

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności
nieruchomości gruntowej stanowiącej
działkę ewidencyjną nr 493/1, położonej w miejscowości
Cikowice nr 13, gmina Bochnia, powiat bocheński,
objętej księgą wieczystą nr TR1O/00028072/9

Sygn. akt TR1T/GU/111/2022



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, 30 MARCA 2023 ROK

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:	Gruntowa zabudowana
Adres nieruchomości:	Cikowice nr 13, dz. nr 493/1, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie
Zakres wyceny:	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 13, działki ewidencyjne nr 493/1 o powierzchni 0,4600 ha.
Księga wieczysta nieruchomości:	TR1O/00028072/9
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr TR1O/00028072/9, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 24 lutego 2023 roku, sygn. akt TR1T/GU/111/2022.
Wartość rynkowa nieruchomości wynosi: WR = 539 000,00 zł słownie: pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy złotych	
Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej wynosi: WRW = 404 000,00 zł słownie: czterysta cztery tysiące złotych	
Podejście, metoda wyceny:	Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
Data określenia wartości:	30 marca 2023 roku
Data sporządzenia operatu:	30 marca 2023 roku.
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień:	 /podpis/

SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	4
4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	4
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	8
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO....	11
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	12
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	12
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	15
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	16
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	16
13. ZAŁĄCZNIKI	17

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

- Rodzaj nieruchomości: Nieruchomość gruntowa zabudowana
- Położenie - adres: Cikowice nr 13, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie
- Oznaczenie w ewidencji gruntów: 493/1
- Księga wieczysta: Księga wieczysta nr TR1O/00028072/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 13 działkę ewidencyjną nr 493/1 o powierzchni 0,4600 ha.

Przedmiotowa działka ewidencyjna położona jest w miejscowości Cikowice, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie, objęta jest księgą wieczystą nr TR1O/00028072/9.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr TR1O/00028072/9, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 24 lutego 2023 roku, sygn. akt TR1T/GU/111/2022.

4. PODSTAWY OPRAWOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity (Dz.U. z 2021 r., poz. 555),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 09 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników (Dz.U. 1968 nr 10, poz.52 z późn.zm).
- Ustawa Prawo Upadłościowe (dokument ujednolicony - Dz. U. z 2022 r. poz. 1520).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 146).
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 11 marca 2023 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr TR1O/00028072/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Informacje z Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Bochni,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy w dniu 30 marca 2023 roku,
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Powiatowym,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,

- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 11 marca 2023 roku.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 30 marca 2023 roku.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30 marca 2023 roku.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 30 marca 2023 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: TR1O/00028072/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 2

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Miejscowość: Cikowice

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 493/1
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: dz. grt.

Obszar

- Obszar: 0,4600 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 2
- Wielkość udziału: 1/1

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 2
- Imię pierwsze: Krzysztof
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Juszcak
- Imię ojca: Władysław
- Imię matki: Bogumiła

Dział III – PRAWA, RÓSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wzmianki w dziale III

- Numer wzmianki: REP.C./KOMO/147803/19
- Chwila zamieszczenia: 2019-08-23-10.58.21.283875

Numer wpisu

- Numer wpisu: 1

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
- Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela Anety Klimek-Wojcieszek w sprawie GKm 52/19
- Rodzaj zmiany:
 - 1) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Tomasza Kamińskiego w sprawie GKm 128/19.
 - 2) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Sika-Poland Sp. Z O.O. w sprawie GKm 86/19.
 - 3) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Efaktor S.A. Z/S w Warszawie w sprawie Km 1407/19.

- 4) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Janusz Leszek w sprawie KM 1592/19.
- 5) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Alliance Green Services Polska Sp. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 207/19.
- 6) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Dyckerhoff Polska Sp. Z O.O. w Nowinach w sprawie GKm 220/19.
- 7) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: ALLIANCE GREEN SERVICES POLSKA SP. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 248/19.
- 8) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Getin Noble Bank S.A. Z/S w Warszawie w sprawie Km 2048/19.
- 9) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika nowego wierzyciela: Hołuj Mirosław w sprawie o sygn. akt GKm 39/21.
- 10) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Efaktor S.A. z siedzibą w Warszawie sygn. akt Km 1357/19
- 11) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela sygn. akt Km 406/21 - Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Bochni
- 12) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Renaty Tworzydło w sprawie o sygn. akt Km 484/21
- 13) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Hydrotrans Spółka Jawna Mirosław Kukla, w sprawie o sygnaturze akt Gkm 96/22

