podobna zabudowa wielorodzinna
- brak jest nieruchomości uciążliwych

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowany są:

- zbieg ulic gen. Zygmunta Waltera Janke i Nawrockiego
- infrastruktura wielkowymiarowa sklepowa
- szkoła, przedszkole, ośrodek rekreacyjny

Uzbrojenie terenu. Ulica, przy której zlokalizowana jest prawo, 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 .

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

Dojazd do nieruchomości.

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z ulicy .

Odległość do centrum w linii prostej ca 2 km.

Powyższa lokalizacja charakteryzuje się atrakcyjnością z uwagi rozwiniętą infrastrukturę .

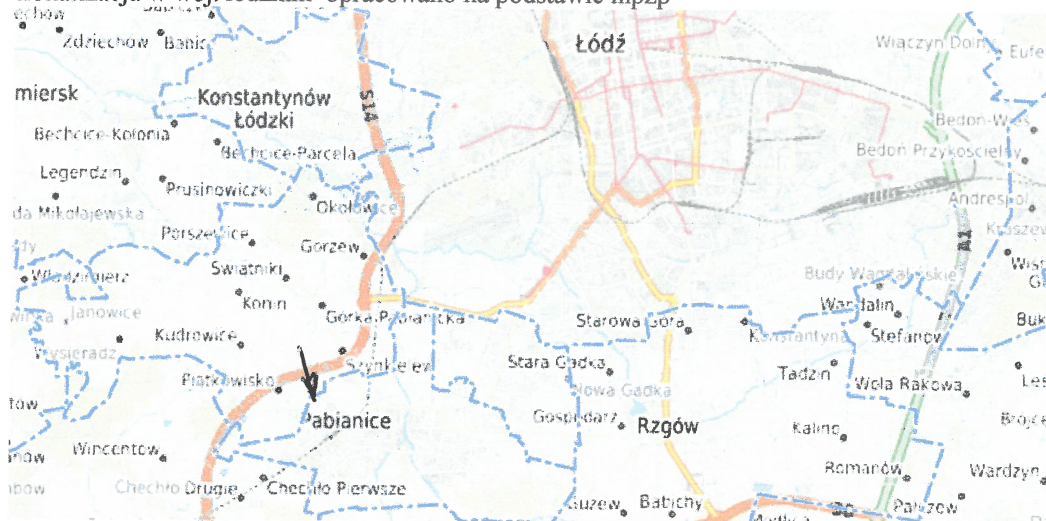
Województwo łódzkie jest jednym z 16 województw i położone jest w centralnej części kraju. Utworzone zostało w 1999r.

miasto Pabianice położone jest w odległości ca kilkunastu km na zachód od miasta Łodzi.

Jest drugim miastem aglomeracji łódzkiej pod wg ilości mieszkańców (powyżej 60 tys.) oraz 10 pod wg powierzchni w województwie. Struktura zatrudnienia zmieniała się z przemysłowo włókienniczego na handel hurtowy, przetwórczy, budownictwo i jego obsługę .

W powiecie pabianickim w początku 2025 odnotowano bezrobocie w wysokości ca 5.6% przy średnim w woj .łódzkim 5,6 ,kraju 5,4%.

Lokalizacja w woj. łódzkim—opracowano na podstawie mpzp



Lokalizacja w Pabianicach—opracowano na podstawie mpzp



Opis budynku, w którym zlokalizowane jest prawo.

Jest to budynek wielorodzinny, wolnostojący, podpiwniczony, niski, 5 kondygnacyjny, (parter+ 4 piętra) , 4 klatkowy bez windy wybudowany w technologii uprzemysłowionej z o ścianach zewnętrznych ocieplonych i malowanych (w 2021r.), oddany do użytkowania w roku 1985 tym (wiek budynku na 2025r.ca 40lat).Powyższy budynek zlokalizowany jest w kompleksie budynków i nie różni się architekturą od budynków sąsiednich. Teren wokoło budynku jest urządzony i zagospodarowany. Gospodarka remontowa budynku prowadzona jest na bieżąco. Stan techniczny budynku określono jako: średni wg skali poniżej.

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

opis spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego :

mieszkanie Nr 37 zlokalizowane jest na IV kondygnacji (III piętrze) i orientacji na dwie strony świata wschód-zachód).

