

Rzeczoznawca majątkowy
mgr inż. Krystyna Złotnicka
uprawnienia państwowe Nr 1306 nadane przez
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Postanowienie Sądu Rejonowego dla
Łodzi-Śródmieścia XIV Wydział
Gospodarczy ds. Upadł. i Restrukt.
sygn. akt. LD1M/GU/797/2022
obecnie LD1M/GUp-s/401/2022

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej do samodzielnego lokalu innego
niż mieszkalny (garażu Nr 12)

położonego w mieście Żychlinie, powiecie kutnowskim, woj. łódzkim
adres: ulicy brak



Oznaczenie według katastru:	działka gruntu	lokal inny niż mieszkalny
- jednostka rejestrowa:		
- nazwa obrębu:		4 Żychlin
- numer ewidencyjny działki:	1076/4	
Numer księgi wieczystej:	LD1K00040403/9	LD1K/00040606/2

stan prawny : samodzielny lokal inny niż mieszkalny (garaż)



miejscowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego
Łódź dnia 01.10.2023r.

*Oxymoron
pobokale 27/11/2*

1 Przedmiot i zakres operatu

- 1.1. Przedmiot operatu
- 1.2. Zakres operatu

2 Cel operatu

3 Podstawy opracowania

- 3.1. Podstawa formalna
- 3.2. Podstawy prawne:
- 3.3. Podstawy merytoryczne:

4 Istotne daty

5 Opis i określenie stanu na dzień wizji

6 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

7 Przedstawienie sposobu wyceny

- 7.1. Zasady wyceny na obszarze upadłości
- 7.2. Zasady wyceny na obszarze prawa
- 7.3. Metody i techniki szacowania
- 7.4. Uzasadnienie wyboru podejścia
- 7.5. Rodzaj określonej wartości rynkowej

8 Analiza i charakterystyka rynku praw

- 8.1. Określenie rynku praw
- 8.2. Badanie rynku

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	samodzielny lokal inny niż mieszkalny (garaż)			
1.1.2	adres	miasto Żychlin ,ulicy brak (dla identyfikacji przy Rzece 12) powiat kutnowski, woj. łódzkie			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa	nazwa obrębu	Nr ewid. działki wg modgik	powierzchnia wg KW m ²
			4 Żychlin	1076/4	0,1101
1.1.4	Nr KW nier. lokalowej	LD1K/00040606/2			
1.1.5	Nr KW działki gruntu	LD1K/00040403/9			

1.2. Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej do samodzielnego lokalu innego niż mieszkalny(garażu), wraz z udziałem w częściach nieruchomości wspólnej.

2 Cel operatu

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej do samodzielnego lokalu do upadłości.

3 Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie syndyka masy upadłości do dokonania opracowania.

3.2 Podstawy prawne:

Stan prawny na datę wykonania opinii

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (D.U.2023.0344).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 r.(D.U.2023.0.1832)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (D.U.2021.0.1805).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U.2023.146).
- Ustawa z dnia 10 maja 2018r.o ochronie danych osobowych (D.U.2019.0.1781).
- Ustawa prawo upadłościowe i naprawcze
- Orzecznictwo sądowe .
- Definicje powierzchni w przepisach prawa.

3.3 Podstawy merytoryczne:

3.3.1 Zasady wykorzystane w wycenie

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

3.3.2. Źródła danych o przedmiocie wyceny

Lustracja w terenie wykonana we wrześniu 2023 r .w obecności pani Barbary Materka i biegłej.

- Dane z katastru nieruchomości
- Badanie ksiąg wieczystych w opinii wykonany elektronicznie
- Opinia o terenie
- Informacje od właściciela

3.3.3. Źródła danych o rynku nieruchomości

Notowania cen transakcyjnych praw podobnych do wycenianych uzyskane w Wydziale Geodezji powiatu kutnowskiego, zgierskiego. 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	01 października 2023r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	01 października 2023r.
4.3	data, na którą określono i uwzględniono stan	26 września 2023r.
4.4	data dokonania oględzin	26 września 2023r.

