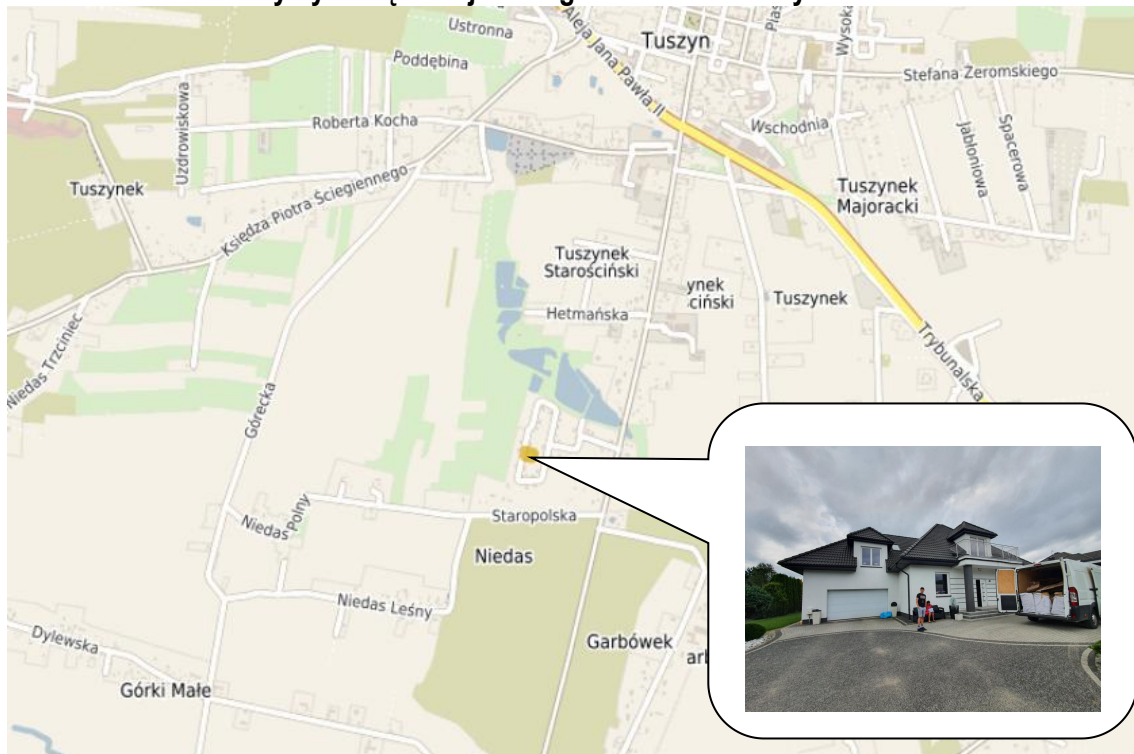


znak sprawy: 1014-SEE-2.711.118.2022.RR

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej,
stanowiącej dz. ewid. 1/185 obr. Tuszynek Majoracki,
położonej w miejscowości Tuszynek Majoracki,
gminie Tuszyn, powiecie łódzkim wschodnim, województwie łódzkim

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr PT1P/00088228/0 przez VI Wydział Ksiąg
Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim



AUTOR OPERATU: Ewa Bykowska, upr. 4754

Piotrków Trybunalski, sierpień 2022 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie celu wyceny

Określenie aktualnej wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości położonej w Tuszynie oznaczonej numerem działki 1/185 obręb Tuszynek Majoracki o powierzchni 1617 m² wg stanu na dzień sporządzania opinii.

Opis nieruchomości

* Tuszyn, dz. nr 1/185, obr. Tuszynek Majoracki

Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, parterowym z poddaszem użytkowym, murowanym. Powierzchnia zabudowy wynosi 164 m², powierzchnia użytkowa (wyznaczona na podstawie obmiaru własnego) 153,72 m². Budynek mieszkalny wybudowany w 2010 roku (zgodnie z kartoteką budynków). Przy południowej granicy znajduje się garaż konstrukcji stalowej o pow. zabudowy ok. 31 m², nie ujawniony na mapie ewidencyjnej ani w kartotece budynków. W wartości został on uwzględniony za pomocą cechy „Zabudowa dodatkowa”. Działka ogrodzona, z urządzonym terenem zieleni oraz małą architekturą ogrodową.

Nieruchomość ogrodzona, urządzona, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Kasztelańskiej. Media z sieci miejskiej: wodociąg, eNN, kanalizacja gminna, gaz z sieci. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wartość rynkowa nieruchomości ujawnionych w księdze wieczystej PT1P/00088228/0 jako przedmiotu prawa własności wg i cen z dnia sporządzania opinii wynosi **1 374 000 000 zł**, słownie: **jeden milion trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące złotych**.

