

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ POŁOŻONEJ W
KRAKOWIE NA OSIEDLU CENTRUM E 7/1
W UDZIALE 1/2

Sygn. akt VIII GU 1087/21/S



KSIĘGA WIECZYSTA NIERUCHOMOŚCI KR1P/00403365/6 PROWADZONA PRZEZ SĄD
REJONOWY DLA KRAKOWA – PODGÓRZA W KRAKOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH

OPRACOWAŁ(A):

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, DNIA 26 LIPCA 2023 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Kraków, os. Centrum E nr 7, lokal nr 1
Księga Wieczysta	Dla nieruchomości lokalowej założona jest Księga Wieczysta nr KR1P/00403365/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.
Opis lokalu	Samodzielny lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 60,02 m ² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w wielkości 1244/10000. Lokal położony na I piętrze, składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz wc. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni użytkowej 7,56 m ² .
Lokalizacja	Nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej na osiedlu Centrum E w Krakowie, w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej, usługowej oraz terenów zielonych. Osiedle Centrum E położone jest we wschodniej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. Odległość od centrum miasta wynosi około 8 km. Dostęp do komunikacji miejskiej bardzo dobry.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w udziale 1/2 w postępowaniu upadłościowym zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 27-08-2021 roku sygn. akt VIII GU 1087/21/S.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 1/2	WR_{1/2} = 233 500,00 zł słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące pięćset złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	WRW_{1/2} = 175 125,00 zł słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 26 lipca 2023 roku, • według stanu na dzień 26 lipca 2023 roku, • na poziomie cen na dzień 26 lipca 2023 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 26 lipca 2023 roku



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY.....	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	4
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO.....	5
6.2. OPIS BUDYNKU	6
6.3. OPIS LOKALU	6
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	8
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	10
7.1. WSTĘP.....	10
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	10
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ.....	12
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ.....	14
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....	15
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	16
13. ZAŁĄCZNIKI.....	16

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa położona w Krakowie na osiedlu Centrum E nr 7 stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 60,02 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w wielkości 1244/10000. Lokal położony na I piętrze, składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz wc. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni użytkowej 7,56 m². Dla nieruchomości lokalowej założona jest Księga Wieczysta KR1P/00403365/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje prawo własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w udziale 1/2 w postępowaniu upadłościowym zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 27-08-2021 roku sygn. akt VIII GU 1087/21/S.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie dla Biegłego Sądowego Magdaleny Ślufarskiej.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednoczony ((Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021 r., poz. 555),
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku,
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005r.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 26-07-2023 r.,
- Badanie Księgi Wieczystej KR1P/00403365/6 w dniu 26-07-2023 roku,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta,
- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej z dnia 27-08-2021 roku,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 26-07-2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 26-07-2023 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 26-07-2023 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 26-07-2023 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SASIEDZTWO



Nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej na osiedlu Centrum E w Krakowie, w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej, usługowej oraz terenów zielonych. Osiedle Centrum E położone jest we wschodniej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. Odległość od centrum miasta wynosi około 8 km. Dostęp do komunikacji miejskiej bardzo dobry. W niedalekiej odległości znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe.

