



IMMO


WYCENA NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Położenie nieruchomości	55-011 Siechnice, ul. Staszica 2d/2
Przedmiot wyceny	Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego
Data sporządzenia operatu	14.05.2021 r.
Autor operatu	Tomasz Kurowski Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia nr 6632
Dane firmy	IMMO Tomasz Kurowski Ul. Zwycięska 48/12 53-033 Wrocław NIP 8951834855



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego składającego się z 2 pokoiów, kuchni, łazienki, przedpokoju oraz pomieszczenia pomocniczego o łącznej powierzchni 56,50 m ² , położonego w Siechnicach przy ul. Staszica 2d/2, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WR1O/ 00045737/6 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oławie. Prawo do lokalu obejmuje udział równy 18.523/1.000.000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
POŁOŻENIE NIERUCHOMOSCI	55-011 Siechnice, ul. Staszica 2d/2
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny.
CEL WYCENY	Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - 1/2 udziału składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Pawła Żmudy prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt. VIII GUP 210/20.
METODOLOGIA WYCENY	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
RODZAJ PRAW	Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego
NR KSIĘGI WIECZYTEJ	WR1O/00045737/6
ZLECENIODAWCA	Mateusz Kurowski - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 1152)
OSZACOWANA WARTOŚĆ	W_{RYNKOWA} = 350 000 zł W _{WYMUSZONA SPRZEDAŻ} = 245 000 zł
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	14.05.2021 r.
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY	7.05.2021 r.
AUTOR OPERATU	Tomasz Kurowski Rzecznik Majątkowy uprawnienia nr 6632
PODPIS I PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	 <i>Tomasz Kurowski</i>

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1.	PRZEDMIOT WYCENY	3
1.2.	ZAKRES WYCENY	3
2.	CEL WYCENY	3
3.	PODSTAWY WYCENY	3
3.1.	Podstawy formalne wyceny	3
3.2.	Podstawy materialno-prawne	3
3.3.	Źródła danych merytorycznych i metodycznych	4
4.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	4
5.1.	Stan prawny	4
5.2.	Stan techniczno-użytkowy	8
5.3.	Stan zagospodarowania	9
5.4.	Stan otoczenia	9
6.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	11
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	13
7.1.	Popyt i podaż	13
7.2.	Analiza rynku lokalnego	13
7.3.	Tranakcje sprzedaży nieruchomości podobnych	14
8.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY	15
8.1.	Rodzaj określanej wartości nieruchomości	15
8.2.	Przesłanki wyboru sposobu wyceny	15
8.3.	Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	15
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
9.1.	Określenie cech rynkowych	17
9.2.	Analiza trendu czasowego	17
9.3.	Określenie wag cech rynkowych	17
9.4.	Obliczenie wartości współczynników korygujących	18
9.5.	Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	18
9.6.	Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży	18
10.	WYNIK KOŃCOWY	19
11.	KLAUZE I ZASTRZEŻENIA	20

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego składającego się z 2 pokoiów, kuchni, łazienki, przedpokoju oraz pomieszczenia pomocniczego o łącznej powierzchni 56,50 m², położonego w Siechnicach przy ul. Staszica 2d/2, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WR1O/00045737/6 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oławie. Prawo do lokalu obejmuje udział równy 18.523/1.000.000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkownika wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - 1/2 udziału składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Pawła Zmudy prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt. VIII GU p 210/20.

3. PODSTAWY WYCENY

3.1. Podstawy formalne wyceny

Operat szacunkowy wykonany na zlecenie:

Mateusz Kurowski - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 1152)

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniający rozporządzenie (UE) nr 648/2012
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145,1495, z 2020 r. poz. 875),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65, 284, 471, 782),
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204),

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami)
- Standard Zawodowy Rzecznawców Majątkowych Standard Zawodowy Rzecznawców Majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” – Obwieszczenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01 września 2017r (Dz. Urz. Min. Infr. z 2017r., poz 59)

3.3. Źródła danych merytorycznych i metodycznych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- Wizja lokalna z dnia 7.05.2021 r.
- Księga wieczysta nr WR1O/ 00045737/6 sprawdzona poprzez Elektroniczną Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych.
- Dane o cenach transakcyjnych uzyskane w Starostwie Powiatowym we Wrocławiu.
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach nr XXVIII/206/16 z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum
- Serwis wrosip.pl
- Serwis geoportal.gov.pl
- Serwis maps.google.pl

