

OPERAT SZACUNKOWY

wyceny wartości rynkowej
spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 10
usytuowanego w budynku
przy al. Wojska Polskiego 9A w Żorach



AUTOR OPERATU:

Rzecznawca Majątkowy
Tomasz Tendelski

Żory 31 styczeń 2020



Wyciąg z operatu szacunkowego.

1. Przedmiot wyceny.

Lokal mieszkalny położony w budynku znajdującym się w Żorach przy al. Wojska Polskiego 9A pod numerem 10.

2. Zakres wyceny.

Ustalenie wartości rynkowej 50% udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1. według aktualnego sposobu użytkowania.

3. Cel wyceny.

Wycena w celu ustalenia wartości 50% udziału w szacowanym prawie stanowiącym majątek odrębny właściciela zakwalifikowany przez syndyka jako integralny składnik masy upadłości w prowadzonym przez niego postępowaniu upadłościowym.

4. Opis lokalu.

Szacowany lokal położony jest w Żorach przy al. Wojska Polskiego 9A pod numerem 10 w pięciokondygnacyjnym budynku na czwartym piętrze. Jest to mieszkanie narożne. Składa się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki – o łącznej powierzchni użytkowej 46,85 m². Użytkujący ten lokal ma prawo do korzystania z pomieszczenia gospodarczego znajdującego się w piwnicy. Mieszkanie jest wyposażone w balkon i nie posiada oddzielnej ubikacji. Okno w mniejszym pokoju usytuowane jest od strony północnej, a okna w dużym pokoju oraz balkon od strony południowej. Stan techniczno-użytkowy lokalu określono jako obniżony. Mieszkanie wymaga przeprowadzenia generalnego remontu.

5. Data wyceny.

31 styczeń 2020

6. Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

116 000 zł

słownie: sto szesnaście tysięcy złotych

7. Wartość 50% udziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

58 000 zł

słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych



Spis treści

I.	Podstawy formalnoprawne.....	4
1.	Przedmiot wyceny.....	4
2.	Zakres wyceny.....	4
3.	Cel wyceny.....	4
4.	Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.	4
5.	Źródła danych merytorycznych.....	5
6.	Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.....	5
II.	Dane o lokalu.....	6
1.	Stan prawny lokalu.....	6
2.	Lokalizacja i otoczenie.....	7
3.	Stan techniczno-użytkowy budynku.	7
4.	Stan techniczny i użytkowy lokalu.....	8
III.	Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.	8
1.	Obszar rynku.	8
2.	Rodzaj rynku.	9
3.	Okres badania cen.	9
4.	Charakterystyka miasta Żory.	9
5.	Analiza rynku praw do lokali mieszkalnych w Żorach.....	9
6.	Cechy rynkowe wpływające na ceny na rynku praw do lokali mieszkalnych.....	10
IV.	Określenie sposobu wyceny.	11
1.	Rodzaj określonej wartości.	11
2.	Zastosowane podejścia i metody.....	11
3.	Procedura szacowania.	13
V.	Określenie wartości prawa własności lokalu.....	14
1.	Ustalenie zakresu wskaźników korygujących.....	14
2.	Opis lokali przyjętych do porównań.	14
3.	Obliczenie wartości rynkowej.....	15
VI.	Klauzule i zastrzeżenia.....	16
VII.	Załączniki.	17

I. Podstawy formalnoprawne.

1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 46,85 m², położony na czwartym piętrze w pięciokondygnacyjnym budynku mieszkalnym wielorodzinnym znajdującym się w Żorach przy alei Wojska Polskiego 9A pod numerem 10. Dla lokalu w Sądzie Rejonowym w Żorach założona jest księga wieczysta nr GL1X/00013500/9.

2. Zakres wyceny.

Ustalenie wartości rynkowej 50% udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1. według aktualnego sposobu użytkowania.

3. Cel wyceny.

Wycena w celu ustalenia wartości 50% udziału w szacowanym prawie stanowiącym majątek odrębny właściciela zakwalifikowany przez syndyka jako integralny składnik masy upadłości w prowadzonym przez niego postępowaniu upadłościowym.

4. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.

- podstawa formalna

Zleceniodawca: Kancelaria Syndyka Artur Jankowski, Łódź al. Marszałka Śmigłego-Rydza 31/79
Zleceniobiorca: Tomasz Tendelski - Rzecznik Majątkowy – numer uprawnień 5115.