Autor wyciągu

mgr inż. Ewa Bykowska

Rzecznik Majątkowy

Uprawnienia zawodowe nr 4754



Data i miejsce sporządzenia wyciągu

23 sierpnia 2022, Piotrków Trybunalski

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i warunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne	4
3.3. Podstawy merytoryczne wyceny	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	5
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	13
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	16
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny	16
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	18
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	19
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	20
13. ZAŁĄCZNIKI	20

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, numer ewidencyjny 1/185, obręb Tuszynek Majoracki o powierzchni 1617 m². Działka 1/185 zabudowane są budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym o powierzchni użytkowej 153,72 m². Działka na dzień oględzin ogrodzona z urządzonym terenem zieleni, cała powierzchnia jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową.

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta numer KW PT1P/00088228/0.

1.2. Zakres i warunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej ujawnionej w księdze wieczystej PT1P/00088228/0 w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w Tuszynie w gminie Tuszyn dla potrzeb czynności egzekucyjnych.

-*podstawa prawna: art. 110s § 1 i 110r § 2 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. – o postępowaniu egzekucyjnym w administracji [tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz. 1427 z późn. zm.] oraz art. 150 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.]*

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź – Widzew** z dnia 24 maja 2022 roku, znak sprawy: 1014-SEE-2.711.118.2022.RR.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 roku **w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości** (Dz. U. z 2014 r., poz. 742 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. **w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego** (Dz. U. poz. 555 z 2021 r. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. **Kodeks cywilny** (Dz. U. z 2019 r. poz. 1125 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 roku o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2022 r., poz. 479).

3.3. Podstawy merytoryczne wyceny

- **Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych;**
- Dorota Wilkowska – Kołakowska – „**Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe**” – 2012 r.;
- Andrzej Hopfer, Ryszard Cymerman – „**System, zasady i procedury wyceny nieruchomości**” – 2012 r.;
- Ewa Kucharska – Stasiak – „**Wartość rynkowa nieruchomości**” – 2000 r.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Odpis z księgi wieczystej KW PT1P/00088228/0
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 22.08.2022 r.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Tuszyn
- Informacje od Zleceniodawcy
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tuszyn;
- Dane o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży uzyskane w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Łodzi
- Własna baza danych o cenach nieruchomości na rynku lokalnym.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny - 23.08.2022 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 22.08.2022 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:
-stan fizyczny – 22.08.2022 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości - 22.08.2022 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono na podstawie dokumentów dostarczonych przez Zamawiającego.

Księga wieczysta

Przedmiotowa nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr PT1P/00088228/0 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim. Na podstawie badania w centralnym podsystemie ksiąg wieczystych dnia 22.08.2022 r. stwierdzono co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Brak wzmianek

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie:

Numer porządkowy: 1

Województwo: łódzkie

Powiat: łódzki wschodni

Gmina: Tuszyn

Miejscowość: Tuszynek Majoracki

Działka ewidencyjna.

Identyfikator działki: 100611_5.0014.1/185

Numer działki: 1/185

Obręb ewidencyjny: Tuszynek Majoracki

Ulica: Kasztelańska 60

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,1617 ha

Budynek: brak wpisu.

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własności

Brak wzmianek

Brak wpisów.

Dział II – Własność

Brak wzmianek

Właściciel

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Rodzaj wspólności: ---

Osoba fizyczna: Magdalena Domańska.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1.; DZ. KW. / PT1P / 8183 / 22 / 1 - 2022-05-16, 12:37:46 - SKARGA

Inny wpis: czyni się wzmiankę o wszczęciu egzekucji administracyjnej z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą na wniosek organu egzekucyjnego - Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź-Widzew w Łodzi przeciwko dłużnikowi Magdalenie Domańskiej na podstawie wezwania zobowiązanego do zapłaty egzekwowanej należności pieniężnej - nr wezwania 1014-SEE-2.711.49032732.2022.PAWMA1 z dnia 8

marca 2022 roku.

Dział IV – Hipoteka

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1.; REP.C. / USKA / 8775 / 22 - 2022-08-23, 08:32:42

1. 1; DZ. KW. / PT1P / 12742 / 22 / 2 - 2022-08-23, 10:13:34 - ZMIANA HIPOTEKI

1. 2; DZ. KW. / PT1P / 12742 / 22 / 1 - 2022-08-23, 10:13:22 - ZMIANA HIPOTEKI

Są wpisy.

