

OPERAT SZACUNKOWY

DOT. OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI	województwo: ŁÓDZKIE powiat: TOMASZOWSKI gmina: TOMASZÓW MAZOWIECKI miejscowość: TOMASZÓW MAZOWIECKI działka: 382/40 ulica: DZIECI POLSKICH 1 m 33 obręb: 0009
	KW nr PT1T/00069922/9
RODZAJ PRAW	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
	
AUTOR WYCENY	Katarzyna Bronka
	NR UPRAWNIENI 5369
MIEJSCE I DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	Piotrków Trybunalski
	24.10.2022

Rzecznik Majątkowy

Katarzyna Bronka



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego:

- lokal mieszkalny nr 33,
- powierzchnia użytkowa: 59,90 m²,
- ulica: Dzieci Polskich,
- numer budynku: 1,
- miejscowość: Tomaszów Mazowiecki,
- powiat: m. Tomaszów Mazowiecki
- woj. łódzkie,
- KW nr: PT1T/00069922/9

Cel wyceny

Określenie aktualnej wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, dla potrzeb oszacowania majątku wchodzącego w skład masy upadłości.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny WR

WR = 238 000 zł

słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy złotych.

Udział w wysokości 4/6 w nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny WR

WR = 159 000,00 zł

słownie: sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

Nieruchomość zlokalizowana na rynku płynnym, przeciętny czas ekspozycji od 3 do 6 miesięcy, lokalizacja nieruchomości dobra.

Autor opracowania



Rzecznawca
Majątkowy

Katarzyna Bronka

Uprawnienia nr: 5369

Spis treści:

1. Przedmiot i zakres wyceny

- 1.1. Przedmiot wyceny
- 1.2. Zakres wyceny

2. Cel wyceny

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

- 3.1. Podstawy formalne
- 3.2. Podstawy materialno-prawne
- 3.3. Źródła danych merytorycznych
- 3.4. Autor opracowania
- 3.5. Założenia wyceny

4. Określenie dat istotnych przy wykonywaniu operatu szacunkowego

5. Opis stanu nieruchomości

- 5.1. Stan prawny nieruchomości
- 5.2. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości oraz stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- 5.3. Stan zagospodarowania
- 5.4. Stan otoczenia

6. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

7. Analiza i charakterystyka rynku

8. Sposób wyceny

- 8.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości
- 8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

9. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

- 9.1. Przyjęte nieruchomości podobne
- 9.2. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej
- 9.3. Zestawienie cech nieruchomości przyjętych do porównań
- 9.4. Obliczenie średniej ceny rynkowej 1m² wycenianej nieruchomości

10. Wynik końcowy

11. Klauzule i zastrzeżenia

12. Załączniki



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Lokal mieszkalny położony w Tomaszowie Mazowieckim, przy ul. Dzieci Polskich 1 lokal nr 33.

Dla przedmiotowego lokalu Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi KW nr PT1T/00069922/9 .

Budynek wielomieszkaniowy zlokalizowany jest na działce nr ew. 382/40, z obrębem 0009, powierzchnia działki 0,5216 ha, KW gruntu nr PT1T/00049157/9.

Lokal mieszkalny znajduje się na 11 kondygnacji, tj. 10 piętro. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 59,90 m²,.

1.2. Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb oszacowania majątku wchodzącego w skład masy upadłości.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. Podstawy formalne

- Zleceniodawca – **Syndyk Kinga Grynda-Kijanka**.
- Wykonawca – **Katarzyna Bronka, Rzeczoznawca Majątkowy, nr uprawnień 5369**.

3.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. 2000 Nr 62 poz. 718)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 1209 ze zmianami. Zmiana w Dz. U. Nr . 165 poz. 985 z 2011 r. oraz DZ. U. poz. 2250 z 2019r).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 2014 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. z 2014r. poz. 742.).
- Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.).

3.3. Źródła danych merytorycznych

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) wraz z Notami Interpretacyjnymi (NI).
2. „Wyceny nieruchomości” Cymerman, Hopfer, PFSRM, Warszawa 2012r.
3. Oględziny nieruchomości w dn. 19.10.2022r.