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

Przedmiotowy samodzielny lokal inny niż mieszkalny położony jest w szeregu garaży zlokalizowanych w sąsiedztwie podobnym w rejonie ulicy bez nazwy i ul. Narutowicza w Żychlinie.

Stan prawny Księgi wieczyste ujawniono w XV Wydziale Ksiąg Wieczystych w Kutnie
 Badanie Ksiąg Wieczystych z dnia 01 października 2023r. znajduje się poniżej:

lokal inny niż mieszkalny KW LD1K/00040606/2

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Lokal			
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	ŻYCHLIN
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	PRZY RZECIE
			---12
Przeznaczenie lokalu		LOKAL NIEMIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		GARAŻ - 1	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	/ 00040403 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		18,0000 M2	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością			
Rodzaj prawa			
UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Treść prawa			
WŁAŚCICIELE TEGO LOKALU SĄ WSPÓLUŻYTKOWNIKAMI WIECZYSTYMI DZIAŁKI GRUNTU O POW. 0,1101 HA			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	1 / 26	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00040403 /	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	--5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	BARBARA HALINA MATERKA, JÓZEF, WIESŁAWA,			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

działka gruntu **KW LD1K/00040403/9**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne

Numer działki	1076/4			1, 2
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	ŻYCHLIN	
Ulica	NARUTOWICZA			
Sposób korzystania	ROLA, PASTWISKO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00038962 /			
Obszar całej nieruchomości	0,1101 HA			1, 2

Budynki

Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	ŻYCHLIN	1, 2
Nazwa ulicy	NARUTOWICZA			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.	/ 00038962 /		
	Lp. 19	Garaż 12		00040606

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Numer prawa	1			43
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Treść prawa	NIEODPŁATA, NA CZAS NIEOZNACZONY NA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ GRUNTU NUMER 1076/9 O POWIERZCHNI 0,0697 HA OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ LD1K/00040405/3, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WSPÓŁUŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI (NA KTÓREJ ZNAJDUJĄ SIĘ BOKSY GARAŻOWE) STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 1076/4 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ LD1K/00040403/9,			

			SŁUŻEBOŚĆ GRUNTOWA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU POLEGAJĄCA NA KRZYSTANIU Z PASA GRUNTU O SZEROKOŚCI OKOŁO 4,0 (CZTERECH) METRÓW OD STRONY POŁUDNIOWEJ STANOWIĄCĄ CIĄG PIESZO JEZDNY
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. l.	Numer księgi wieczystej	LD1K / 00040405 / 3
		Kolejny numer wpisu	3

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
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 5 DZIAŁU IO UJAWNIONO WPISY: - DZIAŁKA ODDANA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE NA 99 LAT: ODNOŚNIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU NR 6 DO DNIA 21 MAJA 2102 ROKU, ODNOŚNIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU NR 11 DO DNIA 21 MAJA 2102 ROKU, ODNOŚNIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU NR 7 DO DNIA 21 MAJA 2102 ROKU, ODNOŚNIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU NR 10 DO DNIA 21 MAJA 2102 ROKU, ODNOŚNIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU NR 12 DO DNIA 21 MAJA 2102 ROKU, ODNOŚNIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU NR 8 DO DNIA 20 MAJA 2102 ROKU, ODNOŚNIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU NR 23 DO DNIA 20 MAJA 2102 ROKU, ODNOŚNIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU NR 1 DO DNIA 20 MAJA 2102 ROKU, ODNOŚNIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU NR 25 DO DNIA 10 CZERWCA 2102 ROKU, ODNOŚNIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU NR 20 DO DNIA 20 MAJA 2102 ROKU.	---

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	2 1 / 1	---42
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	GMINA ŻYCHLIN, ŻYCHLIN		

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	1/26
Wyodrębniony lokal	Numer księgi / 00040606 /
	Numer lokalu GARAŻ 12

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
BRAK WPISÓW	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

W wypisie z rej. gruntów nie ujawniono nazwy ulicy w KW ul. Przy Rzece.
 Dane zawarte w wypisie gruntów i kartotece budynków są zgodne z KW .