Zapisy działu III oraz IV nie mają wpływu na oszacowaną wartość nieruchomości.

Rejestr gruntów

Województwo	łódzkie
Powiat	łódzki wschodni
Jednostka ewidencyjna	100611_5 Tuszyn – obszar wiejski
Obręb	Tuszynek Majoracki
Nr działki	1/185
Użytki pow. (ha)	B – 0,1617
Właściciel	Magdalena Domańska
Nr Księgi wieczystej	PT1P/00088228/0
Inne istotne uwagi/wpisy	brak

Stwierdzono zgodność zapisów księgi wieczystej z zapisami ewidencji gruntów.

Dostęp do drogi publicznej

Działka 1/185 mają bezpośredni dostęp do gminnej drogi szutrowej – ul. Kasztelańskiej.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i otoczenie

Wyceniana nieruchomość zabudowana położona jest w miejscowości Tuszynek Majoracki w odległości ok. 2,5 km od centrum miejscowości gminnej oraz w odległości ok. 16 od Łodzi siedziby władz powiatu i województwa, gdzie usytuowane są obiekty handlowo – usługowe, placówki oświaty, służby zdrowia oraz obiekty użyteczności publicznej. Działka znajduje się w oddaleniu ok. 2,0 km od autostrady A1 w kierunku Piotrkowa Trybunalskiego i Łodzi.

Nieruchomość położona jest w otoczeniu rozwijającej się nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w dobrym stanie technicznym, a także w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Lokalizację ogólną i otoczenie na tle nieruchomości przyjętych do porównań określono jako korzystne, ze względu na bardzo dobre połączenie do Piotrkowa Trybunalskiego i Łodzi.

Opis nieruchomości

* Tuszyn, dz. nr 1/185, obr. Tuszynek Majoracki

Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, parterowym z poddaszem użytkowym, murowanym. Powierzchnia zabudowy wynosi 164 m², powierzchnia użytkowa (wyznaczona na podstawie obmiaru własnego) 153,72 m². Budynek mieszkalny wybudowany w 2010 roku (zgodnie z kartoteką budynków). Przy południowej granicy znajduje się garaż konstrukcji stalowej o pow. zabudowy ok. 31 m², nie ujawniony na mapie ewidencyjnej ani w kartotece budynków. W wartości został on uwzględniony za pomocą cechy „Zabudowa dodatkowa”. Działka ogrodzona, z urządzonej terenem zieleni oraz małą architekturą ogrodową.

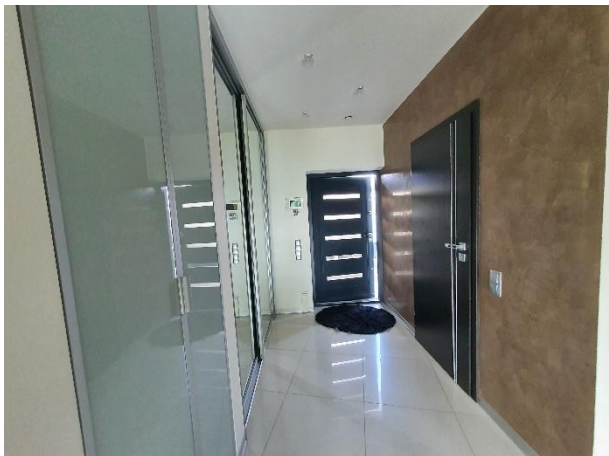
Nieruchomość ogrodzona, urządzonej, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Kasztelańskiej. Media z sieci miejskiej: wodociąg, eNN, kanalizacja gminna, gaz z sieci. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Opis konstrukcji: budynek konstrukcyjny, piętrowy, bryła w kształcie prostokąta. Układ konstrukcyjny murowany (mur trójwarstwowy – cegła kratówka, przerwa powietrzna, bloczek betonowy), fundamenty tradycyjne, stropy żelbetowe, wylewane. Dach o konstrukcji drewnianej, o pełnym deskowaniu, kryty blachą. Ogrzewanie lokalne z pieca na gaz, instalacja podłogowa. Stolarka okienna PCV.

Układ funkcjonalny: Pomieszczenia mieszkalne znajdują się na piętrze i na parterze. Wykończenie pomieszczeń mieszkalnych: podłogi – płytki ceramiczne, panele podłogowe, ściany – malowania farbami emulsyjnymi, tynki cementowo - wapienne, płytki ceramiczne, tynki strukturalne i ozdobne. Brak widocznych zacieków, spękań oraz ugięć stropów. Elewacja ocieplona styropianem, otynkowana. Budynek w stanie technicznym ogólnych dobrym, standard wykończenia ponadprzeciętny. Ogrzewanie podłogowe, zmiękcacz wody, wysoka jakość materiałów wykończeniowych. Zabudowa kuchenna ponadstandardowa, w łazienkach pełny biały montaż, w łazience na poddaszu wanna z hydromasażem.