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	14.05.2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	7.05.2021 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	7.05.2021 r.
Data oględzin nieruchomości	7.05.2021 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Typ księgi / numer: lokal stanowiący odrębną nieruchomość / WR1O/ 00045737/6	
Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Lokal	
Położenie	Województwo: dolnośląskie, powiat: wrocławski, gmina: Święta Katarzyna, miejscowość: Siechnice
Ulica, nr budynku, nr lokalu	Stanisława Staszica 2D/2
Przeznaczenie lokalu	Lokal mieszkalny
Opis lokalu	Pokój-2, kuchnia, przedpokój, łazienka
Opis pomieszczeń przynależnych	Komórka (piwnica)
Kondygnacja	1,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej	/ 00024153 /
Odrębność	Tak



Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	56,5000 m ²
Dział I: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ	
Numer prawa	1
Rodzaj prawa	Udział związany z własnością lokalu
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	18523 / 1000000
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	WR10 / 00024153 / 5
Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	28
Dział II: WŁASNOŚĆ	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie	Udział 1/2
Osoba fizyczna	Monika M.Ż.
Lista wskazań udziałów w prawie	Udział 1/2
Osoba fizyczna	Paweł Jan Żmuda
Dział III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Numer wpisu	5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OŁAWIE MARKA BOBOWSKIEGO W SPRAWIE GKM 93/19
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	EFL SERVICE SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 0000089668
Numer wpisu	7
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.
Numer wpisu	8
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	WOBEĆ DŁUŻNIKA PAWŁA ŻMUDY JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ.



DZIAŁ IV: HIPOTEKA	
Numer hipoteki	3
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA UMOWNA
Suma	278106,93 (DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY STO SZEŚĆ 93/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	1; ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, PROWIZJI, OPŁAT ORAZ INNYCH KOSZTÓW Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU, UMOWA NR U0002055218257 Z DNIA 06.03.2012 R.
Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	ALIOR BANK S.A. ODDZIAŁ WROCŁAW, WARSZAWA, 14138714200000
Numer hipoteki	4
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma	68071,47 (SZEŚCIZDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY SIEDEMDZIESIĄT JEDEN 47/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	1; ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FP I FGŚP
Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WARSZAWA, 00001775600260
Numer hipoteki	5
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma	48305,97 (CZTERDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY TRZYSTA PIĘĆ 97/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	1; ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FP I FGŚP
Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WARSZAWA, 00001775600260
Numer hipoteki	6
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma	9777,06 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM 06/100) ZŁ
Udział	2
Wierzytelność i stosunek prawny	1; ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE
Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WARSZAWA, 00001775600260
Numer hipoteki	7
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma	2061,51 (DWA TYSIĄCE SZEŚCIZDZIESIĄT JEDEN 51/100) ZŁ
Udział	2
Wierzytelność i stosunek prawny	1; ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WARSZAWA, 00001775600260
Numer hipoteki	8
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma	27855,15 (DWADZIEŚCIA SIEDEM TYSIĘCY OSIEMSET PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ 15/100) ZŁ
Udział	2
Wierzytelność i stosunek prawny	1; ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE
Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WARSZAWA, 00001775600260
Numer hipoteki	9
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma	23500,00 (DWADZIEŚCIA TRZY TYSIĄCE PIĘĆSET) ZŁ
Udział	2
Wierzytelność i stosunek prawny	1; ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI OKREŚLONYCH W TYTULE WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	R.L.

Dane z Ewidencji gruntów:

Działka	
Identyfikator	022308_4.0001.105/17
Numer działki	105/17
Obręb	Siechnice
Arkusze	1
Powierzchnia	2851
Budynek	
Funkcja budynku	mieszkalne
Status budynku	wybudowany
Numer obrębu	022308_4.0001
Identyfikator budynku	022308_4.0001.907_BUD
Liczba kondygnacji nadziemnych	4
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Materiał ścian	Mur
Rok zakończenia budynku	2007

Występuje niezgodność między danymi zawartymi w księdze wieczystej, a danymi pochodzącymi z Ewidencji gruntów – w Księdze wieczystej jako lokalizacja podana jest Gmina Święta Katarzyna, w Ewidencji – Gmina Siechnice. Dane zawarte w Ewidencji Gruntów są prawidłowe. Wynika to z rozporządzenia Rady Ministrów z 2010 r., zgodnie z którym siedziba władz Gminy Święta Katarzyna miała zostać przeniesiona do Siechnic, a sama gmina zmienić nazwę na gmina Siechnice.