Posiada oddzielne wejście bezpośrednio z klatki schodowej .Klatka zlokalizowana jest jako skrajna z prawej strony od wejścia.

powierzchnia użytkowa mieszkania wg danych z administracji nieruchomości wynosi **61,59m²**

pismo ze spółdzielni mieszkaniowej znajduje się w opinii z 01.09.2023r.

mieszkania w dniu wizji nie mierzono.

wg wypisu z Kw podano powierzchnię mieszkania wraz z pomieszczeniem przynależnym na 61,59m²

program użytkowy:

trzy pokoje rozkładowe w tym jeden z loggią + kuchnia + łazienka + WC + przedpokój

/mieszkanie jest rozkładowe i środkowe/

* media miejskie

opis mieszkania z dnia wizji

-stolarka okienna biała PCV wieloletnia ca 19 letnia

-stolarka drzwiowa wewnętrzna typowa po wymianie ca 19 letnia

-drzwi zewnętrzne antywłamaniowe

-duży pokój: ściany i sufit przecierka gipsowa ,malowanie ca 5 letnie ,na podłodze panele ca 10 letnie.

-małe pokoje: ściany i sufit gładź gipsowa ca 10 letnia, malowanie ca 1 letnie ,na podłodze panele ca 19 letnie.

-kuchnia :na ścianach glazura ,na podłodze terakota, urządzenia .armatura, meble kuchenne aranżacja ca 19 letnia

-w łazience: na ścianach glazura, na podłodze terakota, sedes, aranżacja ca 19 letnia

-w wc na ścianach glazura, na podłodze terakota, sedes, aranżacja ca 19 letnia

-w korytarzu : na ścianach i suficie gładź gipsowa ,na podłodze terakota, 2szafy wbudowane.

-loggia podłoga z paneli drewnianych

Mieszkanie posiada instalacje ee, wod - kan ,gaz co miejskie wieloletnie.

Stan mieszkania w dniu wizji pokazano na zdjęciach w zał.

Mieszkanie jest **nieużytkowane** bez mebli w pokojach ,czyste i zadbane z aranżacją wieloletnią z bieżącą konserwacją.

Stan techniczny mieszkania określono wg skali poniżej.

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

zły zużycie (>70%).

Dla cechy wykończenie przyjęto wg skali poniżej.

wysokie -wykończenie nowe na ponad średnim poziomie

dobre,-wykończenie na średnim poziomie nowe

średnie - wykończenie na średnim poziomie nie nowe

niskie -standard podstawowy

niskie i do remontu.

6.Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla powyższego terenu nie ma mpzp.

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 Pabianic z dnia 30 marca 2021r.uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XLIII/290/2021 prawo położone jest w studium w terenie 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 na cel mieszkalny jest optymalnym sposobem wykorzystania.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego użytkowane było 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Określono wartość rynkową przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

Zastosowano podejście porównawcze, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej.

Ceny te skorygowano ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględniając zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze zastosowano z uwagi na znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Dokonano wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w studium, 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	
Kosztowe	Kosztów odtworzenia	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa

Kosztów zastąpienia

Szczegółowa
Elementów scalonych
Wskaźnikowa

7.4. Uzasadnienie wyboru podejścia

Określono wartość rynkową zgodnie z przepisami prawa pkt.3.2 opinii.

w tym:

Wartość rynkową określono podejściem porównawczym.

Wykonano analizę rynku .

Z uwagi na znajomość cen transakcyjnych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych podobnych będącej przedmiotem wyceny a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen zastosowano podejście porównawcze.

W podejściu porównawczym zastosowano metodę porównywania parami.

Do określenia wartości rynkowej zastosowano następującą procedurę wg norm zawodowych:

Utworzono zbiór do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny.

Nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.

Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku.

Dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Wybrano do porównań z utworzonego zbioru spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych , trzy najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką. Wykonano charakterystykę wycenianego prawa z przedstawieniem jego ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Przeprowadzono porównanie wycenianego prawa kolejno z prawami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen prawa wycenianego i praw wybranych do porównań.

Obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdego prawa przyjętego do porównań przy użyciu określonych poprawek.

Obliczono wartości jednostkowe wycenianego prawa jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Określono wartość wycenianego prawa na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Zgodnie z Notą interpretacyjną Nr 1 przy stosowaniu metody porównywania parami 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:

$W_n = W(m^2) \times p \times K$ gdzie :

W_n - wartość rynkowa szacowanego prawa

W - wartość rynkowa jednostkowa 1 m² szacowanego prawa

p - powierzchnia szacowanego prawa

K - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

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

Zastosowano definicje:

Def. próba reprezentatywna to :

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

Definicja nieruchomości podobnej

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.