Układ funkcjonalny: na parterze – kotłownia, garaż (nie wliczony do powierzchni użytkowej), kuchnia, salon, korytarz, łazienka, pomieszczenie gospodarcze. Antresola: łazienka, sypialnia, garderoba, korytarz. Poddasze: dwa pokoje, łazienka, pralnia.









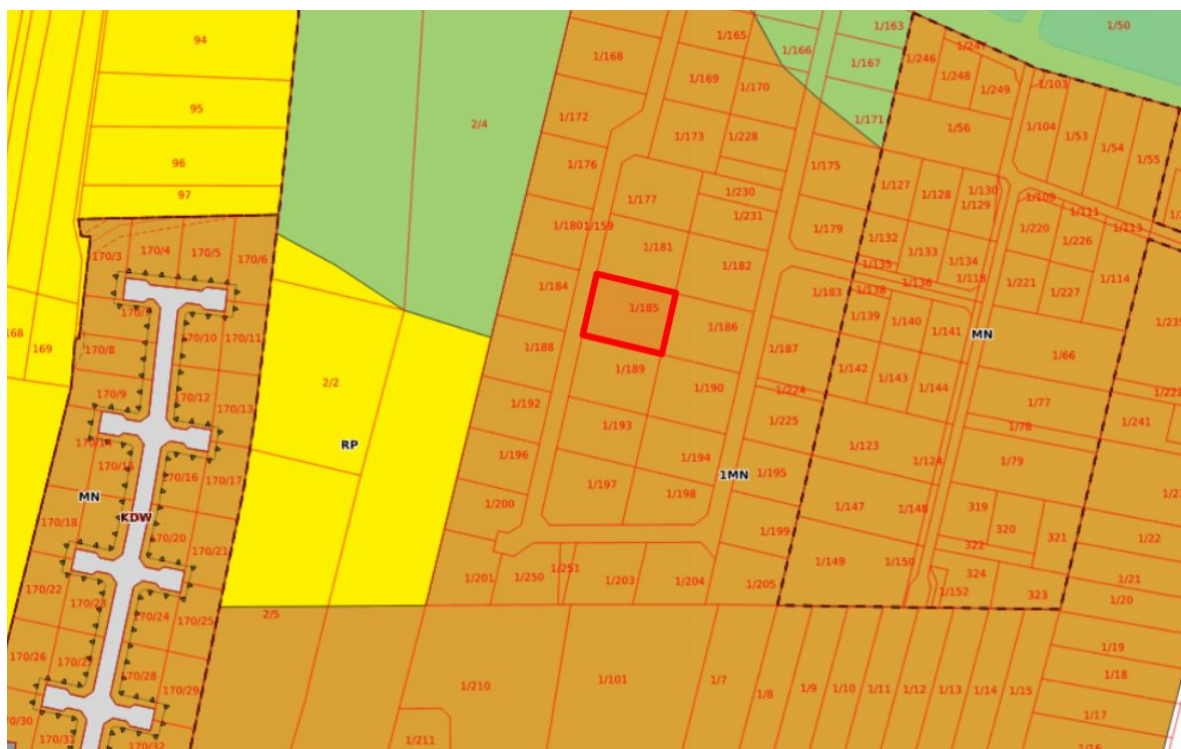
Mając na uwadze m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 lutego 2016 roku (sygn. IV CSK 232/15) podstawą opisu i oszacowania nieruchomości jest wartość rynkowa ustalona w trybie przepisów gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z definicją wartości rynkowej jest to wartość, którą szacuje się na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości mogących stanowić przedmiot obrotu wolnorynkowego. Zgodnie z art. 110e § 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji - Zajęcie obejmuje nieruchomość i to wszystko, co może stanowić przedmiot obciążenia hipoteką, a także pożytki z nieruchomości. Zgodnie z art. 84 i następnymi ustawami z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1007ze zm.) zajęciem objęte są zatem także: części składowe nieruchomości, przynależności nieruchomości, pożytki naturalne i cywilne. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, a częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. W przedmiotowej opinii nie określano odrębnie wartości ogrodzenia oraz zabudowy co w świetle poniższych ustaleń nie stanowi naruszenia przepisu 110s § 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Zgodnie z tym przepisem w oszacowaniu należy podać osobno wartość gruntów, obiektów budowlanych, przynależności i pożytków. Według art. 46 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie ma możliwości określenia cen rynkowych dla części składowych nieruchomości (jak można by domniemywać z treści art. 110s § 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji) ponieważ takie części samodzielnie na rynku nie występują.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren przedmiotowej nieruchomości objęty jest ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tuszyn zatwierdzony Uchwałą Nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 roku. Zgodnie z załącznikiem graficznym wyceniane działka położona jest w terenach:

* **1MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Charakterystyka badanego rynku

RODZAJ RYNKU: rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi.