4. Wydruk KW nr PT1T/00069922/9.
5. Dane z planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Mazowiecki.
6. Informacje uzyskane od zamawiającego.
7. Informacje z lokalnego rynku nieruchomości uzyskane w biurze obrotu nieruchomościami.
8. Dane o cenach transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych udostępnionych w Starostwie Powiatowym w Tomaszowie Mazowieckim, w Wydziale Geodezji Kartografii i Katastru Nieruchomości.
9. Informacje uzyskane za pomocą Internetu.
10. Wyliczenia własne.

3.4. Autor opracowania.

Autorem opracowania jest rzeczoznawca majątkowy Katarzyna Bronka, nr uprawnień 5369, nr polisy ubezpieczeniowej 1020404372, wystawionej przez PZU SA.

Rzeczoznawca majątkowy realizując niniejszą wycenę oświadcza, że nie ma żadnych prywatnych czy też służbowych związków z osobą zainteresowaną niniejszą wyceną, ani kontaktów które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania.

3.5. Założenia wyceny.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi składnik masy upadłości. Zgodnie z Ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228): Art. 69. Ustalenie składu masy upadłości następuje przez sporządzenie spisu inwentarza oraz spisu należności. W spisie inwentarza syndyk ujmuje prawa, objęte ruchomości, nieruchomości oraz środki pieniężne zgromadzone w kasie i na rachunkach bankowych. Spis należności sporządza się na podstawie ksiąg upadłego oraz dokumentów bezspornych. Art. 306. Po ogłoszeniu upadłości syndyk niezwłocznie przystępuje do spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości oraz sporządzenia planu likwidacyjnego. W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku. Biorąc pod uwagę przedmiotową nieruchomość najkorzystniejszym sposobem jej wykorzystania będzie wykorzystanie jej jako lokal mieszkalny.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO



- | | | |
|------|--|------------|
| 4.1. | Data sporządzenia wyceny | 24.10.2022 |
| 4.2. | Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 21.10.2022 |
| 4.3. | Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 21.10.2022 |
| 4.4. | Data oględzin nieruchomości | 19.10.2022 |

5. OPIS STANU SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotowego lokalu jest uregulowany. Rzeczoznawca majątkowy badał KW nieruchomości dnia 21 października 2022 roku.

Lokal mieszkalny posiada urządzoną księgę wieczystą o nr PT1T/00069922/9 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim.

Dział I – Lokal nr 33 położony jest przy ul. Dzieci Polskich 1 w Tomaszowie Mazowieckim, powiat tomaszowski, województwo łódzkie. Składa się z: 3 pokoi, 1 kuchnia, 1 przedpokój, 1 łazienka, 1 wc. Łącznie posiada powierzchnię 59,90 m². Kondygnacja 11.

Dział I-SP – Nazwa spółdzielni mieszkaniowej– SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PRZODOWNIK".

Dział II – Wzmianki: DZ. KW. / PT1T / 9570 / 22 / 1 - 2022-07-04, 09:14:06 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI.

Właścicielem nieruchomości jest: **TERESA SZYMAŃSKA, ALEKSANDER SZYMAŃSKI**. SPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA. Udział w prawie 1/1.

Dział III - INNY WPIS. CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZ. ALEKSANDRA BŁASIAK-DŻERENI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: TERESA SZYMAŃSKA. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: **PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**.

Dział IV – Brak wpisów.

5.2. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości oraz stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Budynek wielomieszkalniowy			
Adres	Dzieci Polskich 1	KW	PT1T/00049157/9
Rok budowy	1980		Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania, domofonowa.
Opis budynku	Jest to budynek dwunastokondygnacyjny, w tym jedna podziemna, wybudowany w technologii wielkiej płyty. W piwnicy znajdują się komórki lokatorskie. Nieruchomość nie jest ogrodzona. Korytarze i klatki schodowe żelbetowe, na schodach zamontowano stalowe barierki. Teren wokół budynku zagospodarowany parkingiem, trawnikiem i drzewami.		
Stan techniczny	dobry		Ocieplenie Budynek ocieplony



Lokal:

Nieruchomość lokalowa	Nr 33	Kondygnacja - XI
Powierzchnia użytkowa lokalu	Pu=59,90m ² - informacja z KW	
Program użytkowy	<ul style="list-style-type: none"> • przedpokój • łazienka, • wc • kuchnia 	<ul style="list-style-type: none"> • pokój • pokój • pokój
Standard wykończenia	1. Podłogi We wszystkich pomieszczeniach na podłogach – wykładzina gumowa. 2. Armatura: muszla sedesowa, wanna, baterie natryskowe w łazience. 3. Stolarka drzwiowa zewnętrzna - drewniana, wewnętrzna drewniana. 4. Na ścianach: a) We wszystkich pomieszczeniach położono tynk cementowo-wapienny, pomalowano farbą emulsyjną. b) w kuchni, w łazience i wc - płytki ceramiczne. 5. Okna PCV. 6. Rolety zewnętrzne	
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> ➤ energetyczna, ➤ wodociągowa, ➤ centralnego ogrzewania ➤ gazowa, ➤ domofonowa. 	
OCENA KOŃCOWA ATRYBUTÓW LOKALU: 1. Standard wykończenia: niski 2. Stan techniczny: zadowalający		

- **Ocena zużycia funkcjonalnego**

W przypadku przedmiotowego budynku zastosowane rozwiązania projektowe użytkowe odbiegają od obecnie stosowanych w podobnych obiektach. Mając na uwadze powyższe oceniono stopień zużycia **funkcjonalnego** na poziomie **niskim**.

- **Ocena zużycia środowiskowego**

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Mając na uwadze powyższe oceniono stopień zużycia **środowiskowego** na poziomie **niskim**.

- **Ocena zużycia technicznego**

W przypadku przedmiotowego lokalu zastosowane rozwiązania techniczno-użytkowe oraz prowadzona gospodarka remontowa pozwalają ocenić stopień zużycia technicznego na poziomie **zadowalającym**.

5.3. Stan zagospodarowania

Działka gruntu o nr 382/40 ha zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym. Na terenie wokół budynku utworzono przejścia, parkingi, reszta porośnięta jest trawą, krzewami ozdobnymi. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działka gruntu nie jest ogrodzona.



5.4. Stan otoczenia

Tomaszów Mazowiecki znajduje się w centrum Polski, nad rzeką Pilicą, 110 km od Warszawy i 55 km od Łodzi. Zajmuje powierzchnię 41,3 km². Przez miasto przebiegają ważne szlaki komunikacyjne: międzynarodowa droga E-67 łącząca Warszawę poprzez Wrocław z Pragą, droga krajowa 48 (Tomaszów – Radom), droga wojewódzka 713 (Łódź – Opoczno) i linie kolejowe: Koluszki – Skarżysko-Kamienna i Koluszki - Radom.

Przedmiotowy lokal mieszkalny zlokalizowany jest w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Dzieci Polskich 1. Budynek usytuowany jest w północnej części miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Nieruchomość charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością infrastruktury handlowo – usługowej. Punkty handlowo – usługowe, placówki oświaty oraz obiekty użyteczności publicznej znajdują się w promieniu ok. 500 m od nieruchomości. Stacja kolejowa Tomaszów Mazowiecki znajduje się w odległości ok. 3km od nieruchomości. Budynek zlokalizowany jest pośród zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o zróżnicowanej architekturze i stanie technicznym budynku oraz zabudowy handlowo-usługowej.

Lokalizację i otoczenie nieruchomości na tle bazy porównawczej określono jako dobre.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obecnie ulica Dzieci Polskich, gdzie znajduje się wyceniana nieruchomość nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Według studium miasta przyjętego Uchwałą LI/445/09 z dnia 2009-12-18 Rady Miejskiej w Tomaszowie Mazowieckim według którego wyceniana nieruchomość położona jest na terenach I U/M - zabudowy mieszkaniowej i usług.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Nieruchomość w realiach wolnego rynku jest towarem, obiektem rynkowym, podlegającym obrotowi cywilnoprawnemu, który charakteryzuje się wyróżniającą od innych dóbr specyfikacją: trwałością w miejscu i czasie, niepowtarzalnością wynikającą z silnego zespołu cech indywidualnych, stosunkowo wysokimi kosztami nabycia i dość skomplikowaną procedurą formalno-prawną, towarzyszącą przy zawieraniu transakcji.

Na kształtowanie się rynku nieruchomości mają wpływ różnorodne czynniki, które likwidują bariery rozwoju i pomagają stworzyć warunki sprzyjające (np. swobodny dopływ kapitału inwestycyjnego, korzystne przepisy finansowe i sprawny przemysł budowlany).

