



IMMO

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI




Położenie nieruchomości	52-200 Kondratowice ul. Słowiańska 23b/3
Przedmiot wyceny	Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego
Data sporządzenia operatu	28.02.2022 r.
Autor operatu	Tomasz Kurowski Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia nr 6632
Dane firmy	IMMO Tomasz Kurowski Ul. Zwycięska 48/12 53-033 Wrocław NIP 8951834855



Tk.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego składającego się z 3 pokoiów, kuchni, łazienki oraz przedpokoju o łącznej powierzchni 79,30 m ² , położonego w Kondratowicach przy ul. Słowińskiej 23B/3 dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00020473/0 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu w Strzelinie. Prawo do lokalu obejmuje udział równy 928 / 10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
POŁOŻENIE NIERUCHOMOSCI	57-150 Kondratowice, ul. Słowińska 23B/3
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny.
CEL WYCENY	Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Bronisławy Motyl prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt. VIII GUp 198/21.
METODOLOGIA WYCENY	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
RODZAJ PRAW	Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego
NR KSIĘGI WIECZYTEJ	WR1T/00020473/0
ZLECENIODAWCA	Mateusz Kurowski - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 1152)
OSZACOWANA WARTOŚĆ	WRYNKOWA = 220 000 zł WYWYMUSZONA SPRZEDAŻ = 154 000 zł
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.02.2022 r.
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY	27.02.2023 r.
AUTOR OPERATU	Tomasz Kurowski Rzecznawca Majątkowy uprawnienia nr 6632
PODPIS I PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	





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	10
6.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	12
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	14
7.1.	Popyt i podaż	14
7.2.	Analiza rynku lokalnego	14
7.3.	Tranakcje sprzedaży nieruchomości podobnych	15
8.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY	16
8.1.	Rodzaj określanej wartości nieruchomości	16
8.2.	Przesłanki wyboru sposobu wyceny	16
8.3.	Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	16
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
9.1.	Określenie cech rynkowych	18
9.2.	Analiza trendu czasowego	18
9.3.	Aktualizacja cen na dzień wyceny	19
9.4.	Określenie wag cech rynkowych	19
9.5.	Obliczenie wartości współczynników korygujących	19
9.6.	Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	20
9.7.	Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży	20
10.	WYNIK KOŃCOWY	21
11.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22





1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego składającego się z 3 pokoiów, kuchni, łazienki oraz przedpokoju o łącznej powierzchni 79,30 m², położonego w Kondratowicach przy ul. Słowiańskiej 23B/3 dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00020473/0 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu w Strzelinie. Prawo do lokalu obejmuje udział równy 928 / 10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt 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 - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Bronisławy Motyl prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt. VIII GUp 198/21.

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 wiarytelności” – 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 27.01.2022 r.
- Księga wieczysta nr WR1T/00020473/0 sprawdzona poprzez Elektroniczną Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych.
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży i wynajmu nieruchomości podobnych uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Strzelinie, agencjach pośrednictwa i obrotu nieruchomościami oraz Internecie.
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr XXIII/153/2020 Rady Gminy Kondratowice z dnia 19 października 2020 r.
- Serwis <https://kondratowice.e-mapa.net/>
- Serwis maps.google.pl

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	28.02.2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	27.01.2022 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	27.01.2022 r.
Data oględzin nieruchomości	27.01.2022 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		I		---
Lokal				
				Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. I.	1	DOLNOŚLĄSKIE, STRZELIŃSKI, KONDRATOWICE, KONDRATOWICE
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	SŁOWIAŃSKA 23 B3	





Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 3, KUCHNIA, LAZIENKA, PRZEDPOKÓJ	
Kondygnacja	2.0	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. l.	/ 00017422 /
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	79,3000 M2	

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WNIOSEK DZKW 4919-22/94	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Spis praw związanych z własnością		
Lp. l.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	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	Lp. l.	928 / 10000
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00017422 /
Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WNIOSEK DZKW 4919-4922/94	---





Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA SPRZEDAŻY , 1994-12-08; 1 <i>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00004919/94/, 1994-12-13 00:00:00, 1995-05-22 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie <i>(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	1 1/1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA I
Osoba fizyczna <i>(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)</i>	BRONISŁAWA MOTYL, STANISŁAW, ROMANIA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie <i>(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	1 1/1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA I
Osoba fizyczna <i>(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)</i>	WŁADYSŁAW MOTYL, IGNACY, HELENA		

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WNIOSEK DZKW 4919-4922/94	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA SPRZEDAŻY , 1994-12-08; 1 <i>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00004919/94/, 1994-12-13 00:00:00, 1995-05-22 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>





DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	2453,43 (DWA TYSIĄCE CZTERYSTA PIĘCDZIESIĄT TRZY 43/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NIESPLACONA CENA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WNIOSEK DZKW 4919-4922/94	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA SPRZEDAŻY , 1994-12-08; 1 <i>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty aktu)</i> DZ. KW.//00004919/94/ , 1994-12-13 00:00:00, 1995-05-22 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

Dane z Ewidencji gruntów:

Działka	
Identyfikator	021702_2.0011.63/3
Numer działki	63/3
Obręb	Kondratowice
Oznaczenie użytku	Br-RII
Powierzchnia działki	0.2342 ha

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp od ul. Słowiańskiej stanowiącej działkę nr 64 i będącej drogą asfaltową.



5.2. Stan techniczno-użytkowy

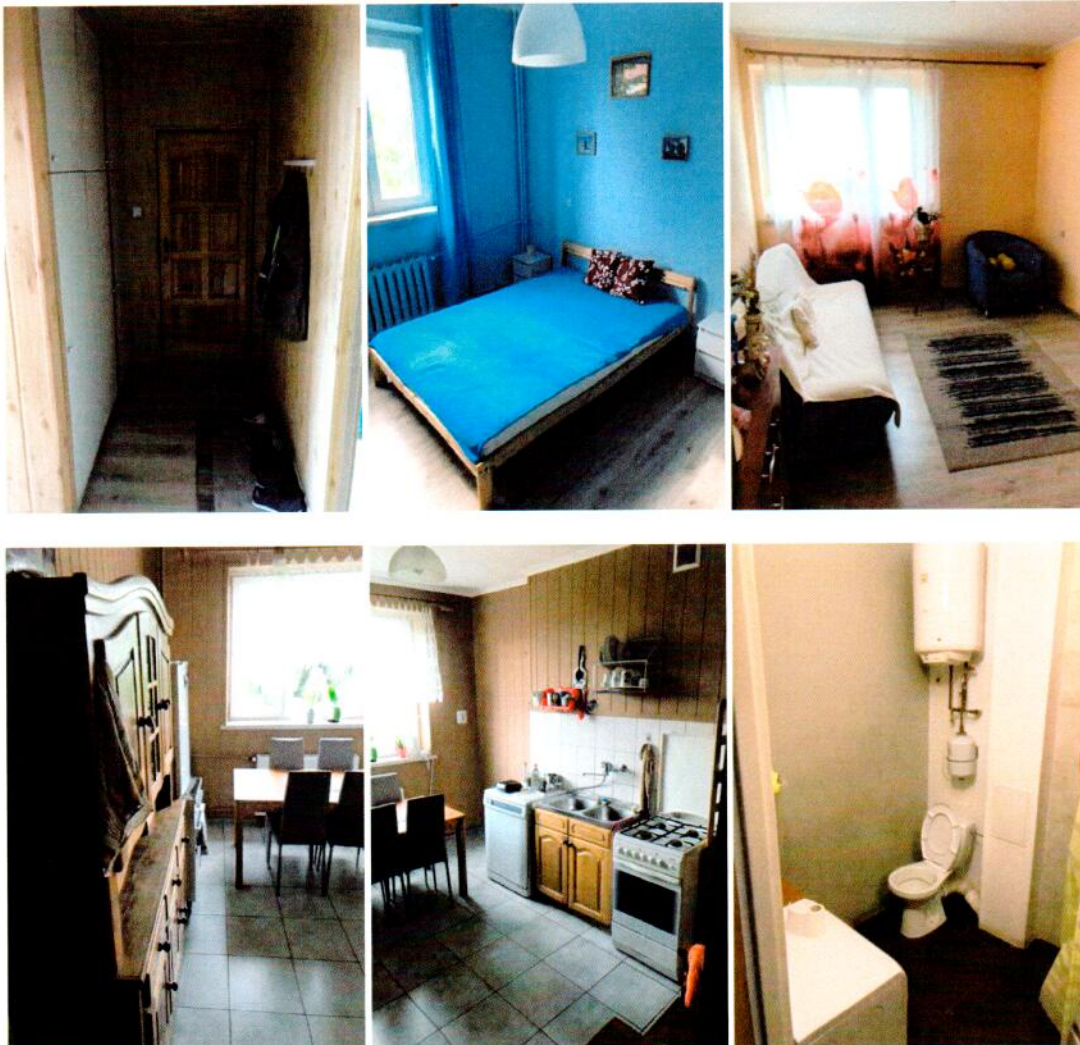
Opis lokalu mieszkalnego:

Lokalu mieszkalny składający się z 3 pokoiów, kuchni, łazienki oraz przedpokoju o łącznej powierzchni 79,30 m² położony jest na 2 kondygnacji budynku zlokalizowanego przy ul. Słowiańskiej 23B w Kondratowicach.

Wykończenie lokalu:

Ściany	Powłoki malarskie na tynkach, w łazience częściowo glazura, w kuchni panele i glazura, w przedpokoju panele
Podłogi	Pokoje i przedpokój: panele Łazienka i kuchnia: glazura
Stolarka okienna	PCV
Stolarka drzwiowa	Płyta drewnopochodna
Instalacje	Elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza wentylacyjna.
Stan	Mieszkanie w dobrym stanie, niektóre elementy wymagają remontu/wymiany. Łazienka posiada prysznic i wc.

Zdjęcia wnętrza:





5.3. Stan zagospodarowania

Działka nr 63/3 o powierzchni 2342 m² i kształcie przypominającym prostokąt zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz wiatami garażowymi. Jest to budynek czterokondygnacyjny. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp od ul. Słowiańskiej stanowiącej działkę nr 64 i będącej drogą asfaltową.

Teren wokół budynku jest betonowy – ciągi dla pieszych. Pozostała część działki zaadoptowana została na drogę dojazdową do garaży oraz w pasy zieleni z nasadzeniami.

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



Źródło: <https://kondratowice.e-mapa.net/>



5.4. Stan otoczenia

Bezpośrednie otoczenie: zabudowa jedno i wielorodzinna oraz tereny rolnicze

Dalsze otoczenie: zabudowa jedno i wielorodzinna, tereny rolnicze, punkty handlowo-usługowe

Zagrożenia i zanieczyszczenia: Brak

Gmina Kondratowice - gmina wiejska położona w województwie dolnośląskim, w powiecie strzelińskim, w skład której wchodzi 27 miejscowości i 21 sołectw o różnym stopniu zurbanizowania. Siedzibą gminy jest miejscowość Kondratowice. Gmina graniczy od zachodu z gminami: Łagiewniki, Jordanów Śląski, od północy Borów, od wschodu Strzelin oraz od południa Ciepłowody. Powierzchnia gminy wynosi 98.00 km², co stanowi 15.00% powierzchni powiatu. Obszar gminy jest zróżnicowany pod względem rzeźby terenu, charakteryzuje się licznymi walorami krajobrazowymi, przyrodniczymi, a także zabytkami kultury materialnej. Gminę zalegają gleby nadające się do produkcji rolnej (użytki rolne stanowią 84.00% powierzchni gminy, użytki leśne: 7.00%). Tereny predysponowane dla rozwoju turystyki i rekreacji znajdują się w południowej części gminy Kondratowice. Obejmują one północne partie Wzgórz Niemczańskich (Wzgórz Dębowe, Lipowe i Dobrzeńskie) stosunkowo słabo zalesione o interesującej rzeźbie terenu i atrakcjach przyrodniczych. Walory krajobrazowe na terenie gminy uzupełniają znajdujące się tu licznie zabytki kultury. Do najciekawszych należą: pałace i dwory wraz z zabytkowymi zabudowaniami folwarcznymi oraz kościoły rozbudowane i restaurowane w latach późniejszych.