OBSZAR RYNKU: tereny wiejskie powiatu łódzkiego wschodniego dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi i powiatów ościennych w promieniu ok. 10 km od nieruchomości wycenianej. Wybrane do porównania gminy posiadają bardzo podobne uwarunkowania ekonomiczne i lokalizacyjne względem głównych szlaków komunikacyjnych na terenie województwa.

OKRES MONITOROWANIA DANYCH TRANSAKCYJNYCH: od września 2020 r. do dnia wyceny (ze względu na słabo rozwinięty rynek lokalny, rozszerzono okres analizy ponad rok od dnia wyceny).

Podaż / Popyt

W obecnym stanie na rynku podaż równoważy popyt. Biorąc pod uwagę ogólną sytuację na rynku nieruchomości można przypuszczać, iż rynek, do którego zalicza się przedmiotowa nieruchomość będzie charakteryzował się stabilizacją cen, a także popytu i podaży.

Analiza rynku dla nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny

Analiza rynku pozwoliła na ustalenie, że cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w bardzo dobrym stanie technicznym na terenach podobnych do wycenianego, uznanych przez inwestorów zewnętrznych, zawiera się w przedziale od ok. 6,5 tys. zł/m² do ok. 10,5 tys. zł/m² w zależności od lokalizacji ogólnej i otoczenia, wielkości budynku oraz standardu wykończenia budynku. W ostatnim czasie sytuacja na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi ustabilizowała się, dlatego w procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Rynek budynków wykończonych wybudowanych w technologii murowanej na przestrzeni ostatnich 2 lat jest na terenie gminy Tuszyn jest niewystarczająca, zatem rozszerzono rynek na tereny ościenne.

Wyniki analizy rynku przedstawia tabela poniżej:

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

Lp.	Gmina	Obręb	Data_trans	Cena_trans [zł]	P.u. [m2]	Otoczenie	Stan techniczny	Atrakcyjność architektoniczna	Typ zabudowy	Zabudowa dodatkowa	Pow. gruntu [m2]	Cena jedn. [zł/m2]	
1	Tuszynek	Tuszynek	14 kwi 21	1 540 000,00	147,20	dobrze	dobry	dobry	wolnostojący	jest	1287,00	10 461,96	Cmax
2	Rzgów	Starowa Góra	13 maj 21	950 000,00	109,60	średnio	dobry	dobry	wolnostojący	jest	1611,00	8 667,88	
3	Andrespol	Stróża	31 sie 21	870 000,00	136,80	dobrze	przeciętny	średnio	wolnostojący	brak	1490,00	6 359,65	
4	Rzgów	Starowa Góra	9 wrz 21	900 000,00	102,40	średnio	dobry	średnio	wolnostojący	brak	1161,00	8 789,06	
5	Rzgów	Starowa Góra	14 wrz 21	680 000,00	108,80	dobrze	dobry	dobry	inne	jest	504,00	6 250,00	Cmin
6	Rzgów	Stara Gądka	3 gru 21	1 150 000,00	177,60	średnio	dobry	średnio	wolnostojący	jest	1920,00	6 475,23	
7	Andrespol	Stróża	18 sty 22	1 200 000,00	187,20	dobrze	dobry	średnio	inne	brak	542,00	6 410,26	

Blizsze dane identyfikujące nieruchomości i transakcje z uwagi na wymóg zachowania poufności nie są przedstawione w operacie, natomiast znajdują się w materiałach źródłowych rzeczoznawcy¹.