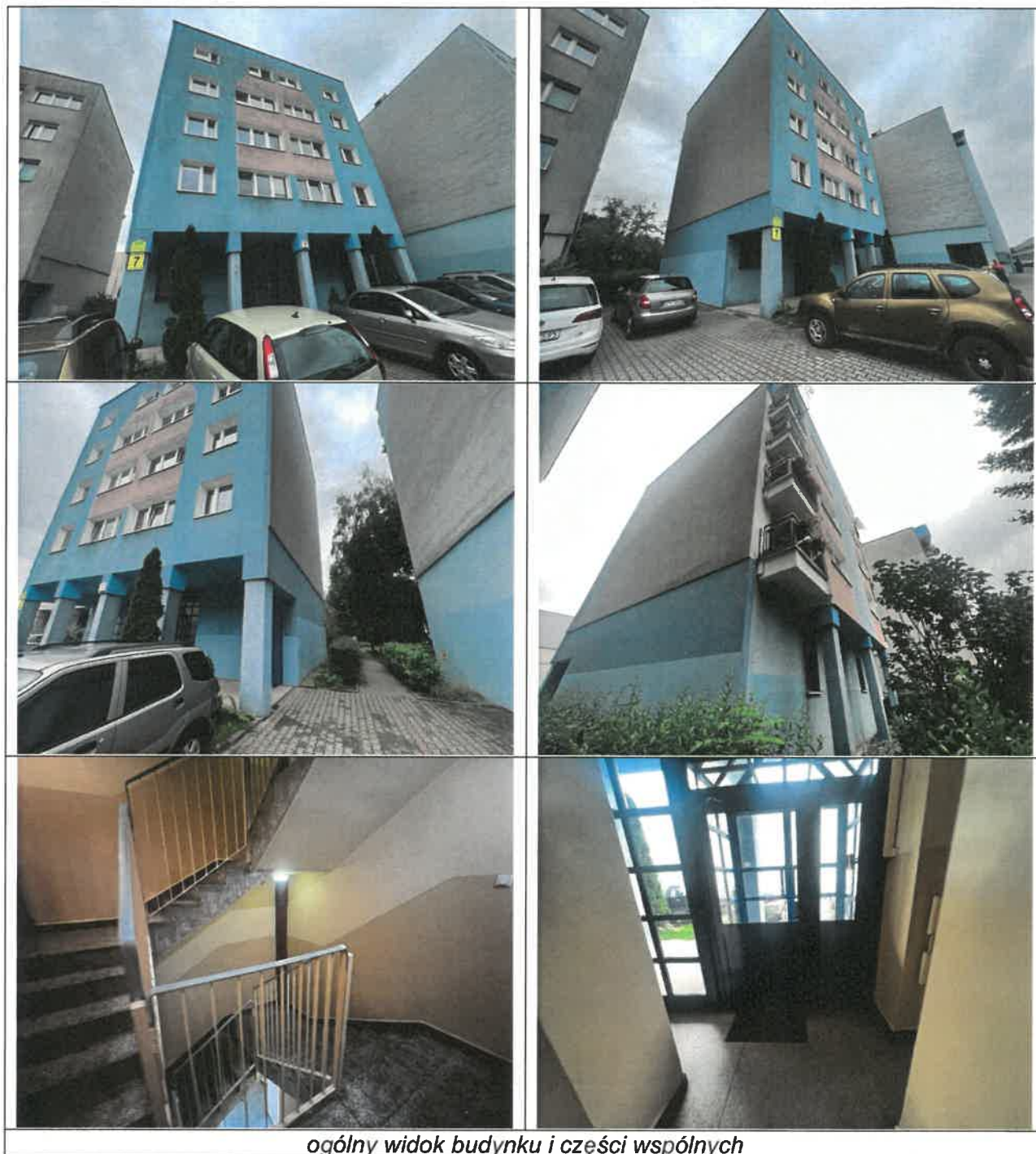
Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie Dzielnicy XVIII. Dzielnica XVIII Nowa Huta to największa pod względem wielkości dzielnica Krakowa, położona na wschodzie miasta. W dzielnicy XVIII znajdują się trzy pętle tramwajowe – Pleszów, Walcownia oraz Kopiec Wandy. Ważnym zakładem na terenie Nowej Huty jest Huta im. Tadeusza Sendzimira, druga co do wielkości produkcji stali huta w Polsce.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej al. Jana Pawła II poprzez służebności opisane w dziale I-Sp księgi wieczystej gruntowej KR1P/00371506/3.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- elektryczną,
- wodociągową,
- c.o. - MPEC,
- gazową,
- kanalizacji,
- teletechniczną.

6.2. OPIS BUDYNKU



ogólny widok budynku i części wspólnych

Budynek wzniesiony w 1988 roku. Jest to obiekt 5-kondygnacyjny, podpiwniczony, w dobrym stanie technicznym. Budynek mieszkalny wzniesiony został w technologii wielkopłytywowej. Części wspólne wykończone w przeciętnym standardzie. Na ścianach powłoki malarskie, na posadzce lastrico. Brak windy. Budynek wyposażony w instalacje: wod. – kan., elektryczną, c.o. - MPEC, gazową oraz teletechniczną.