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 3

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
- Suma: 1000000,00
- Suma słownie: jeden milion
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - numer wierzytelności: 1;
 - wierzytelność: zabezpieczenie przyszłych wierzytelności spółki z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy przez faktoranta oraz pokrycia kosztów prowizji, opłat i odsetek określonych w § 12 umowy faktoringu, jak również odsetek za opóźnienie od wierzytelności wymienionych w umowie oraz celem zabezpieczenia świadczeń ubocznych obejmujących koszty dochodzenia zabezpieczonych wierzytelności, w szczególności kosztów sądowych, arbitrażowych i egzekucyjnych oraz kosztów obsługi prawnej (w tym honoraria prawników).
 - umowa faktoringu nr EF/F/0143 z dnia 14.03.2017 r.
- Księga współobciążona:
 - nr księgi wieczystej: TR1O/00098288/7
 - nr hipoteki (roszczenia): 1

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 360668153
- KRS: 0000539205

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 4

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
- Suma: 1000000,00
- Suma słownie: jeden milion
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - numer wierzytelności: 1;
 - wierzytelność: zabezpieczenie przyszłych wierzytelności spółki z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy przez faktoranta oraz pokrycia kosztów prowizji, opłat i odsetek określonych w § 11 umowy faktoringu odwrotnego, jak również odsetek za opóźnienie od wierzytelności wymienionych w umowie oraz celem zabezpieczenia świadczeń ubocznych obejmujących koszty dochodzenia

zabezpieczonych wierzytelności, w szczególności kosztów sądowych, arbitrażowych i egzekucyjnych oraz kosztów obsługi prawnej (w tym honoraria prawników).

- Stosunek prawny: umowa faktoringu nr EF/F/0144 z dnia 14.03.2017 r.
- Księga współobciążona:
 - nr księgi wieczystej: TR1O/00098288/7
 - nr hipoteki (roszczenia): 2

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 360668153
- KRS: 0000539205

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 5

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
- Suma: 2000000,00
- Suma słownie: dwa miliony
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - numer wierzytelności: 1;
 - wierzytelność: zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności spółki pod firmą : Efaktor Spółka Akcyjna z siedziba w Warszawie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez faktoranta oraz pokrycia kosztów prowizji, opłat i odsetek określonych w paragrafach: 12 i 13 umowy faktoringu z dnia 15 stycznia 2018 roku nr EF/F/0143 i załączniku nr 1 do tej umowy , jak również odsetek za opóźnienie od wierzytelności wymienionych w umowie oraz celem zabezpieczenia świadczeń ubocznych obejmujących koszty dochodzenia zabezpieczonych wierzytelności , w szczególności kosztów sądowych, arbitrażowych i egzekucyjnych oraz kosztów obsługi prawnej (w tym honorariów prawników)
 - stosunek prawny: umowa faktoringu nr EF/F/0143 z dnia 15.01.2018r. i załącznik nr 1 do tej umowy
- Księga współobciążona:
 - nr księgi wieczystej: TR1O/00098288/7
 - nr hipoteki (roszczenia): 3

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 360668153
- KRS: 0000539205

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 6

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
- Suma: 2000000,00
- Suma słownie: dwa miliony
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - numer wierzytelności: 1;
 - wierzytelność: Zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności spółki pod firmą : Efaktor Spółka Akcyjna z siedziba w warszawie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez faktoranta oraz pokrycia kosztów prowizji, opłat i odsetek określonych w paragrafach: 11 i 12 umowy faktoringu odwrotnego z dnia 18 stycznia 2018 roku nr EF/F/0144 i załączniku nr 1 do tej umowy , jak również odsetek za opóźnienie od wierzytelności wymienionych w umowie oraz celem zabezpieczenia świadczeń ubocznych obejmujących koszty dochodzenia zabezpieczonych wierzytelności, w szczególności kosztów sądowych, arbitrażowych i egzekucyjnych oraz kosztów obsługi prawnej (w tym honorariów prawników)
 - stosunek prawny: umowa faktoringu nr EF/F/0144 z dnia 18.01.2018r. i załącznik nr 1 do tej umowy
- Księga współobciążona:

- nr księgi wieczystej: TR1O/00098288/7
- nr hipoteki (roszczenia): 4

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 360668153
- KRS: 0000539205

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1O/00028072/9 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

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 operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU.