- podstawy materialno-prawne
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.),
- ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku poz. 65 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),

- postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi o upadłości dłużniczki Aleksandry Sochackiej z dnia 20 maja 2019.
 - podstawy metodologiczne
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Noty Interpretacyjne:
 - NI – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

5. Źródła danych merytorycznych.

- ewidencja gruntów i budynków miasta Żory,
- księga wieczysta nr GL1X/00013500/9,
- oględziny lokalu,
- akty notarialne sprzedaży praw do lokali mieszkalnych uzyskane z Żorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Spółdzielni Mieszkaniowej NOWA,
- informacje zamawiającego,
- literatura fachowa w zakresie przedmiotu wyceny.

6. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

- data sporządzenia wyceny:

31.01.2020
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:

31.01.2020
- data dokonania oględzin nieruchomości:

20.01.2020
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny nieruchomości:

31.01.2020

II. Dane o lokalu.

1. Stan prawny lokalu.

- księga wieczysta

Lokal posiada urządzoną księgę wieczystą nr GL1X/00013500/9. Księga wieczysta prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żorach.

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

- położenie: województwo śląskie, miejscowość Żory,
- ulica, numer budynku, numer lokalu: Aleja Wojska Polskiego 9A/10,
- przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny,
- opis lokalu: izba - 2,
- kondygnacja: 5,0,
- nieruchomość, na której usytuowany jest budynek: / 00012306 /,
- odrębność: nie,
- pole powierzchni użytkowej lokalu: 46,8500 m².

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością

- nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” w Jastrzębiu Zdroju.

Dział II – Własność

- uprawnieni: Daniel Gałecki i Aleksandra Gałecka, wielkość udziału 1/1, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

- numer wpisu: 2,
- rodzaj wpisu: inny wpis,
- treść wpisu: wszczęcie egzekucji,
- nazwa, siedziba, REGON: Firma Produkcyjno-Handlowa Multipak sp. j. T.Iwanicki, Z.L w Palowicach, Palowice, 270176310; Spółdzielnia Mieszkaniowa "NOWA" w Jastrzębiu-Zdroju, Jastrzębie-Zdrój, 272833769.
- numer wpisu: 3,
- rodzaj wpisu: inny wpis,

- treść wpisu: wpis ogłoszenia upadłości Aleksandry Sochackiej.

Dział IV – Hipoteka

- numer hipoteki: 3,
- rodzaj hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna,
- suma, waluta: 241374,31 (dwieście czterdzieści jeden tysięcy trzysta siedemdziesiąt cztery 31/100) zł,
- wierzytelność i stosunek prawny: kredyt, odsetki i inne należności - zgodnie z umową kredytu numer 93443 z dnia 21 maja 2008 roku,
- termin zapłaty: 2048-08-31,
- wierzyciel hipoteczny: GETIN Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach.

2. Lokalizacja i otoczenie.

Budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny położony jest przy al. Wojska Polskiego w centrum Żor. Otoczenie nieruchomości zabudowanej stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budynki pięciokondygnacyjne), zabudowa usługowo-handlowa, targowisko miejskie, hala sportowa oraz Urząd Miasta. W otoczeniu dalszym znajduje się Park Cegielnia (ok. 250 m od nieruchomości w kierunku południowo-zachodnim), zabudowa starego miasta (ok. 500 m w kierunku wschodnim) oraz centrum przesiadkowe (ok. 750 m w kierunku północno-wschodnim). Blisko budynku znajduje się przystanek komunikacji miejskiej. Część niezabudowana zagospodarowana jako trawniki, parking dla samochodów przed budynkiem, klomby, chodniki i dojścia do budynku.

3. Stan techniczno-użytkowy budynku.

Budynek administrowany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową NOWA w Jastrzębiu-Zdroju. Wybudowany został w technologii przemysłowej (wielka płyta) na początku lat osiemdziesiątych. Jest budynkiem pięciokondygnacyjnym, czterosegmentowym, w całości podpiwniczonym. W każdej klatce schodowej znajduje się 10 mieszkań – po 2 na każdej kondygnacji.