6.3. OPIS LOKALU

Samodzielny lokal mieszkalny nr 1 położony w Krakowie na osiedlu Centrum E nr 7. Lokal o przeznaczeniu mieszkalnym o powierzchni użytkowej 60,02 m² usytuowany jest na I piętrze, składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz wc. Do lokalu przylega balkon. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni użytkowej 7,56 m².

Na dzień wyceny lokal wykończony w przeciętnym standardzie. Na podłogach panele i płytki ceramiczne. Na ścianach powłoki malarskie, w łazience i częściowo w kuchni płytki ceramiczne.

Stołarka okienna PCV, stolarka drzwiowa typowa, drzwi wejściowe antywłamaniowe. W lokalu dostępne następujące instalacje: wod.- kan., c.o. - MPEC, gazowa, elektryczna, teletechniczna. Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego przyjęto na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości oraz umowy sprzedaży.





ogólny widok lokalu

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości lokalowej założona jest Księga Wieczysta nr KR1P/00403365/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. W Księdze Wieczystej nr KR1P/00403365/6 widnieją następujące wpisy:

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: M. Kraków

Gmina: Kraków M.

Miejscowość: Kraków

Dzielnica: Nowa Huta

Lokal

Ulica: Os. Centrum E

Numer budynku: 7

Numer lokalu: 1

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: pokój – 3, kuchnia – 1, przedpokój – 1, łazienka – 1, wc – 1

Opis pomieszczeń przynależnych: rodzaj pomieszczenia: piwnica - 1

Kondygnacja: 2,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej: KR1P/00371506/3

Odrębność: tak

Obszar: 67,5800 m²

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

Spis praw związanych z własnością

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Udział związany: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 1244/10000

Numer księgi wieczystej: KR1P/00371506/3

Nr udziału w prawie: 6

Rodzaj zmiany: dokonano zmiany wpisów w polu 1.11.1.6. zmiana wpisu w związku z przekształceniem udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/2

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1/2

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Anna Morawska, c. Jerzego i Krystyny

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Maciej Morawski, s. Henryka i Michaliny

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Wzmianki w dziale III

Roszczenie: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Przedmiot wykonania: udział numer 1, udział numer 2

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): Gmina Miejska Kraków

Siedziba: Kraków

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów Księgi Wieczystej w Podsystemie dostępu do centralnej bazy danych Ksiąg Wieczystych w dniu 26-07-2023 roku.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacji szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Hipotek brak.

Działka:

Wg Księgi wieczystej gruntowej KR1P/00371506/3 ustalono:

- działka ewidencyjna nr: 28/10,
- powierzchnia działki: 0,0268 ha,
- obręb nr 48, j.ew. Nowa Huta.



<https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/>

6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”, zatwierdzonego Uchwałą nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym symbolem MWn.11.1 - tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTEP

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

„W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych lokali podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,

- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

- C_{sr} – średnia cena
- u_i – wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – Kraków - Nowa Huta,
- Okres analizy cen transakcyjnych dwa lata.

Analizując sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowym ceny rynkowe utrzymywały się na podobnym poziomie z prognozami wzrostowymi. W dalszym ciągu na rynku nie brakuje podmiotów o stabilnej sytuacji finansowej, skłonnych do zakupu mieszkania na własne potrzeby. Stopy procentowe kredytów hipotecznych z początkiem zeszłego roku znacznie wzrosły. Pomimo tych czynników nie brakowało chętnych na zakup mieszkań, głównie za gotówkę. Można prognozować, że powrót gospodarki do poziomu z czasów sprzed pandemii i wojny, co będzie miało bezpośrednie przełożenie na wzrost popytu w sektorze nieruchomości mieszkaniowych, będzie kilkuletni. Obecna sytuacja gospodarcza, wzrost kosztów kredytów hipotecznych i wysoka inflacja powodują, że zakup mieszkania staje się pewniejszym sposobem na zainwestowanie oszczędzonych środków pieniężnych, niż alternatywne metody.