7.5. Rodzaj określonej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową aktualną WRU do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (dla aktualnego sposobu jego użytkowania) na cel mieszkalny podejściem porównawczym, metodą porównywania parami według stanu z dnia wizji i cen rynkowych z dnia oszacowania wybierając próbę reprezentatywną.

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1. Określenie rynku praw

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

- rodzaj rynku: rynek lokalny do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych
- obszar rynku: miasto Pabianice, zasoby mieszkaniowe administrowane przez pabianicką spółdzielnię mieszkaniową
- okres badania: 05. 2024r. do chwili obecnej
- ustalenia w studium : tereny wielkich zespołów mieszkaniowych
- ekonomiczna analiza rynku: przyjęto najnowsze transakcje
- elementy środowiska naturalnego: zabudowa wielorodzinna
- ograniczenia: ograniczone prawo rzeczowe.

8.2 Badanie rynku

Obecnie przesłanką większego zainteresowania zakupem nieruchomości i w konsekwencji wzrostu ich cen przy ograniczonym potencjale podaży jest ochrona zgromadzonego kapitału. Ostatnie ograniczenia kredytowe spowodowały wystudzenie rynku .

8.2.1 Badanie rynku praw podobnych na rynku wtórnym

Zbadano rynek wtórny ofert podobnych w biurach obrotu nieruchomości w zakresie: rynku praw do spółdzielczych własnościowych lokali mieszkalnych podobnych.

Odnotowano ofertę podobną w tej lokalizacji:

-oferta Metro-Hause nieruchomość lokalowa zlokalizowana na ul. Drewnowskiej na 4 piętrze ostatnim ,3 pokoje w budynku z 1985r. mieszkanie do remontu. Oferta za 380 tys. co stanowi 6172zł/m²

Zbadano rynek wtórny zrealizowanych transakcji podobnych na rynku wtórnym:

W pierwszej kolejności badaniem objęto spółdzielcze własnościowe lokale mieszkalne podobne w budynku w którym zlokalizowane jest prawo i w budynkach sąsiednich.

Z uwagi na brak odnotowanych transakcji w tej lokalizacji o podobnej strukturze i powierzchni mieszkalnej oraz lat realizacji badaniem objęto budynki w bliskim i dalszym sąsiedztwie administrowane przez pabianicką spółdzielnię mieszkaniową.

Odnotowane transakcje dostępne w dniu badania zestawiono w tabeli poniżej.

Odnotowane transakcje podobne w tej lokalizacji to mieszkania w różnym standardzie ,położone na piętrach środkowych w budynkach niskich z lat podobnych .

9.Określenie wartości rynkowej

9.1 Utworzono zbiór do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny.

9.2 Nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny przyjmując transakcje najnowsze

lp.	Lokalizacja ulica	data transakcji	powierzchnia użytkowa w m ² pu. zł.	piętro.	cena 1m ² pu. zł.	rok budowy budynku
1	20 Stycznia	04.2025	60,51	3 3 pokoje	6528	1980 bud. ocieplony
2	Gryzla	03.2025	61,05	4 3 pokoje	6552	1982 bud. ocieplony
3	Podleśna	03.2025	60,63	3 3 pokoje	7092	1987 bud. ocieplony
	3 Maja	03.2025	60,85	1	5752	1990
	20 Stycznia	02.2025	60,60	2	7178	1988
	20 Stycznia	02.2025	61,34	1	7010	1980
	Bugaj	01.2025	60,54	1	6029	1978
	Piotra Skargi	12.2024	61,58	2	6317	1980
	Piotra Skargi	11.2024	60,8	3	7237	1988

Bugaj	10.2024	60,33	4	6713	1978
Bracka	10.2024	60,28	4	5972	1980
Rowieckiego	08.2024	60,09	8	5908	1979
20 Stycznia	05.2024	60,32	2	5968	1980

9.3 Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku.

***Dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

***Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

***Wybrano do porównań z utworzonego zbioru spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, trzy najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Cechy rynkowe praw i ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego i zestawiono w tabeli poniżej i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach praw będących przedmiotem obrotu rynkowego jak również w oparciu o informacje otrzymane z agencji nieruchomości i badania rynku wykonywane przez specjalistyczne firmy. 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 najniższą i najwyższą.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zastały ustalone cechy rynkowe i wagi opisane poniżej