Fundamenty budynku stanowi płyta fundamentowa żelbetowa zbrojona stalą. Ściany piwniczne budynku wykonane zostały z betonu żwirowego, ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne prefabrykowane zbrojone. Stropy są w całości prefabrykowane z betonu sprężonego. Schody betonowe monolityczne z elementów prefabrykowanych, obłożone lastriko. Stropodach wykonany jest z typowych płyt wielkowymiarowych żebrowych, ocieplony wełną mineralną oraz pokryty papą. Płyty ścian zewnętrznych z gotową fakturą zewnętrzną z płytek glazurowanych ocieplone

styropianem pokrytym tynkiem. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, lamperie malowane farbą olejną do wysokości 1,60 m. Stan techniczny budynku określono jako średni.

4. Stan techniczny i użytkowy lokalu.

Szacowany lokal położony jest w Żorach przy al. Wojska Polskiego 9A pod numerem 10 w pięciokondygnacyjnym budynku na czwartym piętrze. Jest to mieszkanie narożne. Składa się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki – o łącznej powierzchni użytkowej 46,85 m². Użytkujący ten lokal ma prawo do korzystania z komórki znajdującej się w piwnicy. Mieszkanie jest wyposażone w balkon, nie posiada oddzielnej ubikacji oraz nie ma okna w kuchni. Okna w dużym pokoju oraz balkon usytuowane są od strony południowej, a okno w mniejszym pokoju od strony północnej.

Stan techniczno-użytkowy lokalu określono jako obniżony (mieszkanie nie nadaje się do zamieszkania i wymaga generalnego remontu):

- stolarka – wszystkie okna PCV w dobrym stanie, drzwi wejściowe płytowe w dobrym stanie, oszklone drzwi wewnętrzne do łazienki i mniejszego pokoju w dobrym stanie,
- ściany – w łazience stare płytki ceramiczne, w kuchni częściowo płytki ceramiczne, reszta malowana, w dużym pokoju ściany malowane, a na ścianie okiennej panele MDF, w mniejszym pokoju ściany malowane, w przedpokoju gołe ściany, bez okładzin,
- podłogi i posadzki – betonowe, wyraźnie krzywe w mniejszym pokoju (spad w stronę przedpokoju), w mniejszym pokoju okładzinę stanowią panele, w przedpokoju, kuchni, łazience i dużym pokoju gres ceramiczny.

Mieszkanie posiada następujące instalacje: wodną (stary zlewozmywak, stara umywalka, stara wanna), kanalizacyjną (stary sedes), gazową (stary ogrzewacz wody, stara płyta gazowa), elektryczną (stare instalacje, częściowo do wymiany) oraz centralnego ogrzewania (stare kaloryfery).

III. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.

1. Obszar rynku.

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje miasto Żory. Przyjęty obszar rynku wynika z charakteru wycenianego prawa, koniunktury na rynku nieruchomości, dostępności i wiarygodności danych o zawartych transakcjach sprzedaży własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

2. Rodzaj rynku.

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianego prawa. W przypadku przedmiotowej wyceny jest to rynek spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz praw odrębnej własności lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych. Z badania rynku wtórnego mieszkań w Żorach wynika, że ceny praw własności wyodrębnionych lokali nie różnią się od ceny spółdzielczych praw.

3. Okres badania cen.

Dla potrzeb wyceny monitorowaniem cen objęto okres od lutego 2018 do dnia wyceny.

4. Charakterystyka miasta Żory.

Żory są miastem na prawach powiatu położonym w południowej Polsce, w województwie śląskim. Miasto składa się z 9 dzielnic oraz 7 osiedli. Według danych z 30 czerwca 2016 r. miasto miało 61 942 mieszkańców. Żory są jednym z miast należących do Rybnickiego Okręgu Węglowego. Obecnie miasto spełnia funkcję handlową, usługową, logistyczną. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wyniosło w 2007 roku 2.132,51 zł, czyli 74,4% średniej krajowej. W końcu stycznia 2011 liczba zarejestrowanych bezrobotnych w Żorach obejmowała ok. 2,3 tys. mieszkańców, co stanowi stopę bezrobocia na poziomie 11,4% do aktywnych zawodowo.

Żory graniczą z powiatami mikołowskim, pszczyńskim i rybnickim oraz miastami Jastrzębie-Zdrój i Rybnik. Miasto leży na południe od autostrady A4. Dodatkowo przez Żory (w zachodniej części miasta) przebiega autostrada A1 łącząca południe z północą kraju. Ponadto przez Żory przebiegają następujące drogi: droga krajowa nr 81, droga wojewódzka nr 935, droga wojewódzka nr 924 oraz droga wojewódzka nr 932. Specyfika lokalizacji Żor sprawia, iż w promieniu 120 km od miasta mieszka około 10 mln ludzi.