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: Przedmiotowy samodzielny lokal inny niż mieszkalny Nr 12 położony jest w zespole budynków garażowych (26 sztuk) i w sąsiedztwie podobnym w mieście Żychlinie, ulicy brak (dla identyfikacji przy Rzece 12).

Elementy sąsiedztwa.

W najbliższym sąsiedztwie budynku w którym zlokalizowane jest prawo znajdują się :

- zabudowa wielorodzinna z lat osiemdziesiątych wraz z infrastrukturą
- sieć handlowa w tym :NETTO,ROSMAN

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowane są :

- ulica Narutowicza u zbiegu z ul. Żeromskiego
- centrum miasta

Uzbrojenie terenu. Ulica, przy której zlokalizowane jest prawo, na tym odcinku ma nawierzchnię nieutwardzoną bez chodników dla pieszych i wyposażona jest w ee. .

Dojazd do nieruchomości.

wg działu I Sp. KW LD1K/00040403/9

Lokalizacja. Wyceniane prawo do nieruchomości zlokalizowane jest w woj. łódzkim ,powiecie kutnowskim.

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

Powiat kutnowski położony jest na północ od Łodzi i zamieszkiwany przez ca 100tyś ludności.

Miasto Żychlin znajduje się w odległości ca 80km od Łodzi ,ca 13 km od Kutna,

i zamieszkały jest przez ca 8000 osób/2021r.

W powiecie kutnowskim w 2023 odnotowano bezrobocie w wysokości ca 5.7% przy średnim w woj .łódzkim 5,5 ,kraju 5,0%. i należy do jednych z wyższych w woj. łódzkim.

Lokalizacja w mieście ,opracowano na podstawie e mapy



Lokalizacja na działce



Opis budynku, w którym zlokalizowane jest prawo.

Jest to zespół budynków garażowych szeregowych, niepodpiwniczonych, parterowych, wybudowanych w technologii tradycyjnej, o ścianach zewnętrznych nieocieplonych, tynkowanych, dach z pokryciem z papy, rynny i rury spustowe z blachy skorodowane miejscowo, oddany do użytkowania w roku 1980 tym (wiek budynku na 2023r.ca 43 lata), Budynek zlokalizowany jest w kompleksie budynków i nie różni się architekturą od budynków garażowych sąsiednich. Gospodarka remontowa budynku prowadzona nie jest na bieżąco. Budynek w całości użytkowany jest na cel garażowy.

Stan techniczny budynku określono jako: dobry wg skali . bardzo dobry (0-15%), dobry (16-30%), *średni* (31-50%), zadowalający zużycie(51-70%),zły zużycie (>70%).

Opis samodzielnego lokalu innego niż mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość .

lokal garażowy Nr 12 zlokalizowany jest parterze jako drugi w kolejności od strony zabudowań na wysokości zaplecza sklepu NETTO.

stanowi garaż środkowy bez kanału

wrota garażowe dwuskrzydłowe stare z blachy

posadzka betonowa

instalacja elektryczna nadtynkowa

na ścianach i suficie przy wjeździe ślady grzyba ,(zapach grzyba w lokalu garażowym)

powierzchnia użytkowa 18,00m² lokalu w dniu wizji nie mierzono.

program użytkowy: garaż na samochód

Stan techniczny określono wg skali poniżej.

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

Dla cechy wykończenie przyjęto wg skali poniżej

wysokie -wykończenie nowe na ponad średnim poziomie

dobrze -wykończenie na średnim poziomie nowe

średnie - wykończenie na średnim poziomie nie nowe

niskie -standard podstawowy

niskie i do remontu.