Badając akty notarialne Miasta Tomaszów Mazowiecki, udostępnione w Starostwie Powiatowym w Tomaszowie Mazowieckim, odnotowano kilka transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym, podobnych do szacowanej nieruchomości. Cena jednostkowa 1m² podobnych lokali mieszkalnych na



analizowanym obszarze, zawarta jest najczęściej w przedziale od 3300 zł/m² do 4800 zł/m². Najistotniejszym atrybutem wpływającym na wysokość ceny jest atrakcyjność położenia: położenie blisko głównych ulic, obiektów handlowo-usługowych, obiektów użyteczności publicznej jak i dobry dostęp do komunikacji miejskiej. Powszechnie wiadomo, że najdroższe są nieruchomości położone jak najbliżej centrum miasta. Innym czynnikiem mającym duży wpływ na cenę jest sąsiedztwo i otoczenie, w jakim się znajduje. Dla nieruchomości lokalowych najlepszym jest, gdy jest ona położona niedaleko od centrum miasta lub ciągu komunikacyjnego, ale równocześnie przy dużej ilości terenów zielonych, małej emisji spalin i stosunkowo niewielkim hałasie. Z punktu widzenia największego zainteresowania liczy się także wielkość lokalu, największym zainteresowaniem cieszą się lokale o powierzchni około do 50,00 m², ale również lokale małe, tzw. kawalerki. Nie bez znaczenia pozostaje fakt usytuowania lokalu w budynku, najbardziej korzystne usytuowanie to I-II piętro. Bardzo ważnym czynnikiem mającym wpływ na cenę jest stan techniczny lokalu. I oczywiście na cenę lokalu wpływa jego standard wykończenia.

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono analizę rynku lokalnego o następujących parametrach:

- rodzaj rynku: wtórny rynek nieruchomości lokalowych.
- obszar rynku: obejmujący strefę miasta Tomaszów Mazowiecki, dane ze Spółdzielni Mieszkaniowej.
- okres badania rynku: czerwiec 2021 – październik 2022.

Znaleziono następujące transakcje lokali mieszkalnych w najbliższej okolicy wycenianego lokalu:

Lp.	Lokalizacja Tomaszów Mazowiecki	Data transakcji	Pow. użyt. [m ²]	Piętro	Cena transakcyjna	Cena 1m ²
1	Kwiatowa 21	11.07.2022	48,20	8	160000	3319,50
2	Dzieci Polskich 19	31.07.2021	59,90	6	235000	3923,20
3	Kwiatowa 21	16.07.2022	48,20	8	190000	3941,91
4	Dzieci Polskich 41	22.06.2021	63,70	4	254000	3987,44
5	Szarych Szeregów 3/5	17.03.2022	32,30	parter	140000	4334,36
6	Dzieci Polskich 47/49	28.09.2021	64,00	parter	280000	4375,00
7	Dzieci Polskich 1	25.08.2021	48,00	9	230000	4791,67
8	Dubois 4	22.07.2021	48,00	6	232000	4833,33

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$\begin{aligned}
 C_{\max} &= 4833,33 \text{ zł/m}^2 \\
 C_{\min} &= 3319,50 \text{ zł/m}^2 \\
 \Delta C &= 1513,83 \text{ zł} \approx 1514,00 \text{ zł}
 \end{aligned}$$

Charakterystyka rynku i szacowanego lokalu w aspekcie cech rynkowych

Na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych prezentowana oferta charakteryzuje się dużą różnorodnością materii mieszkaniowej, a ceny uzależnione są od wielu czynników, m.in. takich jak:

- a) położenie
- b) sąsiedztwo i otoczenie
- c) powierzchnia lokalu
- d) usytuowanie lokalu w budynku



e) stan techniczny i standard wykończenia lokalu

f) stan techniczny budynku

Na podstawie analizy rynku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do lokalu, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla lokali podobnych z terenu miasta Tomaszów Mazowiecki, ustalono cechy rynkowe potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianego lokalu mieszkalnego. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu prawa.