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym do celu czynności egzekucyjnych.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie ze zmianą ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw z dnia 20 lipca 2017 roku, art.151, ust.1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w

¹ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 06.08.2014 roku, sygn II SA/Łd 362/14

dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość). Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

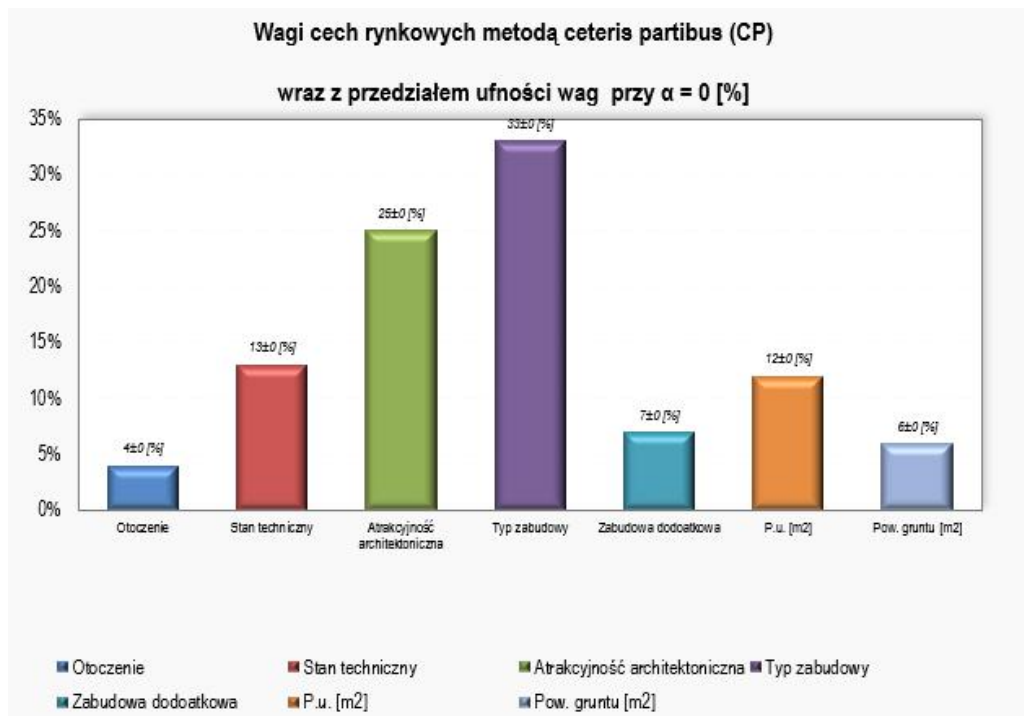
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny.

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi.

Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:



Poszczególnym cechom rynkowym przypisano odpowiednie, niżej wymienione wartości przymiotnikowe.

Zestawienie cech rynkowych i ocen oraz wag

4,00%	13,00%	25,00%	33,00%	7,00%	12,00%	6,00%
Otoczenie	Stan techniczny	Atrakcyjność architektoniczna	Typ zabudowy	Zabudowa dodatkowa	P.u. [m2]	Pow. gruntu [m2]

dobrze - występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, brak uciążliwości	Dobry – budynek w pełni wykończony materiałami wysokiej jakości	dobry – budynek o ciekawej, nowoczesnej bryle	wolnostojący	jest	Najlepsza 102,4	Najlepsza 1920
średnio - występuje zabudowa mieszkaniowa, a także tereny niezabudowane, ew. występują uciążliwości	Przeciętny – budynek wymaga przeprowadzenia prac odświeżających, dobre materiały wykończeniowe	średnia – zabudowa o bryle powtarzalnej, standardowej	inne	brak	Najgorsza 187,2	Najgorsza 504
	Zły – budynek do remontu					

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
	Nr nieruchomości w bazie	-----	1	2	6
	Data transakcji	-----	14 kwi 21	13 maj 21	3 gru 21
	Wartość nieruchomości [zł]	-----	1 540 000,0	950 000,0	1 150 000,0
	Gmina	Tuszyn (obszar wiejski)	Tuszyn (miasto)	Rzgów (obszar wiejski)	Rzgów (obszar wiejski)
	Obręb	Tuszynek Majoracki	Tuszyn	Starowa Góra	Stara Gadka
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m²]	do szacowania	10461,96	8667,88	6475,23
1	Otoczenie	dobrze	dobrze	średnio	średnio
2	Stan techniczny	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Atrakcyjność architektoniczna	dobry	dobry	dobry	średnia
4	Typ zabudowy	wolnostojący	wolnostojący	wolnostojący	wolnostojący
5	Zabudowa dodatkowa	jest	jest	jest	jest
6	P.u. [m ²]	153,72	147,20	109,60	177,60
7	Pow. gruntu [m ²]	1617,00	1287,00	1611,00	1920,00

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących nieruchomości wybranych do bezpośredniego porównania określono:

Cenę maksymalną $C_{max} = 10461,96 \text{ zł/m}^2$,

Cenę minimalną $C_{min} = 6475,23 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 3986,73 \text{ zł/m}^2$

Wyniki szacowania metodą porównywania parametrów

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	2	6
	Cena nieruchomości porównawczej C_p [zł/m ²]			10 461,96	8 667,88	6 475,23
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Otoczenie	4,00%	159,48		159,48	159,48
2	Stan techniczny	13,00%	518,27			
3	Atrakcyjność architektoniczna	25,00%	996,68			996,68
4	Typ zabudowy	33,00%	1 315,62			
5	Zabudowa dodoatkowa	7,00%	279,07			
6	P.u. [m ²]	12,00%	478,41	-25,18	-226,62	151,08
7	Pow. gruntu [m ²]	6,00%	239,20	50,36		-50,36
	Sumy:	100,00%	3 986,73	25,18	-67,14	1 256,88
Ceny skorygowane o sumę poprawek $C_w' = C_p + \Sigma$ popr [zł/m²]				10 487,14	8 600,74	7 732,11
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m²]				8 940,00		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m²]				153,72		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				1 374 256,80		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1000) [zł]				1 374 000,00		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej dz. ew. nr 1/185 w stanie na dzień wyceny wynosi: 1 374 000 zł, słownie: jeden milion trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej dla aktualnego sposobu użytkowania i określona w podejściu porównawczym mieści się w przedziale cen rynkowych nieruchomości podobnych ustalonych w trakcie analizy rynku.

Przy określeniu wartości, przyjęto kontynuację aktualnego sposobu użytkowania tj. grunty o funkcji mieszkaniowej, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.






Możliwości zagospodarowania powyższej nieruchomości wynikają z aktualnego sposobu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem nieruchomości w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tak oszacowana wartość rynkowa nieruchomości jest zbliżona do wartości rynkowej i taka jest też możliwa cena do uzyskania przy sprzedaży.

Określenie wartości nieruchomości jest efektem nie tylko prawnego, ale także, a może przede wszystkim, ekonomicznego aspektu wyceny. W procesie szacowania nieruchomości podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest odzwierciedlenie reguł właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencji nabywców, których nie da się w pełni uwarunkować i ujarzmić przepisami prawa. Istota wartości osadzona jest bowiem w ekonomii, toteż w praktyce nie jest możliwe wywiedzenie wszystkich reguł wyceny nieruchomości z przepisów prawa. Cena, obok obiektywnych przesłanek, ma zawsze elementy subiektywne. Nawet najbardziej wszechstronna znajomość rynku nie zapewni w pełni obiektywnego wyniku, dlatego różnice oszacowanych dla tożsamego celu wartości tej samej nieruchomości, nie zawsze świadczą o wadliwie sporządzonych wycenach. Metody porównawcze cechuje bowiem pewna doza subiektywizmu, u którego podstaw leży wybór porównywalnej nieruchomości i opieranie szacunku na danych historycznych. Subiektywizm nie oznacza tutaj rzecz jasna dowolności. W przedmiotowej opinii wpływ ustaleń subiektywnych na wynik wyceny starano się zminimalizować, poprzez zastosowanie metod statystycznych do opracowania wyników analizy rynku tj. zasad regresji do określenia wpływu czasu oraz powierzchni nieruchomości na jej cenę. W ocenie autora opinii taka metodyka pozwala na jak najbardziej obiektywne odwzorowanie rynku i jak najdokładniejsze określenie wartości nieruchomości. Transakcje dotyczące nieruchomości podobnych wykorzystane do określenia wartości gruntu, wytypowane zostały z uwzględnieniem art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który określa co to jest nieruchomość podobna. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Nieruchomości podobne typowane były z uwzględnieniem ich cech fizycznych i przeznaczenia – które decydują o podobieństwie bądź jego braku, a nie uzyskanych cenach w trakcie dokonywanych transakcji kupna – sprzedaży.

O podobieństwie nieruchomości decydują ich cechy, a nie poziom ich cen. Rozrzut cen jednostkowych niczego w tym zakresie nie zmienia. Transakcje z takimi cenami to obiektywne fakty, które odwzorowałam w wycenie. Opisane cechy nieruchomości porównawczych w operacie szacunkowym są zgodne ze stanem faktycznym.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

-  Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
-  Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu nieruchomości i w poziomie cen aktualnym na dzień 23.08.2022 roku.
-  Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
-  Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej nieruchomości.
-  Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi

odpowiedzialności.