Udział związany z własnością lokalu

Właściciel lokalu jest współwłaścicielem w udziale1/26 w częściach wspólnych części budynku i innych urządzeń ,które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w takiej samej części współużytkownikiem wieczystym do dnia 21 maja 2102 działki gruntu Nr 1076/4 LD1K/00040403/9.

6 Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

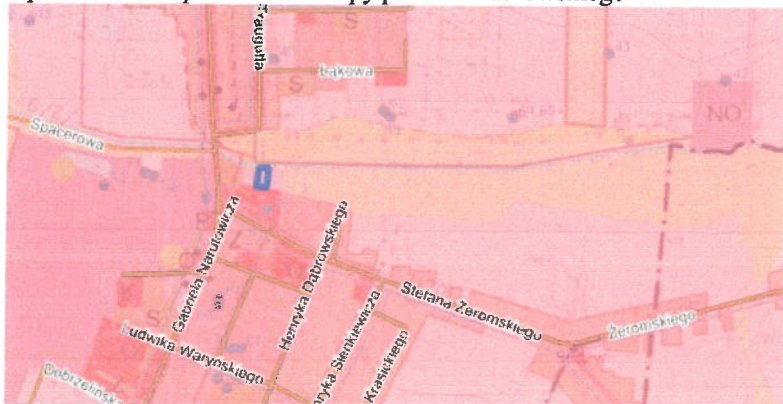
Zgodnie z art.154.ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie STUDIUW UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

W/g UCHWAŁAY NR LIV/258/2022 RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie

uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r.) nieruchomość znajduje się w obszarze o funkcji usług w zabudowie mieszkalnej.

Samodzielny lokal inny niż mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość użytkowany jest na cel garażowy zgodnie z funkcją w studium.

Opracowano na podstawie e mapy powiatu kutnowskiego



7 Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości

Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe i naprawcze w tym:

art.319 Opis i oszacowanie

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

art.320 Sprzedaż mienia

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

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

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

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

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

art.153 Zastosowano podejście porównawcze które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

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

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

7.3. Metody i techniki szacowania

W procesie szacowania nieruchomości stosuje się następujące podejścia ,metody i techniki

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.

Ponizej podejścia, metody, techniki wyceny nieruchomości.

Podejście

Porównawcze

Metoda

Porównywania parami

Technika

Korygowania ceny średniej

Analizy statystycznej rynku

Dochodowe	Investycyjna	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

Wartość rynkową określono podejściem porównawczym.

Wykonano analizę rynku .

Z uwagi na znajomość cen transakcyjnych praw podobnych do lokali 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 samodzielnych lokali innych niż mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości 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 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.

Określono zakres przedziału cenowego 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 popytą. 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:/ustawa o gospodarce nieruchomościami w tym art. Nr 4 pkt.16.
Nieruchomość podobna należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

7.5. Rodzaj określanej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową do samodzielnego lokalu innego niż mieszkalnego (dla aktualnego sposobu jego użytkowania 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 samodzielnych lokali innych niż mieszkalnych(garażowych)
- obszar rynku: miasto Żychlin,Zgierz
- okres badania:01. 2022r. do chwili obecnej
- ustalenia w studium: (funkcja) jak w pkt 6
- ekonomiczna analiza rynku: trend wzrostowy słabnący
- elementy środowiska naturalnego: zabudowa inna niż mieszkalna
- ograniczenia: u-w działki gruntu

8.2 Badanie rynku

Obecnie przesłanką większego zainteresowania zakupem nieruchomości i w konsekwencji wzrostu ich cen przy ograniczonym potencjale podaży jest ochrona zgromadzonego kapitału.

8.2.1 Badanie rynku praw podobnych na rynku wtórnym

Z analizy rynku nieruchomości lokalowych odnotowano, iż czynnikiem decydującym o kwocie transakcji jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

Zbadano rynek wtórny ofert podobnych w biurach obrotu nieruchomości:

Nie odnotowano ofert transakcji podobnych.