Zgodnie z danymi GUS na dzień 31.12.2020 r. liczba ludności gminy wynosiła 4199 osób.

Z jej zachodniej strony przez gminę przebiega droga krajowa nr 8, od północy natomiast droga krajowa nr 39 – prowadząca do autostrady A4. Poza tym przez gminę przebiegają (nieczynne obecnie) linie kolejowe nr 304 - wschód-zachód i nr 320 - na południe. w najbliższym czasie planowany jest remont linii 304.

Kondratowice – wieś w Polsce położona w województwie dolnośląskim, w powiecie strzelińskim, będąca siedzibą gminy Kondratowice. Około 0,5 km od niej przepływa Mała Ślęza. Jest to duża osada przyfolwarczna rozbudowana następnie w związku z uprzemysłowieniem, położona na wys. 167 m. Na pd. wsch. od niej przepływa w odległości 500 m Mała Ślęza. W centrum miejscowości znajduje się pałac zbudowany w 1891 r. w którym mieści się obecnie Gminny Ośrodek Kultury. We wsi znajdują się: Urząd Gminy, Kasa Banku Spółdzielczego, punkty handlowo-usługowe i gospodarstwa rolne.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w północnej części miejscowości.

Widok otoczenia nieruchomości:





Poniższa mapa przedstawia lokalizację wycenianej nieruchomości:



Źródło: <https://kondratowice.e-mapa.net/>





6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXIII/153/2020 Rady Gminy Kondratowice z dnia 19 października 2020 r., a jej przeznaczenie oznaczone jest symbolem 1MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Najważniejsze postanowienia planu dotyczące tego obszaru:

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MW do 5MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi nieuciążliwe, wbudowane w bryły budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;

2) zieleń urządzona;

3) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,80,

c) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy = 1,0;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;

3) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 1,0;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25%;

5) dla garaży i budynków gospodarczych na wydzielonych działkach nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

6) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży

z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,

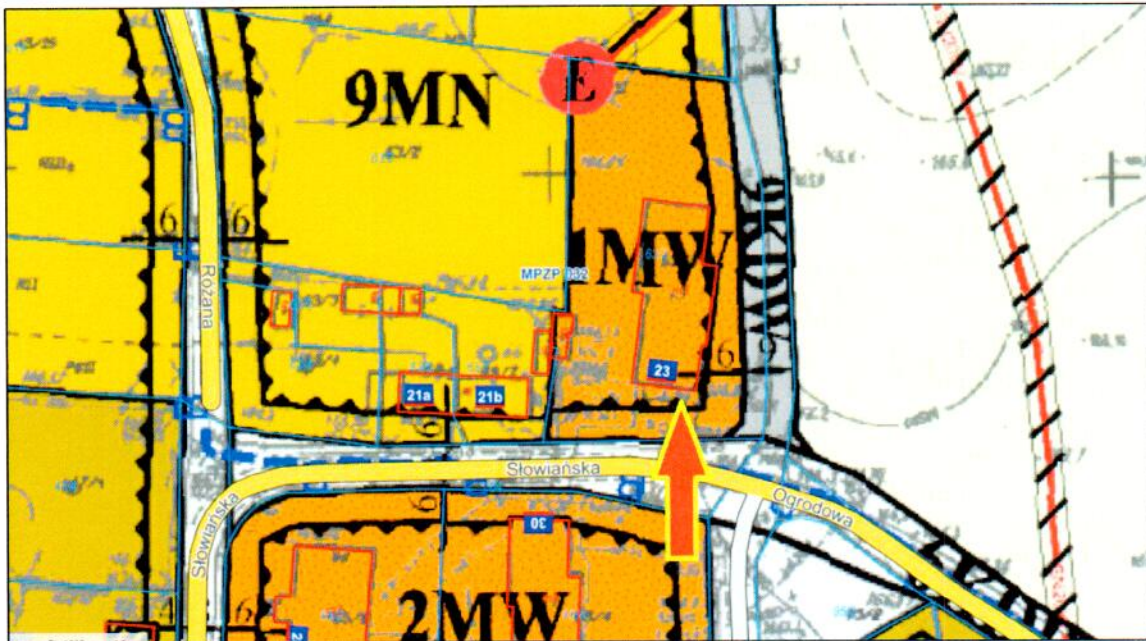




- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 7) geometria dachów:
- a) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- b) budynki gospodarcze lub garaże: dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
- 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 5°;
- 9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1- 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
- a) 2 - 13 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 0 - 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
- c) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
- d) 0 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji kolejowej 2KK;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio na granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.



7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Popyt i podaż

W ostatnich latach zauważa się tendencję rosnącą cen na rynku nieruchomości. Większość inwestycji finansowana jest ze środków kredytowych, a więc popyt na nieruchomości uzależniony jest od warunków jakie oferują banki. Atrakcyjne koszty kredytu wynikające z rekordowo niskich stóp procentowych zaczynają z jednej strony zwiększać zainteresowanie nabywców, a z drugiej zaś skłaniają sprzedających do podwyższania cen ofertowych.

7.2. Analiza rynku lokalnego

Ze względu na charakter wycenianej nieruchomości określono:

- Rodzaj rynku – rynek sprzedaży lokali mieszkalnych z rynku wtórnego
- Obszar rynku – powiat strzeliński, woj. dolnośląskie
- Okres badania cen – od początku 2020 roku do dnia wyceny

W bezpośrednim otoczeniu wycenianej nieruchomości nie udało się znaleźć wiele transakcji sprzedaży mieszkań o zbliżonej charakterystyce, wobec czego obszar analizy powiększono do terenu całego powiatu strzelińskiego. Mimo to, i tak ilość sprzedawanych mieszkań na terenach o przeważającym charakterze wiejskim jest dość znikoma, wobec czego do porównań przyjęto lokale z szerokiego



zakresu powierzchni użytkowej. W trakcie analizy stwierdzono, że poniżej wymienione cechy mają najbardziej istotny wpływ na kształtowanie się ceny metra kwadratowego:

- 1) Lokalizacja - w tym odległość od większych miejscowości, dostęp do komunikacji zbiorowej, obiektów handlowo-usługowych, dojazd, 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 mieszkanie przynależy komórka lokatorska

Ceny podobnych lokali wynosiły średnio ok 2200 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	Cena	Cena/m ²
1	2020-01-15	Wiązów	69,04	172 500	2 499
2	2020-02-07	Kndratowice	48,85	80 000	1 638
3	2020-02-11	Wiązów	50,41	130 200	2 583
4	2020-06-18	Karszów	45,19	100 000	2 213
5	2020-07-14	Wiązów	66,80	109 900	1 645
6	2020-08-07	Mańczyce	53,53	124 500	2 326
7	2020-08-31	Wiązów	55,10	150 000	2 722
8	2020-09-11	Wyszonowice	108,50	175 000	1 613
9	2020-10-08	Wiązów	150,33	290 000	1 929
10	2020-10-08	Wiązów	86,53	180 000	2 080
11	2020-10-16	Borek Strzeliński	56,60	140 000	2 474
12	2020-11-09	Kondratowice	62,30	191 000	3 066
13	2020-11-19	Przeworno	45,08	75 500	1 675
14	2020-11-23	Księginice Wielkie	48,50	100 000	2 062
15	2020-11-23	Kowalskie	47,10	107 000	2 272

C_{min}	C_{max}	C_{sr}	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$
1 613 zł	3 066 zł	2 186 zł	1 453 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:

Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach

transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości 5

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.