Hipoteki wygasną z mocy prawa w przypadku sprzedaży przez syndyka całego prawa własności nieruchomości.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Bochni ustalono, że działka ewidencyjna nr 493/1 posiada powierzchnię 0,4600 ha. Działki położone są w miejscowości Cikowice, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie.

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

Przedmiotowy budynek położony jest we wsi Cikowice, gminie Bochnia, oznaczony nr administracyjnym 13, to jednorodzinny budynek wolnostojący dwukondygnacyjny z poddaszem częściowo użytkowym, niepodpiwniczony.

Główne wejście do budynku znajduje się po jego północno wschodniej stronie. Wjazd do garażu od strony południowo-wschodniej. Ekspozycja budynku na cztery strony świata, przy kalenicy ustanowionej wzdłuż osi północny-zachód/południowy-wschód. Budynek ustawiony szczytowo do asfaltowej drogi gminnej.

Rozkład pomieszczeń:

Zestawienie powierzchni użytkowej		
Parter		
1	Pomieszczenie 1	7,52
2	Pomieszczenie 2	9,95
3	Pomieszczenie 3	4,48
4	Pomieszczenie 4	2,98
5	Pomieszczenie 5	6,84
6	Pomieszczenie 6	17,73
7	Garaż	24,06
8	Korytarz	11,18
9	Klatka schodowa	6,02
Razem:		90,76* (45,38)
Piętro		
1	Wiatrołap	3,26
2	Kuchnia	7,19
3	Pomieszczenie 1	35,86
4	Pomieszczenie 2	7,66
5	Pomieszczenie 3	10,36
6	Pomieszczenie 4	2,68
7	Korytarz	12,50
8	Klatka schodowa	6,03
Razem:		85,54

Poddasze		
1	Pomieszczenie 1	19,96
2	Pomieszczenie 2	14,10
3	Korytarz	9,18
Razem:		43,24
Powierzchnie dodatkowe:		174,16

Od strony północno-wschodniej na piętrze i poddaszu znajdują się balkony, pokryte lastrico, otoczone stalową barierą. Trzeci balkon przylega do budynku na piętrze od strony południowo-wschodniej – stanowi go częściowo strop garażu, częściowo wysunięta płyta balkonowa. Pokryty lastrico i zabezpieczony stalową barierą, Główne wejście do budynku z poziomu pierwszego piętra, ze znajdującego się tam balkonu. Do głównego wejścia prowadzą schody betonowe pokryte lastrico. Obiekt wybudowany w tradycyjnej murowanej technologii, otynkowany, nakryty dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej, pokrytym dachówką w kolorze palonej gliny, rynny i rury spustowe stalowe malowane. Cokolik pokryty lastrico. Schody wewnętrzne żelbetowe dwubiegowe. Drzwi wejściowe drewniane z pionowymi przeszkleniami. Drzwi do garażu drewniane z pionowymi przeszkleniami dwuskrzydłowe rozwierane. Stolarka okienna z PCV i drewniana. Parapety wewnętrzne z lastrico. Drzwi wewnętrzne część z MDF, część stare płycinowe. Podłogi w pomieszczeniach pokrywają panele podłogowe, w pomieszczeniach sanitarnych płytki ceramiczne. Ściany pomieszczeń w budynku pokrywają powłoki malarskie, miejscami panele ściennie i płytki ceramiczne. Standard niższy, do remontu. W budynku rozprowadzana jest instalacja wodna i kanalizacyjna, elektryczna, gazowa oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Instalacja centralnego ogrzewania – w budynku jest ogrzewania grzejnikowe, zamontowane są grzejniki żeberkowe aluminiowe. Dla potrzeb ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej wykorzystywane są wiszące piece.

Budynek o powierzchni użytkowej 174,16 m².

Powierzchnia użytkowa budynku przyjęta na podstawie pomiarów przeprowadzonych w trakcie wizji lokalnej miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian zgodnie z normami PN.

*Powierzchnie pomieszczeń parteru z uwagi na wysokość mniejszą niż 2,20 m do powierzchni użytkowej zaliczono w 50%, ponadto do powierzchni użytkowej nie wliczono powierzchni nieużytkowego strychu, powierzchnię tą w procesie wyceny uwzględniono za pomocą atrybutu „dodatkowe powierzchnie.”

Położenie i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Cikowice, w gminie Bochnia, w powiecie bocheńskim, w województwie małopolskim. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum Bochni, stanowiącej siedzibę gminy i powiatu, wynosi około 5,7 km.

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest nieopodal centralnej części miejscowości. Otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny upraw rolnych.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej, tj. dz. nr 514/1.