Zbadano rynek wtórny zrealizowanych transakcji podobnych na rynku wtórnym:

W pierwszej kolejności badaniem objęto podobne samodzielne lokale inne niż mieszkalne (garaże) w tym budynku garażowym i w budynkach garażowych sąsiednich.

Z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji badaniem objęto budynki garażowe w sąsiedztwie .

Odnotowane transakcje dostępne w dniu badania zestawiono w tabeli poniżej.

Z uwagi na brak transakcji podobnych zgodnie z RMR i T badanie rozszerzono rynek nieruchomości podobnych.

9 Określenie wartości rynkowej

9.1 Utworzono zbiór do samodzielnych lokali niemieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny.

9.2 Nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny z uwagi na głęboki spadek popytu kredytowego ,mniejszy popyt

lp.	Lokalizacja ulica	data transakcji	powierzchnia użytkowa w m ² pu. zł.	cena 1m ² pu. zł.
1	Zgierz	07.2023	18,00	1722
2	Żychlin	07.2022	18,00	1500
3	Żychlin	04.2022	18,00	1111
4	Żychlin	03.2022	18,00	556

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 do , 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 najmniejszą i największą.

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

Lp.	Cechy rynkowe	ocena
1	lokalizacja ogólna : i otoczenie	50% Dla cechy lokalizacja ogólna i szczegółowa przyjęto dwa stany: dobra średnia
2	stan prawny	0% Dla cechy stan prawny zbieżne nieruchomości lokalowe garażowe działka u-w
3	przeznaczenie w studium sposób korzystania	0% Dla cechy studium i sposób korzystania zbieżne
4	stan techniczny zabudowy	0% Dla cechy stan techniczny zabudowy zbieżne
5	standard lokalu	50% Dla cechy standard i atrakcyjność przyjęto trzy stany -dobry -średni -niski
6	powierzchnia użytkowa	0% Dla cechy powierzchnia zbieżna,
7	media	0% Dla cechy wyposażenie w media zbieżne
8	dojazd	0% dla cechy dojazd zbieżne

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

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 1

Data transakcji.07.2023r. położenie Zgierz ,obręb 129 lokalizacja poza centrum.

Samodzielny lokal inny niż mieszkalny (garaż) stanowiący odrębną nieruchomość zlokalizowany w zespole garażowym w sąsiedztwie podobnych zespołów garażowych parterowych z lat 80-tych XX wieku,(działka w prawie u-w)

Cena 1 m² pu 1722 zł. wraz z gruntem

Nieruchomość Nr 2

Data transakcji.07.2022r. położenie Żychlin ,obręb 4.

Samodzielny lokal inny niż mieszkalny (garaż) stanowiący odrębną nieruchomość zlokalizowany w zespole garażowym w rejonie ulicy Narutowicza przy rzece w sąsiedztwie podobnych zespołów garażowych parterowych z lat 80-tych XX wieku,(działka w prawie u-w).

Cena 1 m² pu 1500 zł. wraz z gruntem

Nieruchomość Nr 3

Data transakcji.04.2022r. położenie Żychlin ,obręb 4.

Samodzielny lokal inny niż mieszkalny (garaż) stanowiący odrębną nieruchomość zlokalizowany w zespole garażowym w rejonie ulicy Narutowicza przy rzece w sąsiedztwie podobnych zespołów garażowych parterowych z lat 80-tych XX wieku ,(działka w prawie u-w).

Cena 1 m² pu 1111 zł. wraz z gruntem

9.5 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 1722 - 1111 = 611 \text{ zł/m}^2 \text{ pu}$$

9.6 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 każdego 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

9.7 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 1,100 z uwagi na zmianę relację pomiędzy popytem i podażą.

$$W_n = 1342 \times 18,00 \times 1,100 = 26\,572 \text{ zł. w zaokrągleniu } 27 \text{ tys. zł.}$$

10 Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową w/g aktualnego WRU sposobu jego użytkowania do samodzielnego lokalu innego niż mieszkalnego garażu położonego w mieście Żychlin na działce Nr 1076/4 według stanu z dnia wizji wykonanej w dn. 26.09.2023 r. i cen rynkowych z dnia 01.10.2023r. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej podejściem porównawczym, metodą porównywania parami określono na kwotę:

27 000zł.