5. Analiza rynku praw do lokali mieszkalnych w Żorach.

Ceny lokali mieszkalnych w Żorach uzależnione są od wielu czynników, przede wszystkim od położenia, odległości od centrum, wielkości, usytuowania w budynku, standardu lokalu. Należy zauważyć, iż na rynku tym występuje niewielka ilość transakcji sprzedaży praw do nieruchomości lokalowych, a ich ceny nie różnią się od cen spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

W badanym okresie przeanalizowano około 300 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych. Informacje o cenach transakcyjnych pochodziły z aktów notarialnych. Dokonana została ocena wiarygodności cen w nich zawartych z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny – przeprowadzono analizę zawartych transakcji i nie uwzględniono tych, w których wystąpiły szczególne warunki sprzedaży i ustalenia zapłaty (sprzedaż przymusowa, z odroczonym terminem zapłaty, bonifikata od ceny, przetarg, jeśli cena uzyskana w przetargu w sposób rażąco odbiegała od cen uzyskiwanych na rynku).

Na rynku lokali mieszkalnych w Żorach zaobserwowano wzrost cen na przestrzeni ostatniego roku. Istnieje przewaga popytu nad podażą. Zarówno ilość chętnych do kupna mieszkania jak i sprzedających jest wciąż wysoka. Wydaje się, że dalszy wzrost cen jest możliwy ze względu na duży popyt. Wciąż obserwuje się większe zainteresowanie lokalami o małej powierzchni ok. 40 m² niż mieszkaniami większymi np. o powierzchni ok. 70 m². Ta zależność powoduje, iż cena za m² lokalu małego jest dużo wyższa niż lokalu większego. Należy również zaznaczyć, iż ceny mieszkań w budynkach pięciokondygnacyjnych są wyższe od tych znajdujących się w budynkach jedenastokondygnacyjnych. Ceny zróżnicowane są również ze względu na osiedla i ulice. Najwyższe ceny występują w okolicach centrum miasta oraz w nowym budownictwie, a najniższe na peryferiach miasta. Cena za m² lokali M2 wynosi średnio ok. 3600 zł, kształtując się w granicach 3400 – 3800 zł. Za m² mieszkania M6 płaci się średnio 3200 zł, w granicach 3000 – 3200 zł.

6. Cechy rynkowe wpływające na ceny na rynku praw do lokali mieszkalnych.

Z własnych analiz rynku lokalnego przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży oraz preferencji potencjalnych nabywców uzyskanych w biurach nieruchomości wynika, że ceny tego typu lokali są uzależnione od następujących cech rynkowych:

- lokalizacja i otoczenie,
- stan techniczny budynku,
- powierzchnia użytkowa lokalu,
- usytuowanie w budynku,
- standard lokalu.

W niniejszej wycenie nie uwzględniono jednakże takich cech jak powierzchnia i otoczenie oraz stan techniczny budynku, gdyż zbiór transakcji został tak dobrany, że mieszkania przyjęte do porównań znajdują się w budynkach wybudowanych w tym samym czasie i w tej samej technologii, mają podobną powierzchnię oraz są położone w tej samej lokalizacji.

Do dalszej analizy przyjęto więc następujące cechy:

- standard lokalu – uwzględnia stopień zużycia okładzin (podłóg, ścian), instalacji, stolarki okiennej i drzwiowej, jakość i częstotliwość wykonywanych remontów i użytych materiałów, jakość wykonawstwa, również wykonywanie bieżących i niezbędnych napraw, oraz zużycie funkcjonalne i modę,
- usytuowanie w budynku – w zależności od kondygnacji, a także od tego czy mieszkanie jest położone w środku budynku czy też jest mieszkaniem położonym przy elewacji bocznej budynku.

lp.	cechy rynkowe	ocena	opis
1	Standard	korzystny	Nowa stolarka okienna, mieszkanie po remoncie; na podłodze parkiet lub panele, w kuchni i łazience płytki ceramiczne, gładzie gipsowe na ścianach w pokojach, nowe drzwi.
		średni	Odnowiona stolarka okienna, mieszkanie nie wymagające remontu.
		niekorzystny	Stara stolarka okienna, mieszkanie wymagające remontu.
2	Usytuowanie w budynku	korzystne	I piętro do przedostatniego
		średnie	Ostatnie piętro, mieszkania tzw. szczytowe
		niekorzystne	Parter, mieszkanie na ostatnim piętrze tzw. rogowe

IV. Określenie sposobu wyceny.

1. Rodzaj określonej wartości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Przedmiotowa nieruchomość może być przedmiotem obrotu i dlatego w niniejszym operacie określa się jej wartość rynkową. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe.