Działka nr 493/1 o powierzchni 0,4600 ha ma kształt wielokąta nieforemnego, skierowanego dłuższym bokiem w kierunku północo-zachód/południowy-wschód. Działka ogrodzona – siatka rozpięta na metalowych słupkach, wmurowanych w betonowy cokół. Na teren posesji prowadzą dwie furtki i dwie bramy wjazdowe – stalowe, spawane. W około połowie długości działki przebiega poprzeczne wewnętrzne ogrodzenie z siatki z bramą i furtką.

Na terenie nieruchomości znajduje się też murowany budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy ok. 134 m². Budynek zbudowany z pustaka cementowego i cegły, nieotynkowany, przykryty dachem jednospadowym oraz dwuspadowym, pokrytym blachą trapezową i dwuspadowym pokrytym dachówką ceramiczną.

Dojście i dojazd do budynku mieszkalnego wyłożone kostką brukową. Na działce porośniętej trawą i chwastami rośnie kilka drzew liściastych oraz krzewy, głównie samosiejki. Działka przyłączona jest do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej.

Na działce dodatkowo piwnica ziemna ze stropem porośniętym trawą.

Przez działkę, całą długością przebiega gazociąg wysokoprężny DN500 PN 6,3 ze strefą techniczną.



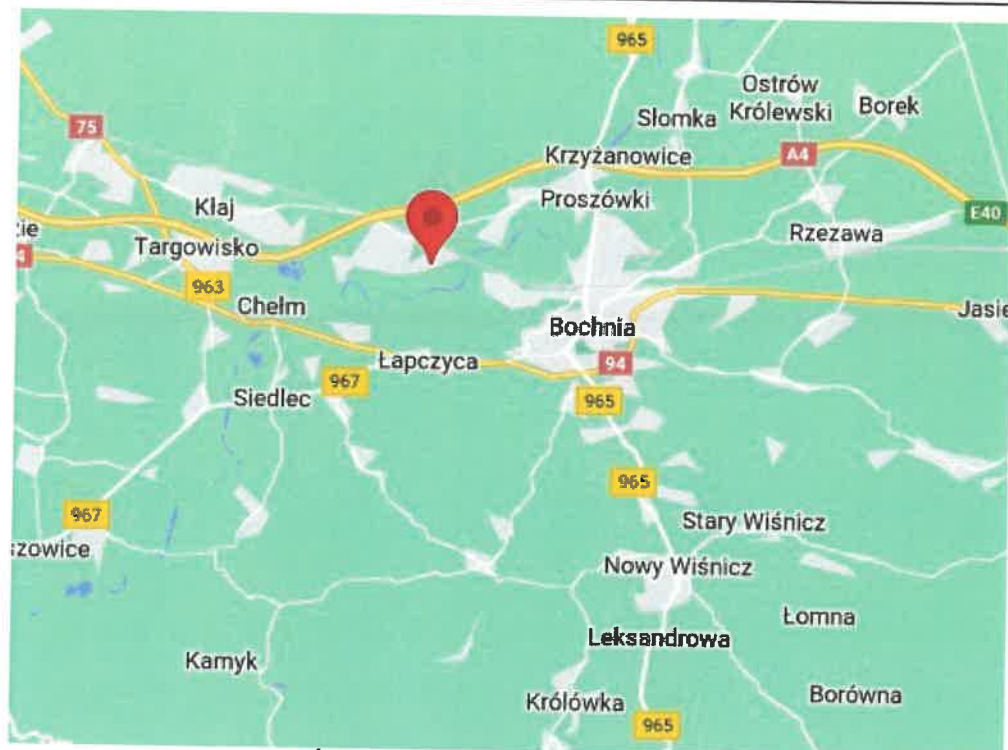
Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Powiat bocheński to powiat w Polsce (województwo małopolskie). Jego siedzibą jest miasto Bochnia. Powierzchnia powiatu bocheńskiego wynosi 649 km², co daje mu 10 miejsce wśród 22 powiatów województwa małopolskiego. Powiat swoim zasięgiem obejmuje obszar 9 gmin. W jego skład wchodzi: 1 gmina miejska (Miasto Bochnia o pow. 30 km²), 1 miejsko-wiejska (Miasto i Gmina Nowy Wiśnicz o pow. 82 km²) oraz 7 wiejskich (Bochnia o pow. 131 km², Drwinia o pow. 108 km², Lipnica Murowana o pow. 60 km², Łapanów o pow. 72 km², Rzeszawa o pow. 87 km², Trzciana o pow. 44 km², Żegocina o pow. 35 km²). Największym miastem w powiecie jest Bochnia - stolica powiatu. Na terenie powiatu ulokowanych jest 101 sołectw, 104 miejscowości, w tym 102 wiejskie.