(słownie: dwadzieścia siedem tys. zł.)

11 Wnioski i uzasadnienia

Określono wartość rynkową zgodnie ze zleceniem.

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

12 Klauzule i ustalenia dodatkowe

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

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

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

autora.

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

- tytuły własności i zobowiązania dotyczące praw do nieruchomości,
- nieuwzględnione w swojej opinii wady fizyczne przedmiotu opinii, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin,
- przyjęta ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania,
- o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałyby zostać wykorzystana z istotną zwłoką od daty opracowania należy dokonać aktualizacji **zgodnie z art.156/154 ustawy o gospodarce nieruchomościami**,
- ustalona wartość nie zawiera podatków ,opłat i Vat.
- operat sporządzono w 2 egzemplarzach.
- dokumentacja zdjęciowa

13 Załączniki w operacie w tym:

- wypisy z rejestru gruntów i kartoteki lokalu
- zlecenie
- postanowienie sądu o ogłoszeniu upadłości



Dokumentacja zdjęciowa

sąsiedztwo



garaż





STAROSTA KUTNOWSKI

99-300 Kutno
ul. Tadeusza Kościuszki 16

Województwo : łódzkie

Powiat : kutnowski

Jednostka ewidencyjna : 100211_4 Żychlin - miasto

Obręb : 0001 ŻYCHLIN

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.II.6621. 2133 .2023

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 26.07.2023

Jednostka rejestrowa: L.482

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BARBARA HALINA MATERKA Rodzice: JÓZEF, WIESŁAWA OSIEDLE ROMUALDA TRAUUGUTTA 11/54; 99-320 ŻYCHLIN;	Własność	1/1

Nr ewid. lokalu	Adres	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Liczba i rodz. pom. przyna- leżnych (*)	Pole pow. [m2] użytk. / przynależ.	Nr KW lub inny dok.
12	lok. 12	Niemieszkalny	1	1G	18.00	AKT. NOT. 1457/2021 - GARAŻ 12 LD1K/00040606/2

Id. lokalu : 100211_4.0001.1076/4.1_BUD.12_LOK
Numer kondygnacji, na której znajduje się gł. wejście do lok.:
Udział właścicieli lokali w nieruchomościach wspólnych: 1/26
Pomieszczenia przynależne :
Identyfikatory działek ew. które wchodzą w skład nier. wsp.: 1076/4
Identyfikatory budynków, które wchodzą w skład nier. wsp.: 1076/4;1

(*) G - Garaż

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.07.2023

Sporządził : JOANNA PAWLAK

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



Zaproszenie
Joanna Witkowska-Pawlak

26.07.2023
J. PAWLAK

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

STAROSTA KUTNOWSKI

99-300 Kutno
ul. Kościuszki 16

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : łódzkie

Powiat : kutnowski

Jednostka ewidencyjna : 100211_4 Żychlin - miasto

Obręb : 0001 ŻYCHLIN

Nr kancelaryjny : GK.II.6621.2133 .2023

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.07.2023

Jednostka rejestrowa : G.1128

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA ŻYCHLIN BARLICKIEGO 15; 99-320 ŻYCHLIN;	Własność	1/1
2	BARBARA HALINA MATERKA Rodzice: JÓZEF, WIESŁAWA OSIEDLE ROMUALDA TRAUĞUTTA 11/54; 99-320 ŻYCHLIN;	Użytkowanie wieczyste	1/26

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1076/4	1		inne tereny zabudowane	Bi	0.1101	0.1101	
Id działki: 100211_4.0001.1076/4					Wartość gruntów:		

Razem powierzchnia działek :

0.1101 ha

Słownie : jeden tysiąc sto jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.07.2023

Sporządził : JOANNA PAWLAK

Pola powierzchni działek, użytków i klas wykazane z dokładnością zapisu do 0,01 ha nie spełniają wymagań rozporządzenia MRRIIB z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 ze zm.)