Tabela – Określenie cech rynkowych i ich ocena

Lp.	Położenie	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	bardzo dobre	Przy głównych ulicach, z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo- usługowych, obiektów oświatowych.
		dobre	Przy ulicy osiedlowej, w odległości ok.300-500 m od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświaty itp.
2	Stan techniczny w lokalu	dobry	Element lokalu nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Stopień zużycia 11-25%.
		średni	Element lokalu utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 26-50%.
		zadawalający	W elementach lokalu występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 51-60%.
3	Śsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	Bliskość terenów zielonych obiektów sportowo-rekreacyjnych.
		dobre	Ruchliwe ulice w odległości około 200 m, dobry dostęp do obiektów sportowych, występowanie terenów zielonych.
		zadawalający	Bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy, brak terenów zielonych, niskie poczucie bezpieczeństwa w okolicy.
4	Standard wykończenia i rodzaj urządzeń technicznych	średni	Standardowe wyposażenie lokalu lub lokal o średnim standardzie wykończenia. Wymagający bieżącego remontu i odświeżenia. Korzystny rozkład pomieszczeń.
		niski	Lokal wymagający kapitalnego remontu lub adaptacji lub niekorzystny rozkład i kształt pomieszczeń. Standard wykończenia niski, odbiegający od obecnych standardów.
5	Powierzchnia lokalu	korzystna	do 50m ² .
		średnio korzystna	Od 51m ²
6.	Usytuowanie lokalu w budynku	bardzo dobre	parter, I,II piętro.
		dobre	III, IV piętro.
		średnie	powyżej V piętra.

W związku ze stabilną sytuacją na rynku nieruchomości lokalowych rzeczoznawca majątkowy odstąpił od wyliczenia trendu.

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Stosownie do zapisów rozporządzenia nr 575/2013- „CRR” artykuł 4 paragraf 76 Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej



8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, biorąc do analizy nieruchomości podobne w zakresie prawnym, cech fizycznych i lokalizacji, zastosowano **podejście porównawcze**.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej po zakończeniu inwestycji, zastosowano **metodę porównywania parametrów**, gdzie porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.

9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych

Lp.	Lokalizacja Tomaszów Mazowiecki	Data transakcji	Pow. Użyt. [m ²]	Piętro	Cena transakcyjna	Cena 1m ²
1	Dzieci Polskich 19	31.07.2021	59,90	6	235000	3923,20
2	Kwiatowa 21	16.07.2022	48,20	8	190000	3941,91
3	Dzieci Polskich 1	25.08.2021	48,00	9	230000	4791,67

9.2. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Kwotowy wpływ cechy na cenę [zł]
Lokalizacja	25%	379
Stan techniczny w lokalu	25%	379
Sąsiedztwo i otoczenie	15%	227
Standard wykończenia i rodzaj urządzeń technicznych	15%	227
Powierzchnia lokalu	10%	151
Usytuowanie lokalu w budynku	10%	151
Razem	100%	1514,00

9.3. Zestawienie cech nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Lokalizacja	dobra	dobra	dobra	dobra
2	Stan techniczny w lokalu	zadowolający	zadowolający	zadowolający	średni
3	Sąsiedztwo i otoczenie	dobre	dobre	dobre	dobre
4	Standard wykończenia i rodzaj urządzeń technicznych	niski	niski	niski	średni
5	Powierzchnia lokalu	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
6	Usytuowanie lokalu w budynku	średnie	średnie	średnie	średnie



9.4. Obliczenie średniej ceny rynkowej 1m² wycenianej nieruchomości

Cechy	Zakres kwotowy	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Lokalizacja	379	0	0	0
Stan techniczny w lokalu	379	0	0	-189,50
Sąsiedztwo i otoczenie	227	0	0	0
Standard wykończenia i rodzaj urządzeń technicznych	227	0	0	-227,00
Powierzchnia lokalu	151	0	-151,00	-151,00
Usytuowanie lokalu w budynku	151	0	0	0
Suma	1514,00	0	-151,00	-567,50
Cena		3923,20	3941,91	4791,67
Wartość po poprawkach		3923,20	3790,91	4224,17
Średnia wartość 1m²		3979,43 zł		

9.5. Określenie wartości rynkowej

Wartość przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 33 położonego w Tomaszowie Mazowieckim, przy ul. Dzieci Polskich 1 wynosi:

$$3979,43 \text{ zł/m}^2 \times 59,90 \text{ m}^2 = 238 367,86 \text{ zł} \approx 238 000 \text{ zł}$$