Gmina Bochnia położona jest w środkowej Małopolsce na granicy dwóch krain geograficznych: Kotliny Sandomierskiej (część północna gminy), oraz Pogórza Wielickiego (część południowa). Administracyjnie Gmina Bochnia należy do Powiatu Bocheńskiego. W skład gminy wchodzi 31 miejscowości, które zajmują obszar 131 km². Gmina rozciąga się na przestrzeni ok. 50 km wzdłuż rzeki Raby, Stradomki i ich dopływów. Prawie w połowie przecina ją międzynarodowa droga E-4 Drezno– Kraków – Lwów, linia kolejowa oraz autostrada A-4. W odległości 40 km znajduje się międzynarodowe lotnisko Kraków-Balice. Piękny i urozmaicony krajobraz gminy współtworzą na północy równinne pola i łąki położone w dolinie rzeki Raby (z największym obszarem leśnym Puszczą Niepołomicką), a na południu niezwykle malownicze górzyste tereny, skąd można podziwiać panoramę Beskidu Wyspowego a przy dobrej pogodzie – Tatry i Pieniny.

Cikowice to wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie bocheńskim, w gminie Bochnia. Wieś otaczają pola uprawne i tereny Puszczy Niepołomickiej od północy. Tereny płaskie, porośnięte miejscami kępami drzew, od wschodu i południa przepływa rzeka Raba. W okolicy przy drogach zabudowania domów jednorodzinnych i gospodarstw, dalej rozpościerają się pola i łąki oraz kompleksy leśne. Okolica o spokojnym charakterze, położona na uboczu, oddalona od zgiełku głównych ulic czy dużego miasta.

Cikowice położone są po południowej stronie autostrady A4. Przez miejscowość przebiega linia kolejowa Kraków Główny-Medyka, a w jej wschodniej części znajduje się stacja.



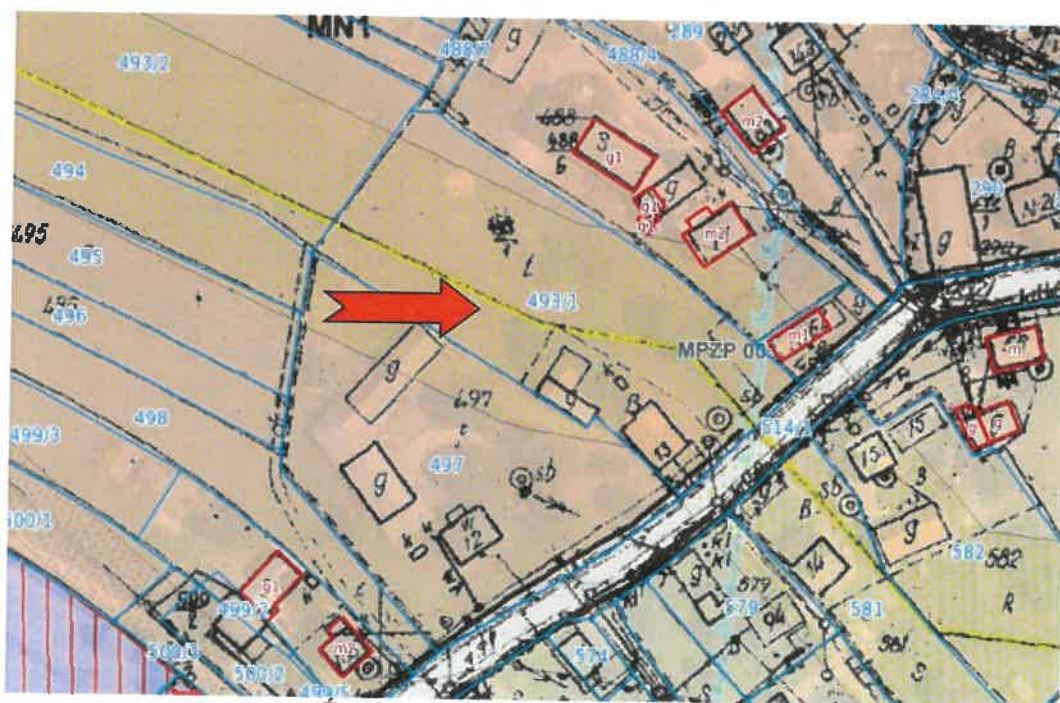
Źródło: <https://www.google.com/maps>

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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.