Lp.	Cechy rynkowe w %	ocena
1	lokalizacja ogólna : sąsiedztwo	40 0 Dla cechy lokalizacja ogólna przyjęto dwa stany: -strefa I dobra - położenie bliżej centrum miasta -strefa II średnia położenie dalej od centrum miasta Dla cechy sąsiedztwo przyjęto zbieżne tereny wielkomieszkaniowe
2	stan prawny	0 Dla cechy stan prawny zbieżne spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych
3	przeznaczenie i sposób korzystania	0 Dla cechy sposób korzystania zbieżne tereny wielkomieszkaniowe
4	stan techniczny zabudowy	0 Dla cechy stan techniczny zabudowy zbieżne, budynki z lat podobnych ocieplone
5	standard mieszkania	50 Dla cechy standard przyjęto dwa stany -dobry wykończenie średnie po remoncie -średni po remoncie nie nowe mieszkania 3 pokojowe
6	piętro	10 Dla cechy piętro przyjęto dwa stany -dobre 3 piętro -zadowalające 4 piętro
7	powierzchnia użytkowa	0 Dla cechy pu zbieżna,
8	media	0 Dla cechy wyposażenie lokali w media zbieżne
	dojazd	0 dla cechy dojazd zbieżne

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

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

mieszkanie Nr 1

Data transakcji.04.2025r. położenie Pabianice ul.20 Stycznia

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zlokalizowane bliżej centrum miasta w budynku niskim z roku 1980, położone na 3 piętrze budynku bez windy niskim 4 piętrowym, o powierzchni użytkowej mieszkania

pu ca 60,51 m² (3 pokoje) .Standard mieszkania przyjęto jako średni.

Cena 1 m²pu 6528 zł.

mieszkanie Nr 2

Data transakcji.03.2025r. położenie Pabianice ul. Gryzla.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zlokalizowane bliżej centrum miasta w budynku niskim z roku 1982 ,położone na 4 piętrze budynku bez windy niskim 4 piętrowym ,o powierzchni użytkowej mieszkania pu ca 61,05 m² (3 pokoje) .Standard mieszkania przyjęto jako średni.

Cena 1 m²pu 6552 zł.

mieszkanie Nr 3

Data transakcji.03.2025r. położenie Pabianice ul. Podleśna.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zlokalizowane w pobliżu w budynku niskim z roku 1987 ,położone na 3 piętrze budynku bez windy niskim 4 piętrowym ,o powierzchni użytkowej mieszkania pu ca 60,63 m² (3 pokoje) .Standard mieszkania przyjęto jako dobry.

Cena 1 m²pu 7092 zł.

9.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 7092 - 6528 = 564 \text{ zł/m}^2\text{pu}$$

9.7 Przeprowadzono porównanie prawa wycenianego kolejno z wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen prawa wycenianego i wybranych do porównań.

**. Obliczono cenę transakcyjną każde go prawa przyjętego do porównań*

** Obliczono wartości jednostkowe wycenianego prawa jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach*

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-1

9.8 Określono wartość wycenianego prawa na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Określono wartość rynkową mnożąc jednostkową wartość przez jego powierzchnię ze wzoru:

$$W_n = W(m^2) \times p \times K \text{ gdzie :}$$

K – współczynnik korekcyjny zastosowano 1,000

$$W_n = 6498 \times 61,59 = 401\,000 \text{ zł. przyjęto } 400\,212 \text{ zł. w zaokrągleniu } 400\,000 \text{ zł.}$$

10 Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu jego użytkowania do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w mieście Pabianice na (Bugaju) przy ul. Drewnowskiej Nr47 m 37 blok Nr 219 według stanu z dnia wizji tj.14 kwietnia 2025 r.i cen rynkowych na 05.maja 2025 r. podejściem porównawczym, metodą porównywania parami określono na kwotę:

400 000zł.

(słownie: czterysta tys. zł.)

11.Wnioski i uzasadnienia

Określono wartość rynkową zgodnie ze zleceniem.

Określono wartość na podstawie danych uzyskanych od administratora spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

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

Mieszkanie w dniu wizji jest niezamieszkałe i bez mebli w pokojach.

Rzut mieszkania jak również pismo ze spółdzielni mieszkaniowej o powierzchni mieszkania znajduje się w zał.w operacie szacunkowym z dnia 01.09.2023r.