10. WYNIK KOŃCOWY

Aktualna wartość przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Tomaszowie Mazowieckim, przy ul. Dzieci Polskich 1 m 33 wynosi:

238 000,00 zł

słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy złotych

Udział w wysokości 4/6 przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Tomaszowie Mazowieckim, przy ul. Dzieci Polskich 1 m 33 wynosi:

159 000,00 zł

słownie: sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Powyższa wartość rynkowa nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) i (NI)
2. Wartość przedmiotu wyceny obliczona została w celu określonym w punkcie 2 operatu i nie może być wykorzystywana do innych celów.
3. Wartość nieruchomości określono według stanu i na poziomie cen aktualnym na 21.10.2022r.
4. Operat nie może być udostępniony osobom trzecim oraz publikowany w całości



- lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawcy.
5. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zlecającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności, mające wpływ na oszacowanie wartości.

Rzecznawca
Majątkowy

Katarzyna Bronka



12. ZAŁĄCZNIKI

1. Wydruk KW nr PT1T/00069922/9.
2. Zdjęcia nieruchomości
3. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00069922/9**, STAN Z DNIA 2022-10-21 13:06

prowadzonej przez **SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH**
- PT1T

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Lokal

		Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	ŁÓDZKIE, TOMASZOWSKI, TOMASZÓW MAZOWIECKI, TOMASZÓW MAZOWIECKI
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu
		DZIECI POLSKICH 1 33
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1	
Kondygnacja	11,0	
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)	Lp. 1.	PT1T / 00049157/ 9
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	NIE	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	59,9000 M2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	ZAŚWIADCZENIE , 2013-02-15, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PRZODOWNIK", TOMASZÓW MAZOWIECKI; 3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1T/00001006/13/001, 2013-02-18 12:05:55, 2013-03-20-10.49.37.206298, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00069922/9**, STAN Z DNIA 2022-10-21 13:07
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
 - PT1T

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 "PRZODOWNIK"	2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	TOMASZÓW MAZOWIECKI	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO , 2006-10-24, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PRZODOWNIK" W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM; 4-7 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./PT1T/00001006/13/001, 2013-02-18 12:05:55, 2013-03-20-10.49.37.206298, NIE, 1-2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00069922/9**, STAN Z DNIA 2022-10-21 13:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- PT1T

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / PT1T / 9570 / 22 / 1 - 2022-07-04, 09:14:06 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI**

Uprawnieni

Lp.	---			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				
Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
			TERESA SZYMAŃSKA , ZYGMUNT, MARTA, 49082907968	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				
Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
			ALEKSANDER SZYMAŃSKI , FRANCISZEK, MARIANNA, 43091607318	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO , 2006-10-24, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PRZODOWNIK" W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM; 4-7 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1T/00001006/13/001, 2013-02-18 12:05:55, 2013-03-20-10.49.37.206298, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00069922/9**, STAN Z DNIA 2022-10-21 13:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- PT1T