Nieruchomość posiada dostęp do ul. Staszica poprzez drogę wewnętrzną – działkę nr 775/1 stanowiącą własność Skarbu Państwa, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi.

5.2. Stan techniczno-użytkowy

Opis lokalu mieszkalnego:

Lokal w pełni rozkładowy, złożony z dwóch pokojów, kuchni, łazienki i przedpokoju.

Wykończenie lokalu:

Ściany	Powłoki malarskie na tynkach, w łazience, części przedpokoju i kuchni glazura
Podłogi	Pokoje: panele Kuchnia, łazienka i przedpokój: glazura
Stolarka okienna	PCV
Stolarka drzwiowa	Płyta drewnopochodna
Instalacje	Elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, ciepłownicza wentylacyjna.
Stan	Mieszkanie w ogólnym stanie dobrym, niektóre elementy wymagają remontu/wymiany

Zdjęcia wnętrza:



5.3. Stan zagospodarowania

Działka nr 105/17 o powierzchni 2851 m² i regularnym kształcie prostokąta korzystnym dla zagospodarowania, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Jest to budynek pięciokondygnacyjny, w kształcie litery U. Teren wokół budynku jest wybrukowany – ciągi dla pieszych i miejsca postojowe. W centrum działki znajduje się niewielki skwerek. Pozostała część działki porośnięta jest trawą z nasadzeniami. Teren płaski, nieogrodzony. Nieruchomość posiada dostęp do ul. Staszica poprzez wybrukowaną drogę wewnętrzną – działkę nr 775/1 stanowiącą własność Skarbu Państwa, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi.

Nieruchomość uzbrojona jest w sieć: elektroenergetyczną, wodociągową, gazową, ciepłowniczą oraz kanalizacyjną.



Źródło: <https://serwis.wrosip.pl/imap/>

5.4. Stan otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowo-wschodniej części miejscowości Siechnice, położonej w gminie Siechnice, powiecie wrocławskim, oddalonej o 12 km od centrum Wrocławia w kierunku południowo-wschodnim. Miejscowość bardzo dobrze skomunikowana dzięki małej odległości od autostrady A4, drogi krajowej nr 94 oraz wschodniej obwodnicy Wrocławia. Do miasta dojeżdżają podwrocławskie linie autobusowe, PKS oraz linia kolejowa. W Siechnicach funkcjonuje publiczne przedszkole, szkoła podstawowa i gimnazjum, punkty handlowo usługowe oraz wiele innych obiektów użyteczności publicznej. Zaludnienie wynosi ok. 7000 mieszkańców

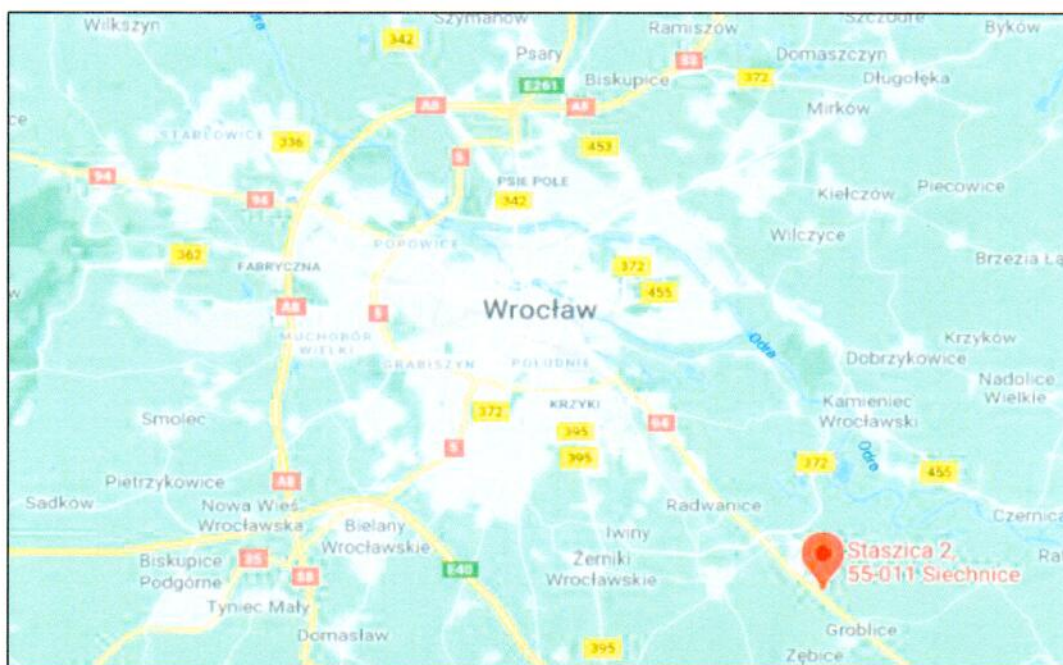
Bezpośrednie otoczenie dla przedmiotowej nieruchomości stanowi osiedle domów w zabudowie wielorodzinnej oraz tereny rolne.