W związku z obecną sytuacją geopolityczną na świecie oraz przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub dojdzie do spadku ich wartości. Biorąc pod uwagę okres badania cen oraz obecną sytuację polityczną w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych. Ryzyko rynku związane z negatywnymi zmianami na rynku jest umiarkowane.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości lokalowych, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat, na terenie Krakowa - Nowej Huty. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość powierzchni użytkowej lokalu oraz stan techniczny budynku.

Biorąc pod uwagę okres badania cen transakcyjnych, panująca pandemia, w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp	Data transakcji	Osiedle	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	29.05.2023	Os. Słoneczne	67,57	625 000,00	9 249,67
2	27.04.2023	Os. Zielone	64,27	500 001,00	7 779,70
3	19.04.2023	Os. Centrum A	51,35	415 000,00	8 081,79
4	24.03.2023	Os. Centrum C	70,11	550 000,00	7 844,82
5	27.02.2023	Os. Zgody	67,08	560 000,00	8 348,24
6	24.02.2023	Os. Handlowe	71,67	645 000,00	8 999,58
7	16.02.2023	Os. Kolorowe	58,42	450 000,00	7 702,84
8	20.01.2023	Os. Krakowiaków	55,13	470 000,00	8 525,30
9	20.01.2023	Os. Słoneczne	57,80	525 000,00	9 083,04
10	11.01.2023	Os. Centrum A	67,68	510 000,00	7 535,46
11	14.12.2022	Os. Centrum A	50,51	435 000,00	8 612,16
12	24.11.2022	Os. Centrum C	53,62	385 000,00	7 180,16
13	25.10.2022	Os. Centrum A	62,94	477 000,00	7 578,65
14	20.10.2022	Os. Centrum A	71,41	530 000,00	7 421,93
15	24.06.2022	Os. Centrum C	55,37	500 000,00	9 030,16
16	09.06.2022	Os. Centrum D	50,06	415 000,00	8 290,05
17	31.05.2022	Os. Centrum A	52,37	370 000,00	7 065,11
18	23.05.2022	Os. Centrum A	53,35	530 000,00	9 934,40
19	17.05.2022	Os. Centrum A	54,76	450 000,00	8 217,68
20	07.03.2022	Os. Centrum D	72,46	615 000,00	8 487,44
21	22.02.2022	Os. Centrum D	51,81	422 500,00	8 154,80
22	25.01.2022	Os. Centrum C	52,62	499 000,00	9 483,09

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni, stanu technicznego itp.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (**Lp. 17**) stanowiąca lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 52,37 m², położony na osiedlu Centrum A.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (**Lp. 18**) stanowiąca lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 53,35 m², położony na osiedlu Centrum A.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób. Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomości.

Dla segmentu rynku nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia użytkowa lokalu,

- położenie w budynku,
- standard wykończenia lokalu,
- stan techniczny budynku,
- pomieszczenia przynależne.

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości lokalowych stanowiących lokale mieszkalne oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

Położenie, lokalizacja	korzystne:	w niedalekiej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, okolica popularna, osiedla zadbane, bardzo dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, dobry dojazd komunikacją publiczną, ulice główne
	średnio korzystne:	w dzielnicy mieszkaniowej o dużym zagęszczeniu zabudowy, gorszy dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, gorszy dojazd komunikacją publiczną, dostęp z dróg asfaltowych bocznych, jednokierunkowych, słyszany hałas uliczny
Powierzchnia użytkowa lokalu	korzystna:	poniżej 60,00 m ²
	średnio korzystna:	od 60,00 m ²
Położenie w budynku	korzystne:	powyżej III piętra
	średnio korzystne:	do III piętra
Standard lokalu	korzystny:	korzystny standard wykończenia, materiały dobrej jakości, nie wymaga dodatkowych nakładów, po remoncie
	średnio korzystny:	przeznaczony do odświeżenia, modernizacji, podstawowy standard wykończenia
Stan techniczny budynku	korzystny:	budynek w dobrym stanie technicznym, po remoncie w ostatnich latach, elewacja i klatki w korzystnym standardzie
	średnio korzystny:	budynek w średnim stanie technicznym, części wspólne do średnio korzystnym standardzie, elewacja wymaga odnowienia
Pomieszczenia przynależne	korzystne:	do lokalu przynależy piwnica
	średnio korzystne:	brak przynależności