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / PT1T / 14248 / 22 / 1 - 2022-10-18, 08:38:58 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**
2. **DZ. KW. / PT1T / 9570 / 22 / 2 - 2022-07-04, 09:15:18 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	3, 4, 5,
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	6, 7, 8, 9
Treść wpisu	CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZ.ALEKSANDRA BŁASIAK-DŻEREN PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: TERESA SZYMAŃSKA.	
Rodzaj zmiany	DODANO WIERZYCIELA, KTÓRY Lp. 1. PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1216/18. DODANO WIERZYCIELA, KTÓRY Lp. 2. PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 205/19. WYKREŚLONO WIERZYCIELA, W ZWIĄZKU Z Lp. 3. UMORZENIEM EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 119/19. DODANO WIERZYCIELA, KTÓRY Lp. 4. PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1123/19. WYKREŚLONO WIERZYCIELA, W ZWIĄZKU Z Lp. 5. UMORZENIEM EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 205/19. WYKREŚLONO WIERZYCIELA, W ZWIĄZKU Z Lp. 6. UMORZENIEM EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 1123/19.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 119/19, 2019-09-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZOWIECKI ALEKSANDRA BŁASIAK-DŻERĘŃ; 21 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./PT1T/00011201/19/001, 2019-09-19 11:26:00, 2020-06-23-13.29.57.179541, NIE, 17-18 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
4	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1216/18, 2021-04-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM ALEKSANDRA BŁASIAK-DŻERĘŃ; 29 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./PT1T/00002848/21/001, 2021-04-21 12:51:00, 2021-07-01-12.29.17.394434, NIE, 26-27 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
5	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 205/19, 2021-05-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM ALEKSANDRA BŁASIAK-DŻERĘŃ; 36 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./PT1T/00004018/21/001, 2021-05-28 14:05:00, 2021-07-01-12.49.36.166558, NIE, 33-34 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
6	<p>POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KM 119/19, 2021-04-21, KOMORNIK SĄDOWY ALEKSANDRA BŁASIAK-DŻERĘŃ; 43 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./PT1T/00003842/21/001, 2021-05-24 14:58:00, 2021-07-01-12.55.58.396163, NIE, 40-41 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
7	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1123/19, 2021-06-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM ALEKSANDRA BŁASIAK-DŻERĘŃ; 49 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./PT1T/00004627/21/001, 2021-06-21 14:52:00, 2021-07-01-13.01.57.833256, NIE, 46-47 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
8	<p>POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KM 205/19, 2021-07-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZ. ALEKSANDRA BŁASIAK DŻERĘŃ KANCELARIA KOMORNICZA NR II W TOMASZOWIE MAZ.; 58-58 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p>

DZ. KW./PT1T/00006364/21/001, 2021-08-24 11:33:00, 2021-10-20-11.43.12.372424, NIE, 5556
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

9 **POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO**, KM 1123/19, 2021-08-05, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM ALEKSNDRA BŁASIAK-DŻERĘŃ; 58
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./PT1T/00006657/21/001, 2021-09-01 15:09:00, 2022-02-21-12.39.32.421540, NIE, 55-56
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00069922/9**, STAN Z DNIA 2022-10-21 13:08
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- PT1T

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

Tomaszów Maz. Dzieci Polskich 1 m, 33





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1020404372



1	Okres ubezpieczenia: od 17.06.2022 r. do 16.06.2023 r.		
2	Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KATARZYNA BRONKA Adres siedziby: KALEK 62, 97-330 SULEJÓW E-mail: Nieustalony	Telefon: Klient odmówił	REGON: 100308077
3	Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KATARZYNA BRONKA Adres siedziby: KALEK 62, 97-330 SULEJÓW E-mail: Nieustalony	Telefon: Klient odmówił	REGON: 100308077
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		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		Suma gwarancyjna:	
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych		10 000 PLN	
Składka łączna: 236,68 PLN		Numer rachunku bankowego do zapłaty składki	
5	Termin płatności	Jednorazowo	25 1240 6960 3014 0110 0919 5579
	Kwota w PLN	236,68	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020404372

7 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

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

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

8 Postanowienia dodatkowe

Klauzula dodatkowych kosztów prawnych

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:

a) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrót ubezpieczającemu:

a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez Ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;

b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata;

2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrót ubezpieczającemu:

a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez Ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;

b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

9 Oświadczenia

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

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

3. Oświadczam, że otrzymałem/em informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawarta w dostarczanym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

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, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

6. 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

7. Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moim danym osobowym 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 kierujące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celem i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezobowiązującej podanej danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniłem również pod adresem: www.pzu.pl.

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 połączonych głosowych (formowa 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.

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

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przysyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie 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;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozstrzygniętej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, 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 przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU 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.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

10

Potwierdzam dane kontaktowe

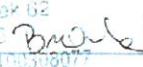
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KATARZYNA BRONKA

E-mail: Nie ustalono

Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 24.05.2022 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.

Katarzyna Bronka
97-330 Sulejów, Karek 62
tel. 538 200 700
Pieczeń i podpis ubezpieczającego: 

Rzecznikowa Majątkowy

Katarzyna Bronka

97-330 Sulejów, Karek 62

tel. 538 200 700

REGON 100308077

Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

Pośrednictwo Ubezpieczeniowe

Magorzata Tyminsko

Kierownik, ul. Południowa 57

tel. 722 22 95 08 PZU SA 705 782

Pieczeń i podpis przedstawiciela PZU SA
722 22 95 08 Regon 100989947

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KATARZYNA BRONKA

Ubezpieczający



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