Dalsze otoczenie stanowią tereny zabudowy o charakterze wielorodzinnym i jednorodzinym, punkty handlowo-usługowe oraz liczne przedsiębiorstwa produkcyjne i handlowe.

Widok otoczenia nieruchomości:



Poniższa mapa przedstawia lokalizację wycenianej nieruchomości:



Źródło: <https://www.google.com/maps>

6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Siechnice uchwalonym dnia 25 sierpnia 2016 r. uchwałą nr XXVIII/206/16 przez Radę Miejską w Siechnicach i jest oznaczona symbolem 3,25 MW przewidującym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zgodnie z postanowieniami planu zawartymi w § 15 wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami od: 3.1 MW do 3.25 MW, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane stanowiące nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m²;

2) w strefach lokalizacji usług oznaczonych na rysunku planu usługi należy realizować, co najmniej w parterze budynku;

3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

4) zieleni urządzonej;

5) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się geometrię dachów budynków mieszkalnych:

b) na terenach: 3.5 MW, 3.19 MW - 3.25 MW- dachy strome o spadkach nie mniejszych niż 20°;

2) łączna powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 70% powierzchni dachu;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:

a) zabudowa wielorodzinną: od 0,01 do 1,0;

b) zabudowa mieszkaniowa z usługami uzupełniającymi: od 0,01 do 1,2;

2) powierzchnia terenów czynnych biologicznie: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ten nie dotyczy zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu niespełniającej tego parametru;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać:

- na terenach oznaczonych: 3.1 MW-3.7 MW, 3.9 MW, 3.18 MW-3.20 MW; 3.22 MW-3.25 MW – 15 m;

b) wysokość budowli nie większa niż:

- na terenach: 3.8 MW; 3.22 MW-3.25 MW – 17 m;

4) minimalna ilość miejsc do parkowania:

b) na terenach 3.20 MW-3.25 MW: 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji;

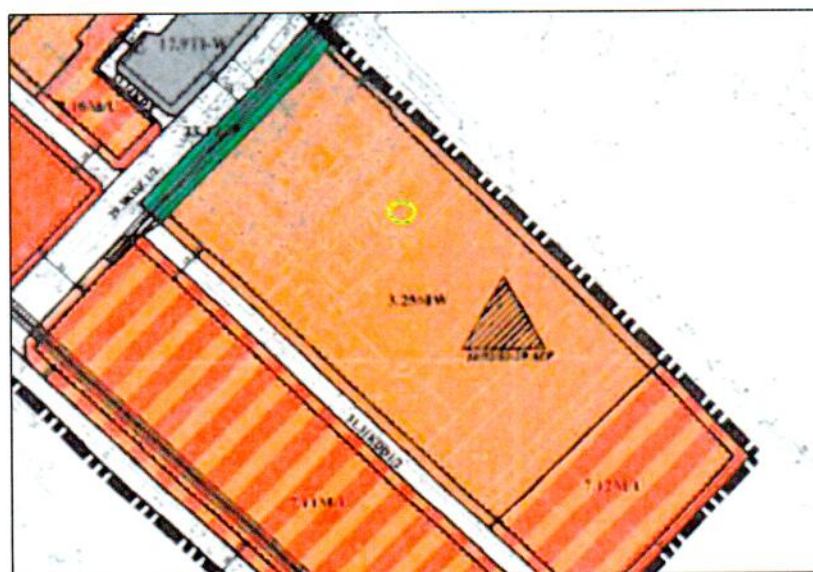
5. Budynki należy sytuować równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych.