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia lokalu wynosi 60,02 m²,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi (analiza w punkcie 8), które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości.
- cechy nieruchomości, które mają istotny wpływ na wartość zależą w sposób decydujący od lokalnego rynku nieruchomości i jego charakterystyki,
- wagi poszczególnych cech rynkowych określono procentowo, suma wag wynosi 100 %.
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - *cena minimalna*: 7 065,11 zł/m²,
 - *cena maksymalna*: 9 934,10 zł/m²,
 - *cena średnia*: 8 300,28 zł/m²,
 - *wartości brzegowe*:
 - $C_{min}/C_{sr} = 0,8512$
 - $C_{max}/C_{sr} = 1,1969$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	CECHA/ATRYBUT	WAGA S _i [%]
1.	Położenie, lokalizacja	25%
2.	Powierzchnia użytkowa lokalu	15%
3.	Położenie w budynku	15%
4.	Standard lokalu	20%
5.	Stan techniczny budynku	20%
6.	Pomieszczenia przynależne	5%

- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u _i
1	Położenie, lokalizacja	średnio korzystne	25%	0,2128	0,2992	0,2128
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	średnio korzystna	15%	0,1277	0,1795	0,1277
3	Położenie w budynku	średnio korzystne	15%	0,1277	0,1795	0,1277
4	Standard lokalu	średnio korzystny	20%	0,1702	0,2394	0,1702
5	Stan techniczny budynku	korzystny	20%	0,1702	0,2394	0,2394
6	Pomieszczenia przynależne	korzystne	5%	0,0426	0,0598	0,0598
Suma:			100%			0,9376

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianego lokalu wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^6 U_i = 0,9376$$

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni lokalu:

$$W_{1m} = C_{sr} * \sum U_i = 8\,300,28 \text{ zł/m}^2 \times 0,9376 = 7\,782,34 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa wycenianego lokalu wynosi:

$$7\,782,34 \text{ zł/m}^2 \times 60,02 \text{ m}^2 = 467\,096,05 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR = 467\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: czterysta sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych

Wartość rynkowa wycenianego lokalu w udziale 1/2 wynosi:

$$WR_{1/2} = 467\,000,00 \text{ zł} / 2 = 233\,500,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{1/2} = 233\,500,00 \text{ zł}$$

słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące pięćset złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW). Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z

wolnej ręki, określane są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego). Operat szacunkowy jest sporządzony na potrzeby określenia wartości zbywczej nieruchomości, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 17-11-2017 roku sygn. akt VIII GU 452/17, prowadzącym postępowanie jest syndyk Pan Paweł Wolnik.

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0.75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_{ac}$$

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości w udziale 1/2 uwzględniając lokalizację i dane techniczne:

$$WRW_{1/2} = 233\ 500,00\ \text{zł} \times 0,75 = 175\ 125,00\ \text{zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{1/2} = 175\ 125,00\ \text{zł}$$

słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny położony w Krakowie na osiedlu Centrum E 7/1 wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$WR = 467\ 000,00\ \text{zł}$$

słownie: czterysta sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny położony w Krakowie na osiedlu Centrum E 7/1 w udziale 1/2 wynosi:

$$WR_{1/2} = 233\ 500,00\ \text{zł}$$

słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące pięćset złotych

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię użytkową, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości.
- W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności.
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianego lokalu.
- Ocena stanu technicznego wycenianego lokalu zawarta w opracowaniu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości.
- Kopia polis ubezpieczeniowych.

POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI

Sygn. akt VIII GU 1087/21/S

POSTANOWIENIE

Dnia 27 sierpnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Bartosz Suchmiel

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2021 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużnika Anny Morawskiej

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość Anny Morawskiej (PESEL: 58021306641, NIP: 6781871803) zamieszkałej os. Centrum E 7/1, 31-934 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 prawa upadłościowego;
- III. ustalić, że funkcję sędziego - komisarza pełnił będzie referendarz sądowy,
- IV. ustalić, że funkcję zastępcy sędziego - komisarza pełnił będzie sędzia;
- V. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Katarzyny Olejniczak - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego - 408;
- VI. wezwać wierzycieli upadłej do zgłaszania swoich wierzytelności syndykowi na adres jego biura: ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- VII. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłej, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia sędziemu - komisarzowi na adres: Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków - w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- VIII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20.05.2015r. w sprawie postępowania upadłościowego;
- IX. przyznać syndykowi zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w wysokości 1 000 zł (jeden tysiąc złotych) oraz zarządzić jej natychmiastową wypłatę na wskazany przez syndyka rachunek bankowy.



Do oryginału właściwie podpisany
Zgodność z oryginałem stwierdzam

Kraśnik
Syndyk

KOPIA POLIS UBEZPIECZENIOWYCH RZECZOZNAWCY



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-102 Kraków, Kazimierza Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014389

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 28/03/2023 - 27/03/2024

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Szpital nr 10 Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437890
NIP 525-235-52-48



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1076509153**

1	Okres ubezpieczenia: od 03.12.2022 r. do 02.12.2023 r.		
2	Ubezpieczający: MAGDALENA ŚLUFARSKA Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił	PESEL: 82100406867
3	Ubezpieczony: MAGDALENA ŚLUFARSKA Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił	PESEL: 82100406867
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną - biegłego sądowego (klauzula nr 72)	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 500 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 500 000 PLN	
	Postanowienia dodatkowe Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (Klauzula nr 61)	Podlimit:	20 000 PLN
5	Składka łączna: 676,50 PLN Termin płatności: 23.11.22 23.05.23 Kwota w PLN: 338,50 338,00	6	Numer rachunku bankowego do zapłaty skłódki RS 1240 6960 3014 0110 1780 3637 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1076509153

7 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/21.1/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/21.5/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

8 **Postanowienia dodatkowe**
Ubezpieczenie dobrowolne
Klauzula Nr 61
Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych
1. Z zachowaniem pozostałych, niemiędzy niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczalni, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia.
2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcyjnym, artystycznym lub unikatowym.
3. Ochrona ubezpieczalnicza obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odzyskanie dokumentów.
Klauzula Nr 72
Oświadczenia
1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Wyrażam zgodę na 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/WMS).
4. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, klasy nie będącej ubezpieczeniem w tej firmie.
5. 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 zmierzającym do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
6. Wyrażam zgodę na przekazanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 5 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/WMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. 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

Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną - biegłego sądowego
1. Z zachowaniem pozostałych, niemiędzy niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczalniczą odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą - biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe:
1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej;
2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem;
3) w wyniku błędnego przeleczenia waluty.

SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
8. Oświadczam, że otrzymałem/ym informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. W zakresie, w jakim podaję/ym przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodą, 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, ul. 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, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstytucyjna 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstytucyjna 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 13/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Lipowa 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.





10 **Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
 Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumpcyjnych, 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 dołączone 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, niezmiennych 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 listem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
MAGDALENA ŚLUFARSKA
 E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
 Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzielił:
 Szkiola Ewa
 06-110 SIEDLCE
 E-mail: ewa.szkiola@asf.com.pl
 tel.: +48 506134317

Data zawarcia umowy: 09.11.2022 r.

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

 Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MAGDALENA ŚLUFARSKA
 Ubezpieczający

 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Biuro Maklerskie
Nowoczesny Pracek
Sp. z o.o.
 ul. Piłsudskiego 10
 06-110 Siedlce
 NIP: 525-200-0000 KRS: 0000432841
 REGON: 141820000
 Sąd Rejonowy dla M. St. w Warszawie XII
 KRS 0000432841
 NIP 525-200-0000
 REGON 141820000
 ASF SIEDLCE
 ul. Sienkiewicza 10
 06-110 Siedlce
 NIP: 525-200-0000 KRS: 0000432841
 REGON: 141820000
 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)

1076509153/pc:100000443284125/BE20 PIN: 9667

801 102 102 pzu.pl