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



26.07.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

LDK/000470403/9

STAROSTA KUTNOWSKI

99-300 Kutno

ul. Tadeusza Kościuszki 16

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : 2133

Województwo : łódzkie

Powiat : kutnowski

Jednostka ewidencyjna : 100211_4 Żychlin - miasto

Obręb : 0001 ŻYCHLIN

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 26.07.2023

Jednostka rejestrowa : B.147

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BARBARA HALINA MATERKA Rodzice: JÓZEF, WIESŁAWA OSIEDLE ROMUALDA TR AUGUTTA 11/54; 99-320 ŻYCHLIN;	Własność	1/26

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
1076/4;1	1076/4		1. Budynek transportu i łączności 2. 3.	1/0	1. 1980 2.	AKT NOT. 3974/2019-LOK.23
						AKT NOT. 5447/2020 - GARAŻ NR 18
						AKT NOT. 5455/2020 - GARAŻ 26
						AKT. NOT. 1457/2021 - GARAŻ 12
						AN 1080/2015
						AN 3027/2019- GARAŻ NR 17
						AN 3030/2022 - GARAŻ NR 8
						AN 5888/2021
						LD1K/00040403/9

Łódź dnia 29 czerwca 2023r.

**Szanowna Pani
Krystyna Złotnicka**

Proszę o sporządzenie wyceny odrębnej własności lokalu niemieszkalnego (garażu) położonego w Żychlinie ul. Przy Rzece 12 obejmującej KW nr LD1K/00040606/2 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Nieruchomość ta wchodzi w skład masy upadłości pani Barbary Materka Sygn. LD1M/GU/797/2022, obecnie LD1M/GUp-s/401/2022,

Tel do Barbary Materka

[REDACTED]
[REDACTED]

Załącznik :

Postanowienie sądu o ogłoszeniu upadłości

Postanowienie

Dnia 28 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds.
Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych,

w składzie:

Przewodniczący:

asesor sądowy Piotr Raś

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2022 r. w Łodzi,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej
z wniosku dłużnika, którym jest Barbara Materka,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Barbara Materka, PESEL [REDAKTOWANE]
miejsce zamieszkania: [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: 90-254 Łódź, ul. Piramowicza 2 lok. 12 ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: 90-254 Łódź, ul. Piramowicza 2 lok. 12 ;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Barbara Petryniak - Sidowska (numer licencji 84);

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017265666



1 Okres ubezpieczenia: od 09.02.2023 r. do 08.02.2024 r.

2 Ubezpieczający: WYCENY NIERUCHOMOŚCI KRYSZYNA ZŁOTNICKA
Adres korespondencyjny: JÓZEFA OXIŃSKIEGO 11, 91-605 ŁÓDŹ
E-mail: madkoy@poczta.fm
Telefon: +48605609680
REGON: 473286197

3 Ubezpieczony: WYCENY NIERUCHOMOŚCI KRYSZYNA ZŁOTNICKA
Adres siedziby: PIOTRKÓWSKA 271 m. 12, 90-457 ŁÓDŹ
E-mail: madkoy@poczta.fm
Telefon: +48605609680
REGON: 473286197

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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.

Składka łączna: 224,45 PLN

Termin płatności	Jednorazowo
Kwota w PLN	10.02.2023 224,45

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
76 1240 6960 3014 0110 0907 8164
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017265666

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.

Oświadczenia

8 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałam/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałam informacje, 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 środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
4. * 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 zaktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
5. * 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.
6. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, osiach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
7. Oświadczam, że otrzymałam/am 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 Opieki Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1017265666/pc:10000460611436/BE20 PIN: 5685