6. Należy stosować stonowane, niejaskrawe kolory elewacji budynków.

7. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się wykonanie pokrycia dachów z zastosowaniem materiałów o kolorystyce i fakturze odpowiadającej zastosowanym materiałom elewacyjnym w budynku.

Nieruchomość wykorzystywana jest zgodnie z przeznaczeniem.

Poniżej rysunek MPZP (źródło: <http://bip.siechnice.dolnyslask.pl/>)



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Popyt i podaż

W ostatnich latach zauważono dość pokaźny wzrost cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych, które po osiągnięciu bardzo wysokiego pułapu na początku 2020 r. zostały skorygowane przez pandemię koronawirusa, by następnie utrzymywać się na stabilnym poziomie. Aktualnie większość zakupów finansowana jest ze środków kredytowych, a więc popyt na nieruchomości uzależniony jest od warunków jakie oferują banki. Sprzyjają temu atrakcyjne koszty kredytu wynikające z rekordowo niskich stóp procentowych, które w dobie pandemii i perspektywie globalnej recesji mają zachęcać nabywców do zakupu nieruchomości.

7.2. Analiza rynku lokalnego

Ze względu na charakter wycenianej nieruchomości określono:

- a) Rodzaj rynku – rynek sprzedaży lokali mieszkalnych
- b) Obszar rynku – Siechnice, powiat wrocławski
- c) Okres badania cen – rok wstecz od dnia wyceny

Podczas analizy rynku wzięto pod uwagę lokale mieszkanie, których powierzchnia mieści się w przedziale od ok. 35 do ok. 75m². W bezpośrednim otoczeniu wycenianej nieruchomości udało się znaleźć wiele transakcji sprzedaży mieszkań o zbliżonej charakterystyce. Dzięki temu oszacowano wartość najbardziej zbliżoną do warunków panujących na tym rynku. Zauważono, że największy wpływ na kształtowanie się ceny mieszkania mają takie czynniki jak:

- 1) Lokalizacja szczegółowa w obrębie osiedla, w tym dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, sąsiedztwo zieleni, poziom hałasu, ogólną atrakcyjność bezpośredniego otoczenia,
- 2) Standard, czyli stan techniczny i estetyczny budynku, stan lokalu w tym jakość wykończenia, konieczność poniesienia dodatkowych wydatków na wykończenie, winda lub jej brak
- 3) Powierzchnia lokalu – zauważono zależność, że im większa powierzchnia mieszkania tym mniejsza cena metra kwadratowego.
- 4) Komórka lokatorska – czy do mieszkania przynależy komórka lokatorska

Ceny podobnych lokali wynosiły średnio ok. 6.300 zł za metr kwadratowy.

7.3. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych

W wyniku analizy rynku wyodrębniono transakcje na nieruchomościach podobnych i zestawiono je w poniższej tabeli:

Lp.	Data	Adres	Powierzchnia w m ²	Cena [zł]	Cena/m ² [zł/m ²]
1	2020-06-25	Staszica	34,48	255 000	7 396
2	2020-07-02	Jana Pawła II	41,9	270 000	6 444
3	2020-07-03	Jana Pawła II	75,8	454 000	5 989
4	2020-07-16	Graniczna	67,46	440 000	6 522
5	2020-07-23	Piłsudskiego	50,45	285 000	5 649
6	2020-07-29	Grabskiego	51	290 000	5 686
7	2020-08-03	Chabrowa	74,05	375 000	5 064
8	2020-08-06	Włociańska	52,6	320 000	6 084
9	2020-08-07	Mieszczańska	49,9	300 000	6 012
10	2020-08-18	Sportowa	68,01	408 000	5 999
11	2020-08-20	Mieszczańska	75,03	395 000	5 265
12	2020-08-27	Mieszczańska	48,29	350 000	7 248
13	2020-09-11	Ziemska	39,4	260 000	6 599
14	2020-09-19	Piłsudskiego	48,69	315 000	6 470
15	2020-10-01	Modrzewiowa	54,12	320 000	5 913
16	2020-10-09	Sportowa	61,73	397 000	6 431
17	2020-10-12	Jarzębinowa	59	370 000	6 271
18	2020-10-19	Włociańska	41,67	280 000	6 719
19	2020-11-17	Ziemska	60,17	330 000	5 484
20	2020-11-20	Wiosenna	67,49	430 000	6 371
21	2020-11-27	Piłsudskiego	42,1	308 000	7 316
22	2020-12-04	Piłsudskiego	41,2	280 000	6 796
23	2020-12-08	Czeremchowa	71,42	525 000	7 351
24	2020-12-15	Graniczna	47,91	307 000	6 408
25	2020-12-29	Staszica	48,2	310 000	6 432
26	2021-01-08	Włociańska	58,51	415 000	7 093
27	2021-01-22	Jana Pawła II	75,42	379 000	5 025

C_{min}	C_{max}	C_{sr}	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$
5 025 zł	7 396 zł	6 298 zł	2 370 zł

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY

8.1. Rodzaj określonej wartości nieruchomości

Wartość rynkową (WR) określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012:

„Wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w trakcie 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.”