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



9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

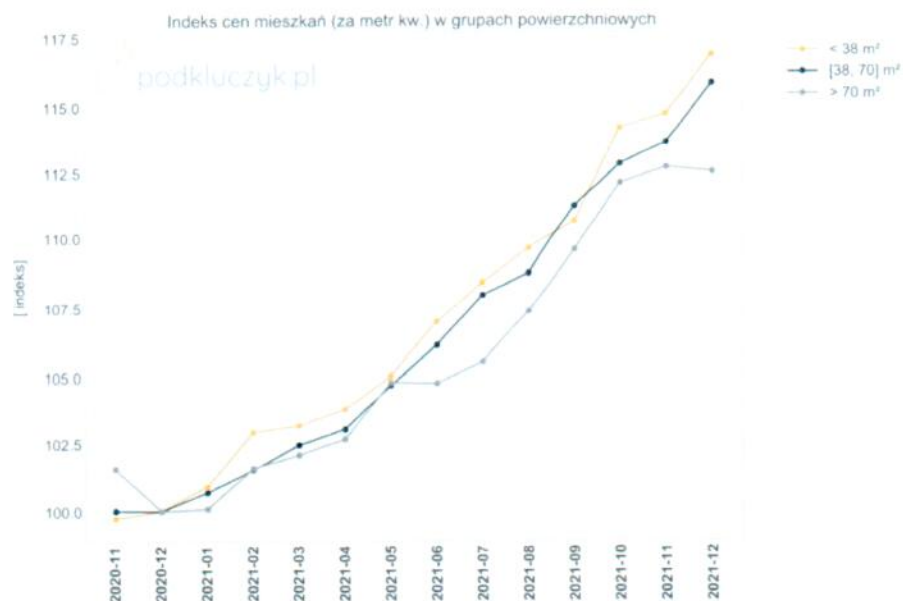
9.1. Określenie cech rynkowych

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

Cecha rynkowa	Ocena	Opis	Ocena nieruchomości wycenianej
Lokalizacja	Bardzo dobra	Uwzględniono: odległość od większych miejscowości, dostęp do komunikacji zbiorowej, obiektów handlowo-usługowych, dojazd, poziom hałasu, ogólną atrakcyjność bezpośredniego otoczenia	Dobra
	Dobra		
	Średnia		
Standard	Wysoki	Uwzględniono: stan techniczny i estetyczny lokalu i budynku, konieczność poniesienia nakładów na remont	Dobry
	Dobry		
	Średni		
	Słaby		
Powierzchnia	Duża	Równa lub powyżej 80 m ²	Średnia
	Średnia	W przedziale 60 - 80 m ²	
	Mała	Równa lub poniżej 60 m ²	
Komórka lokatorska	Jest	Czy do lokalu mieszkalnego przynależy komórka lokatorska lub brak	Brak
	Brak		

9.2. Analiza trendu czasowego

Ostatnie lata to wzrosty na rynku nieruchomości. Raport dostarczony przez portal Podkluczyk.pl donosi, że ogólnopolski roczny wzrost ceny 1 metra kwadratowego mieszkania na koniec IV kwartały 2021 wyniósł ok. 15%. Na tej podstawie przyjęto miesięczny dodatni współczynnik zmiany cen równy 1,17%.