2. Zastosowane podejścia i metody.

Wybór określenia podejścia, metody i techniki uzależniony jest od wielu czynników. Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 określa, że wyboru właściwego

podejścia, metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania,
- dostęp do danych o cenach nieruchomości podobnych, a także ilości i rodzaju informacji z rynku nieruchomości możliwych do wykorzystania, aktualny i przyszły sposób użytkowania.

Ze względu na dostępność danych o transakcjach sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi (porównywalnymi) o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych. Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

W podejściu porównawczym stosowane są trzy metody, mianowicie metoda porównywania parami, metoda korygowania ceny średniej oraz metoda analizy statystycznej rynku.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie 2 ostatnich lat.

3. Procedura szacowania.

Procedura szacowania metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

1. Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na ceny oraz określenie ich wag.
3. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej C_{\min} i maksymalnej C_{\max} , w przyjętym zbiorze.
5. Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej - $C_{\text{śr}}$.
6. Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących - $[C_{\min}/C_{\text{śr}} ; C_{\max}/C_{\text{śr}}]$.
7. Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących.
8. Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.
9. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły: $V = C_{\text{śr}} \times \sum u_i$, gdzie: u_i - wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

W metodzie korygowania ceny średniej rynku sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

- wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{\min}) a ceną maksymalną (C_{\max}), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym,
- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości ogólną metodę interpolacji,
- w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

V. Określenie wartości prawa własności lokalu.

1. Ustalenie zakresu wskaźników korygujących.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek lokali mieszkalnych, dwu i trzypokojowych, w budynkach pięciokondygnacyjnych wybudowanych w tej samej technologii i w tym samym czasie co budynek, w którym znajduje się lokal szacowany.
- obszar: rejon lokalizacji szacowanego lokalu obejmujący miasto Żory, al. Wojska Polskiego, os. 700-lecia,
- okres badania cen: luty 2019 – styczeń 2020.

Wyliczenie wartości lokalu będącego przedmiotem wyceny oparto na następujących transakcjach sprzedaży lokali mieszkalnych:

data	położenie	piętro	metraż	cena	za 1 m ²
18.02.02	700-lecia	2	47,00	140 000,00	2 978,72
18.02.07	Wojska Polskiego	parter	55,26	140 000,00	2 533,48
18.02.14	700-lecia	2	55,70	159 000,00	2 854,58
18.03.26	700-lecia	2	55,70	182 000,00	3 267,50
18.04.17	700-lecia	parter	55,70	138 000,00	2 477,56
18.07.04	700-lecia	2	55,70	162 000,00	2 908,44
18.08.31	700-lecia	3	47,00	140 000,00	2 978,72
18.12.28	Wojska Polskiego	3	55,26	150 000,00	2 714,44
19.01.03	700-lecia	4	55,70	145 000,00	2 603,23
19.04.18	700-lecia	1	55,70	228 000,00	4 093,36
19.04.24	Wojska Polskiego	1	46,85	188 000,00	4 012,81
19.05.29	700-lecia	1	47,00	170 000,00	3 617,02
19.05.31	Wojska Polskiego	2	55,26	190 000,00	3 438,29
19.07.02	700-lecia	parter	47,00	155 000,00	3 297,87
19.09.23	700-lecia	4	55,70	215 000,00	3 859,96
19.10.23	Wojska Polskiego	3	55,26	205 000,00	3 709,74

2. Opis lokali przyjętych do porównań.

- opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej

Położony na os. 700-lecia na parterze w pięciokondygnacyjnym budynku wybudowanym na początku lat siedemdziesiątych w technologii przemysłowej. Powierzchnia użytkowa tego mieszkania wynosi 55,70 m². Mieszkanie środkowe. Składa się z trzech pokoi, przedpokoju, kuchni

Wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej szacowanego lokalu mieszkalnego wynosi:

$$W_{1m^2} = C_{\text{śr}} * k_i = 3.209,11 * 0,7720 = \mathbf{2.477,43 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do szacowanego lokalu mieszkalnego wynosi:

$$V = W_{1m^2} * P = 2.477,43 * 46,85 = \mathbf{116.067,73 \text{ zł}}$$

Wartość 50% udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do szacowanego lokalu mieszkalnego wynosi:

$$V_{50\%} = V * 50\% = 58.033,86 * 50\% = \mathbf{58.033,86 \text{ zł}}$$

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 10, o powierzchni użytkowej 46,85 m², położonego na czwartym piętrze w budynku pięciokondygnacyjnym przy al. Wojska Polskiego 9A, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr GL1X/00013500/9 wynosi:

116 000 zł

słownie: sto szesnaście tysięcy złotych

Wartość 50% udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 10, o powierzchni użytkowej 46,85 m², położonego na czwartym piętrze w budynku pięciokondygnacyjnym przy al. Wojska Polskiego 9A, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr GL1X/00013500/9 wynosi:

58 000 zł

słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

VI. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) uchwalonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.

3. Zakres dokonanych oględzin i oceny stanu techniczno-użytkowego budynków, budowli i urządzeń, a także czynności z tym związane nie stanowią ekspertyzy technicznej.
4. Autor przyjmuje, że dane zawarte w dokumentach źródłowych są prawdziwe i nie ukryto przed nim żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.
5. Szacowana wartość nie uwzględnia podatków i opłat związanych z nabyciem nieruchomości.

VII. Załączniki.

1. Odpis księgi wieczystej.
2. Mapa z uwzględnieniem położenia nieruchomości.
3. Dokumentacja fotograficzna.
4. Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.

Sporządził:



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GL1X/00013500/9**, STAN Z DNIA 2020-01-31 09:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻORACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1X

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

Lokal

Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość)		Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, ŻORY		Nr podstawy wpisu	1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		ALEJA WOJSKA POLSKIEGO	9 A	10	
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				IZBA - 2			
Kondygnacja				5,0			
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)		Lp. 1.	/ 00012306/				
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				NIE			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				46,8500 M2			

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB)	B	2006-07-13 13:37:35, 1.3_SOM-EG	Nr podstawy wpisu	---
--	---	---------------------------------	-------------------	-----

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 WPISANO: "LOKAL USYTUOWANY NA KONDYGNACJI PIĄTEJ (CZWARTE PIĘTRO), W BUDYNKU WIELOMIESZKANIOWYM" W ŁAMIE 8 WPISANO: "(...) LOKALU MIESZKALNEGO, USYTUOWANEGO W BUDYNKU POŁOŻONYM NA DZIAŁCE NUMER 3523/132 (...)"	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	ZAŚWIADCZENIE NR 722/06/2005 , 2005-06-07, ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "NOWA" W JASTRZĘBIU ZDROJU; 5 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00001168/05/, 2005-06-13 11:42:00, 2005-06-29 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1X/00013500/9**, STAN Z DNIA 2020-01-31 09:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻORACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1X

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Opis spółdzielni mieszkaniowej**

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NOWA" W JASTRZĘBIU ZDROJU	2

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO , 4215/2005, 2005-06-07, TOMASZ JÓZEF PSZONKA, ŻORY; 3-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001168/05/, 2005-06-13 11:42:00, 2005-06-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1X/00013500/9**, STAN Z DNIA 2020-01-31 09:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻORACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1X

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Uprawnieni**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		DANIEL GAŁECKI , 78091513992			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		ALEKSANDRA GAŁECKA , 78022713967			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA SPRZEDAŻY , 2907/2008, 2008-05-28, GRZEGORZ FOJCIK, RYBNIK; 29-31 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1X/00003035/08/001, 2008-05-30 09:37:49, 2008-09-18-09.20.12.792452, NIE, 29-31 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1X/00013500/9**, STAN Z DNIA 2020-01-31 10:43

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻORACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1X