8.2. Przesłanki wyboru sposobu wyceny

Wybory metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- Cel wyceny,
- Wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych,
- Wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym,
- Lokalizację i rodzaj nieruchomości,
- Informacje rynkowe o stawkach czynszów, cenach rynkowych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

8.3. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości, jej stanu prawnego oraz danych rynkowych o podobnych nieruchomościach, wybrano podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej, jako procedurę wyceny.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej obejmuje następujące kroki:

5.2.1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*

5.2.2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*

5.2.3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*

5.2.4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*

5.2.5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*

5.2.6. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*

5.2.7. *Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).*

5.2.8. *Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*

5.2.9. *Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.*

5.2.10. *Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.*

5.2.11. *Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:*

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

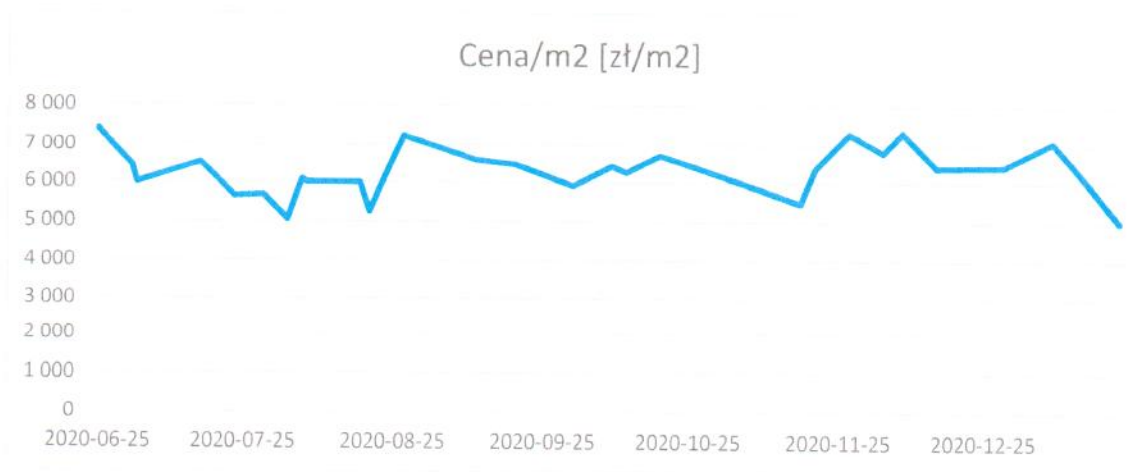
9.1. Określenie cech rynkowych

W wyniku analizy rynku lokalnego określono cechy, mające największy wpływ na zróżnicowanie cen nieruchomości podobnych:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis	Ocena nieruchomości wycenianej
Lokalizacja szczegółowa	Bardzo dobra	Uwzględniono: Dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, sąsiedztwo zieleni, poziom hałasu, ogólną atrakcyjność bezpośredniego otoczenia	Dobra
	Dobra		
	Średnia		
Standard	Wysoki	Uwzględniono: stan techniczny i estetyczny lokalu i budynku, konieczność poniesienia nakładów na remont	Średni
	Dobry		
	Średni		
	Słaby		
Powierzchnia	Duża	Równa lub powyżej 70 m ²	Średnia
	Średnia	W przedziale 55 – 70 m ²	
	Mała	Równa lub poniżej 55 m ²	
Komórka lokatorska	Jest	Czy do lokalu mieszkalnego przynależy komórka lokatorska lub brak	Jest
	Brak		

9.2. Analiza trendu czasowego

Transakcje użyte do obliczeń miały miejsce tylko w ciągu roku od dnia wyceny. Na poniższym wykresie widać stabilne zachowanie cen w tym czasie, wobec czego przyjęto zmienność cen dla badanego okresu na poziomie równym 0.