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 miałaby 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 2 egzemplarzach.
- dokumentacja zdjęciowa

13 Załączniki w operacie w tym:

- lokalizacja ogólna w treści
- lokalizacja szczegółowa w treści
- badanie Kw w treści
- protokół z wizji z dn.14 04.2025r.
- polisa



Dokumentacja zdjęciowa z dnia wizji w dniu 14 kwietnia 2025r.



wejście do budynku



sąsiedztwo



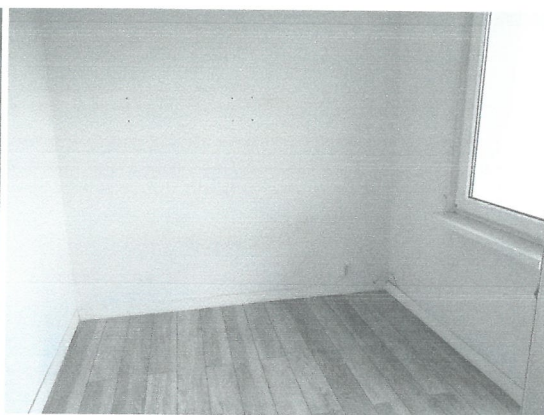
kuchnia



łazienka



ubikacja



pokoje



korytarz i szafa



korytarz ,drzwi wejściowe, szafa



balkon

cechy rynkowe według tablicy	waga cechy %	wyceniana nieruchomości „X”	prawa przyjęte do porównania			„X-1”		„X-2”		„X-3”	
			1	2	3	zakres kwotowy zł/m ² pu	poprawka zł/m ² pu	zakres kwotowy zł/m ² pu	poprawka zł/m ² pu	zakres kwotowy zł/m ² pu	poprawka zł/m ² pu
1	40	średnia wielorodzinne	dobra zbieżne	dobra zbieżne	zbieżne zbieżne	226	-226	226	-226	226	
2	0	sp. wł. prawo	zbieżne	zbieżne	zbieżne						
3	0	tereny wielkich zespołów mieszkaniowych	zbieżne	zbieżne	zbieżne						
4	0	1985,niski ocieplony	zbieżne	zbieżne	zbieżne						
5	50	średni duża 3 pokoje	zbieżne	zbieżne	dobry	282		282			-282
6	10	3	zbieżne	4	3	56		56	+56	56	
7	0	61,59	zbieżne	zbieżne	zbieżne						
8	0	pełne miejskie utwardzony	zbieżny	zbieżny	zbieżny						
razem 100%						564		564		564	
cena transakcyjna zł./m ² pu									-170		-282
wartość szacowana zł./m ² pu			6528	6552	7092		-226		6382		6810
wartość średnia zł./m ² pu											
6528zł/m ² pu min. < 6498zł/m ² pu. /< max 7072zł/m ² pu											

7092-6528=564

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1017265666



1	Okres ubezpieczenia: od 09.02.2025 r. do 08.02.2026 r.								
2	Ubezpieczający: WYCENY NIERUCHOMOŚCI KRYSZYNA ŻŁOTNICKA Adres korespondencyjny: JÓZEFA OXIŃSKIEGO 11, 91-605 ŁÓDŹ E-mail: madkoy@poczta.fm Telefon: +48605609680		REGON: 473286197						
3	Ubezpieczony: WYCENY NIERUCHOMOŚCI KRYSZYNA ŻŁOTNICKA E-mail: madkoy@poczta.fm Telefon: +48605609680		REGON: 473286197						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego									
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th>Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td>50 000 EUR</td><td>50 000 EUR</td></tr></tbody></table>	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	50 000 EUR	50 000 EUR
Suma gwarancyjna									
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia								
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: 204,70 PLN Składka została opłacona w całości.								
Warunki ubezpieczenia									
6	<table border="0"><tr><td>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).</td><td>2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.</td></tr></table>			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.				
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.								
Oświadczenia									
7	<table border="0"><tr><td>1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ * Wyrażam zgodę na 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. 4. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 6. Zapoznałam/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych 7. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. ☒ * 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.</td><td>9. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU 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 Opieku Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 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; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.</td></tr></table>			1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ * Wyrażam zgodę na 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. 4. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 6. Zapoznałam/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych 7. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.	9. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU 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 Opieku Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 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; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.				
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ * Wyrażam zgodę na 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. 4. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 6. Zapoznałam/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych 7. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.	9. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU 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 Opieku Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 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; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.								

DSP/P/1017265666/6067/7e7d1662-b6e0-42d6-b269-7f883a06d1b9/BE20

- 1) Ry樟ad Biesaga
- 2) bieeta k. 25 kich

15 olim. 14.04.2025 obkonas
 14. 15 mieslain u Pabiaiwa
 py ul. Durskoni 47 m 32
 miesdome ber mebli - 2 2 swatani
 sbwobuayni skan jat ne zmykowen zolpaw
 kg oiaolia oroby ymudoware
 miesdome cypte i zolbau. par Ry樟ad Biesaga
 zaut miesdome i oddat kluc.
 14.04.2025

Ry樟ad Biesaga
 k. 25 kich