9.3. Aktualizacja cen na dzień wyceny

Lp.	Data	Adres	Powierzchnia	Cena	Cena/m ²
1	2020-01-15	Wiązów	69,04	172 500	3 229
2	2020-02-07	Kndratowice	48,85	80 000	2 098
3	2020-02-11	Wiązów	50,41	130 200	3 308
4	2020-06-18	Karszów	45,19	100 000	2 731
5	2020-07-14	Wiązów	66,80	109 900	2 011
6	2020-08-07	Mańczyce	53,53	124 500	2 816
7	2020-08-31	Wiązów	55,10	150 000	3 296
8	2020-09-11	Wyszonowice	108,50	175 000	1 934
9	2020-10-08	Wiązów	150,33	290 000	2 470
10	2020-10-08	Wiązów	86,53	180 000	2 290
11	2020-10-16	Borek Strzeliński	56,60	140 000	2 937
12	2020-11-09	Kondratowice	62,30	191 000	3 604
13	2020-11-19	Przeworno	45,08	75 500	1 969
14	2020-11-23	Księginice Wielkie	48,50	100 000	2 670
15	2020-11-23	Kowalskie	47,10	107 000	2 424

C _{min}	C _{max}	C _{sr}	ΔC = C _{max} - C _{min}
1 934 zł	3 604 zł	2 652 zł	1 670 zł

9.4. 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	35%	585 zł
2	Standard	35%	585 zł
3	Powierzchnia	20%	334 zł
4	Komórka lokatorska	10%	167 zł
razem		100%	1 670 zł

9.5. Obliczenie wartości współczynników korygujących

$$C_{min} = 1\,934 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{max} = 3\,604 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{sr} = 2\,652 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{min}/C_{sr} = 0,729$$

$$W_g = C_{max}/C_{sr} = 1,359$$

9.6. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe	Waga Cechy	Zakres współczynników		Współczynnik U_i
		W_d	W_g	
Lokalizacja	35%	0,255	0,476	0,365
Standard	35%	0,255	0,476	0,402
Powierzchnia	20%	0,146	0,272	0,209
Komórka lokatorska	10%	0,073	0,136	0,073
Razem		0,729	1,359	1,049
Średnia wartość rynkowa nieruchomości [zł/m ²]				2 652
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości [zł/m ²]				2 783
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [m ²]				79,30
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				220 454
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu [zł]				220 000

9.7. 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 sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podlega udział 50% w przedmiotowej nieruchomości, określono wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży przez syndyka z zastosowaniem współczynnika 0,7.

$$W_{SW} = 220\ 000\ \text{zł} \times 0,7 = 154\ 000\ \text{zł}$$

Przyjęto: $W_{SW} = 154\ 000\ \text{zł}$

10. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wynosi:

220 000 zł

Słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy złotych

Wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży:

154 000 zł

Słownie: sto pięćdziesiąt cztery tysiące złotych

Określona wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej mieści się w granicach wyznaczonych ceną minimalną i maksymalną nieruchomości podobnych na rynku lokalnym, natomiast stawki robót wyburzeniowych są zbliżone do średniej rynkowej. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.





11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty dostarczone przez Zleceniodawcę.
- Wyłącza 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**

Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 20.10.2021 r.

1 Okres ubezpieczenia: od 12.10.2021 r. do 11.10.2022 r.

2 Ubezpieczający: IMMO TOMASZ KUROWSKI
Adres siedziby: ZWYCIĘSKA 48 m. 12, 53-033 WROCŁAW
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com

Telefon: +48504025604

REGON: 365462870

3 Ubezpieczony: IMMO TOMASZ KUROWSKI
Adres siedziby: ZWYCIĘSKA 48 m. 12, 53-033 WROCŁAW
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com

Telefon: +48504025604

REGON: 365462870

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

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

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

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 154,48 PLN
Składka została opłacona w całości.

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.

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.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- * 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.
- * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- * 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).

- * 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).
- 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:100000366365265/BE20 PIN: 0928





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane 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) 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. 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,

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 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 TOMASZ KUROWSKI

E-mail:

Telefon:

Data wystawienia dokumentu: 19.10.2021 r.

Data zawarcia umowy: 06.10.2021 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 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:100000366365265/BE20 PIN: 0928

801 102 102 pzu.pl