9.3. Określenie wag cech rynkowych

Uwzględniając wyniki własnej analizy dotyczącej kształtowania się cen w zależności od ich charakterystyki, przyjęto następujące wagi cech:

Lp	Cecha	Waga	Zakres kwotowy cechy
1	Lokalizacja szczegółowa	35%	830 zł
2	Standard	35%	830 zł
3	Powierzchnia	20%	474 zł
4	Komórka lokatorska	10%	237 zł
	razem	100%	2 370

9.4. Obliczenie wartości współczynników korygujących

$$C_{max} = 7\,396 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{min} = 5\,025 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 6\,298 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{min}/C_{\text{śr}} = 0,798$$

$$W_g = C_{max}/C_{\text{śr}} = 1,174$$

9.5. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe	Waga Cechy	Zakres współczynników		Współczynnik U_i
		W_d	W_g	
Lokalizacja szczegółowa	35%	0,279	0,411	0,345
Standard	35%	0,279	0,411	0,323
Powierzchnia	20%	0,160	0,235	0,197
Komórka lokatorska	10%	0,080	0,117	0,117
Razem		0,798	1,174	0,982
Średnia wartość rynkowa nieruchomości [zł/m ²]				6 298
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości [zł/m ²]				6 184
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [m ²]				56,50
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				349 396
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu [zł]				350 000

9.6. Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiuje się jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Wartość ta powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej. Powinna ona również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego określono czynniki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

- koniunktura na rynku nieruchomości uzależniona od czynników makroekonomicznych
- aktywność lokalnego rynku nieruchomości, której wyznacznikiem jest ilość transakcji zawieranych w powiecie i gminie
- atrakcyjność lokalizacji
- rodzaj nieruchomości oraz jej stan

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny, lokalne uwarunkowania ekonomiczne oraz fakt, iż sprzedaż w postępowaniu upadłościowym podlega udział 50% w przedmiotowej nieruchomości, określono wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży przez syndyka z zastosowaniem współczynnika 0,7.

$$W_{SW} = 350\ 000\ \text{zł} \times 0,7 = 245\ 000\ \text{zł}$$

Przyjęto: $W_{SW} = 245\ 000\ \text{zł}$

10. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wynosi:

350 000 zł

Słownie: trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych

Wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży:

245 000 zł

Słownie: dwieście czterdzieści pięć tysięcy złotych

Określona wartość przedmiotu wyceny mieści się w granicach wyznaczonych ceną minimalną i maksymalną nieruchomości podobnych na rynku lokalnym. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

11. KLAUZE I ZASTRZEŻENIA

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty dostarczone przez Zleceniodawcę.
- Wylacza się odpowiedzialność autora operatu za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których autor nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji.
- Operat może być wykorzystany w celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, przeznaczenia lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Rzeczoznawca Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określony w pkt. 2 niniejszego operatu.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1023835760



1 Okres ubezpieczenia: od 12.10.2020 r. do 11.10.2021 r.

2 Ubezpieczający: **IMMO KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO TOMASZ KUROWSKI**
Adres siedziby: ZWYCIĘSKA 48 m. 12, 53-033 WROCLAW
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
Telefon: +48504025604
REGON: 365462870

3 Ubezpieczony: **IMMO KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO TOMASZ KUROWSKI**
Adres siedziby: ZWYCIĘSKA 48 m. 12, 53-033 WROCLAW
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
Telefon: +48504025604
REGON: 365462870

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

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

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

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 144,58 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	144,58
Termin płatności	23.10.2020

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
86 1240 6960 3014 0110 1367 6948
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1023835760

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 rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
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.

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. * 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.
4. Przekazano informacje o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
5. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
6. * 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).
7. * 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.
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. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
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, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1023835760/pc:100000293978226/BE20 PIN: 8993

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) DSPOCZA/19G12_01/20201009.1941/proddppu02-159585985.3/FILE/pc:100000293978226





Postanowienia dodatkowe lub odmiennie

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 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 reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone (dla rozpatrzenia sprawy);
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania 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 Polisą

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

Potwierdzam dane kontaktowe

IMMO KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO TOMASZ KUROWSKI
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
Telefon:

Data zawarcia umowy: 09.10.2020 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

IMMO KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
TOMASZ KUROWSKI
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)

1023835760/pc:100000293978226/BE20 PIN: 8993

 801 102 102 pzu.pl