- ✚ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ✚ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- ✚ Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- ✚ Określona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona na podstawie cen transakcyjnych netto i nie uwzględnia podatku VAT.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



13. ZAŁĄCZNIKI

14.1. Aktualna polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

--- kopie dokumentów ---

GiK...6621.1071.2022.....

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-08-09

Jednostka rejestrowa : **G.346**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MAGDALENA URSZULA DOMAŃSKA Rodzice:GRZEGORZ,ELŻBIETA KOLONIA SYSECKA 46; 95-080 SYSKI;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1/185	1	TUSZYNEK MAJORACKI; KASZTELAŃSKA 60	tereny mieszkaniowe	B	0.1617	0.1617	AN 586/2017 PT1P/00088228/0

Id działki: **100611_5.0014.1/185**Wartość gruntów:

Rejon statystyczny: 634851

Razem powierzchnia działek :

0.1617 ha

Słownie : jeden tysiąc sześćset siedemnaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-08-09

Sporządził : Justyna Bartłomiejczyk

2022-08-09

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2022-08-09

Pozycja kartoteki budynków: **KB.346**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
1/185;1	1/185	TUSZYNEK MAJORACKI; KASZTELAŃSKA 60	1. Budynki mieszkalne 2. Budynek jednorodzinny 3.	2/0	1. 2010 2.	PT1P/00088228/0

Id budynku: 100611_5.0014.1/185.1_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.346								
Wartość: ()		Nr jednostki rejestru budynków:								
Materiał: MUR	Stan użyt. bud.: Budynek oddany do użytkowania w całości	St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana								
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:								
Status budynku: Wybudowany		Zakres przebudowy:								
Klasa wg. PKOB: Budynki mieszkalne jednorodzinne		Data rozbiórki:								
Pow zabud. [m2]: 164.00		Przyczyna rozbiórki:								
Pow. użyt. lokali [m2]:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:								
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:									
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0	Data oddania do użyt.:	Łączna liczba izb w budynku:								
Liczba wyodrębnionych lokali: 0										
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:										
1 izba:	2 izby:	3 izby:	4 izby:	5 izb:	6 izb:	7 izb:	8 izb:	9 izb:	10 izb:	więcej niż 10:
Informacje dodatkowe:										

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-08-09

Sporządził : Justyna Bartłomiejczyk

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2022-08-09
(imię i nazwisko)



Signed by /
Podpisano przez:

Justyna Iwona
Bartłomiejczyk

zastępującej organ
Data: 2022-08-09 12:55



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017757589



1 Okres ubezpieczenia: od 06.03.2022 r. do 05.03.2023 r.

2 Ubezpieczający: "AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI EWA BYKOWSKA"

Adres siedziby: ENERGETYKÓW 20, 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48504180853

REGON: 100620544

3 Ubezpieczony: "AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI EWA BYKOWSKA"

Adres siedziby: ENERGETYKÓW 20, 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48504180853

REGON: 100620544

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna
Na jedno zdarzenie | Na wszystkie zdarzenia

Od odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

75 000 EUR | 75 000 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
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych

Suma gwarancyjna: 10 000 PLN

Składka łączna: 396,24 PLN

5 Termin płatności: Jednorazowo
18.03.2022
Kwota w PLN: 396,24

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

07 1240 6960 3014 0110 0867 7923
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017757589

Warunki ubezpieczenia

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

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

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

8 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

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 rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata;

2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot 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.

Klauzula dodatkowych kosztów prawnych

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:
1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody,

Oświadczenia

9 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
4. Przekazano informację 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 automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
5. * 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).
6. * 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał

Informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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 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.
9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
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

1017757589/pc:10000394808889/BE20 PIN: 4296



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; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

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 udzielenia 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 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 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.

Potwierdzam dane kontaktowe

"AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI EWA BYKOWSKA"

E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48504180853

Data zawarcia umowy: 04.03.2022 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

"AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI EWA BYKOWSKA"

AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

EWA BYKOWSKA

ul. Energetyków 20

97-300 Piotrków Trybunalski

NIP: 7712289756, REGON: 100620544

biuro@akademia-wyceny.pl

tel. +48 504 180 853

AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

EWA BYKOWSKA

ul. Energetyków 20

97-300 Piotrków Trybunalski

NIP: 7712289756, REGON: 100620544

biuro@akademia-wyceny.pl

tel. +48 504 180 853


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE


IZA GRZYWACZ

97-310 Jarosty, ul. Kwiatowa 3

tel. 605 28 32 44

REGON 592192430, NIP 771 207 64 05

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)

1017757589/pc:10000394808889/BE20 PIN: 4296

 **801 102 102 pzu.pl**