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		12, 13, 14, 15
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DODANO KOLEJNEGO WIERZYCIELA POLE 3.4.4. POZ. 2.	
	Lp. 2.	DODANO KOLEJNEGO WIERZYCIELA - POLE 3.4.4 - POZYCJA NUMER 3	
	Lp. 3.	DODANO KOLEJNEGO WIERZYCIELA - POLE 3.4.4 - POZYCJA NUMER 4	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	FIRMA PRODUKCYJNO-HANDLOWA MULTIPAK SP. J. T.IWANICKI, Z. LEGIERSKI W PALOWICACH, PALOWICE, 270176310	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NOWA" W JASTRZĘBIU-ZDROJU, JASTRZĘBIE-ZDRÓJ, 272833769	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 3.	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NOWA", JASTRZĘBIE-ZDRÓJ, 0000138791, 272833769	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 4.	FIRMA PRODUKCYJNO-HANDLOWA MULTIPAK SP.J T. IWANICKI, Z. LEGIERSKI W PALOWICACH, PALOWICE, 0000087089, 270176310	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		16
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI ALEKSANDRY SOCHACKIEJ		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 1352/14, 2016-04-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŻORACH BOGDAN WYPCHOŁ; 119 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1X/00001544/16/001, 2016-04-12 11:31:21, 2016-05-20-12.52.52.000467, NIE, 115-118

	<i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
13	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 258/18, 2018-05-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŻORACH BOGDAN WYPCHOŁ ZASTĘPCA MARCIN KOWALSKI; 129 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GL1X/00002163/18/001, 2018-05-21 16:20:00, 2018-06-14-14.07.59.911444, NIE, 126-127 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
14	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI ZE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 872/18, 2018-09-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŻORACH BOGDAN WYPCHOŁ - ZASTĘPCA MARCIN KOWALSKI; 152 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GL1X/00003864/18/001, 2018-09-12 16:53:00, 2018-09-26-11.39.03.455433, NIE, 149-150 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
15	ZAWIADOMIENIE Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 1352/14, 2019-04-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŻORACH MARCIN KOWALSKI; 164 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GL1X/00002035/19/001, 2019-04-16 11:58:00, 2019-04-29-12.13.48.834552, NIE, 161-162 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
16	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , XIV GU 599/18, 2019-05-20, SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA PRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, ŁÓDŹ; 175 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GL1X/00015218/19/001, 2019-10-28 11:09:00, 2019-10-31-13.32.58.447522, NIE, 173-174 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1X/00013500/9**, STAN Z DNIA 2020-01-31 09:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻORACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1X

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	241374,31 (DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT CZTERY 31/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT, ODSETKI I INNE NALEŻNOŚCI - ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTU NUMER 93443 Z DNIA 21 MAJA 2008 ROKU	
Termin zapłaty	2048-08-31		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA, KATOWICE, 00353852700000	

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	OŚWIADCZENIE , 2008-06-02, GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOM ODDZIAŁ W ŁODZI; 45 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1X/00003273/08/001, 2008-06-13 11:52:17, 2008-12-05-13.12.35.824688, NIE, 41-43 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)







POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1046560294



1 Okres ubezpieczenia: od 08.01.2020 r. godz. 14:59 do 07.01.2021 r.

2 Ubezpieczający: REGNUM NIERUCHOMOŚCI TOMASZ TENDELSKI

Adres siedziby: OS. SIKORSKIEGO 24A m. 26, 44-240 ŻORY
E-mail: tomasz.tendelski@gmail.com

Telefon: +48665775000

REGON: 240121433

3 Ubezpieczony: REGNUM NIERUCHOMOŚCI TOMASZ TENDELSKI

Adres siedziby: OS. SIKORSKIEGO 24A m. 26, 44-240 ŻORY
E-mail: tomasz.tendelski@gmail.com

Telefon: +48665775000

REGON: 240121433

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

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

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

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Składka łączna: 152,20 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	152,20
Termin płatności	22.01.2020

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

90 1240 6960 3014 0110 0947 8134
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1046560294

Warunki ubezpieczenia

7 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.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

- 8** 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

Oświadczenia

- 9** 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 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).
4. * 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.
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, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
6. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
7. * 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.
8. * 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).
9. 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.

DSP/P/1046560294/6988/pc:100000248253177/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

DSPOZCA/19G12_01/20200108.1500/proddpou01-189329014.3/FILE/pc:100000248253177

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją 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 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 umowy/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.

10

Potwierdzam dane kontaktowe

REGNUM NIERUCHOMOŚCI TOMASZ TENDELSKI
E-mail: tomasz.tendelski@gmail.com
Telefon: +48665775000

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Jacek Buras
E-mail: jburas@agentpzu.pl
tel.: +48 501538383

Data zawarcia umowy: 08.01.2020 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

REGNUM NIERUCHOMOŚCI TOMASZ TENDELSKI

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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