W zgodzie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Gminy Bochnia, przyjętym Uchwałą nr XXVII/319/06 Rady Gminy Bochnia z dnia 26 października 2006 roku, z późniejszymi zmianami, przedmiotowa działka ewidencyjna położona jest na terenie oznaczonym symbolem MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ponadto przez działkę przebiega gazociąg wysokoprężny DN 500 PN 6,3 ze strefą techniczną.



Źródło: <https://bochnia.e-mapa.net/>

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

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 nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

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).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią arytmetyczną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Badaniem rynku objęto teren powiatu bocheńskiego, brzeskiego i wielickiego, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny, standard budynku, powierzchnia, wielkość działki. Do analizy wybrano transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi charakteryzuje się średnią ilością transakcji kupna sprzedaży. W przeważającej ilości są to transakcje wolnorynkowe. Z informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym a także w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano w ostatnim roku równowagę popytu i podaży. Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży 1 m² budynku mieszkalnego jednorodzinnego w okresie ostatnich dwóch lat kształtują się w granicach od ok. 2 800 zł/m² do ok. 4 000 zł/m². Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, sąsiedztwa, wielkości p. u. budynku, powierzchni działki oraz stanu technicznego i standardu wykończenia. W miarę wzrostu powierzchni użytkowej

cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości zabudowane budynkami o mniejszej powierzchni użytkowej są relatywnie droższe, w odniesieniu do ceny jednostkowej.

Największą popularnością cieszą się domy o małej powierzchni w zabudowie wolnostojącej. Można również zaobserwować tendencję do osiągania wyższych cen przez nieruchomości zlokalizowane na obszarach, do których jest łatwy dostęp zarówno samochodem jak i komunikacją publiczną. Korzystny wpływ na cenę ma również otoczenie składające się z domów jednorodzinnych w dobrym stanie technicznym z zagospodarowaną przestrzenią przydomową.

Segment potencjalnych nabywców nieruchomości, przy decyzji o zainwestowaniu, kieruje się przede wszystkim prestiżem danej lokalizacji, bezpieczeństwem, infrastrukturą związaną z nieruchomością.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

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 gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinными, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia dzisiejszego, na analizowanym terenie. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość budynku, wielkość działki, stan techniczny i standard. Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Położenie (obręb)	Data transakcji	Pow. użytk. [m ²]	Pow. działki	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	Baczków	2022-07-29	145,00	1464	580 000,00	4 000,00
2	Stanisławice	2022-05-11	175,00	1200	490 000,00	2 800,00
3	Przebieczany	2022-01-28	170,00	3200	540 000,00	3 176,47
4	Trąbki	2021-09-07	160,00	2560	600 000,00	3 750,00
5	Nieszkowice Małe	2021-08-04	140,00	3100	420 000,00	3 000,00
6	Mokrzyska-Bucze	2021-07-15	150,60	3351	457 000,00	3 034,53
7	Mokrzyska-Bucze	2021-04-06	170,00	1400	500 000,00	2 941,18

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilka 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. Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Dla określenia wartości nieruchomości w stanie na dzień wyceny z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej podobne pod względem powyższych kryteriów transakcje nr: 2, 3 i 5.

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 nieruchomościami. Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi określono następujące cechy rynkowe:

- Położenie, lokalizacja,
- Stan techniczny budynku,

- Standard budynku,
- Powierzchnia użytkowa,
- Powierzchnia działki,
- Powierzchnie dodatkowe.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni budynku,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

Cmin 2 800,00 zł

Cmax 4 000,00 zł

Δ=Cmax- Cmin 1 200,00 zł

- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi i zakres kwotowy:

Lp.	Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]
1	Położenie, lokalizacja	25%	300,00
2	Stan techniczny budynku	20%	240,00
3	Standard budynku	20%	240,00
4	Powierzchnia użytkowa	15%	180,00
5	Powierzchnia działki	15%	180,00
6	Powierzchnie dodatkowe	5%	60,00
RAZEM:		100%	1 200,00 zł

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

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	korzystna:	Nieruchomości położone w niedalekiej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, miejscowości popularne, droższe
	średnio korzystna:	Nieruchomości położone w miejscowościach mniejszych, w dalszej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych, przeciętny dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, tereny średnio zurbanizowane i zadbane
Stan techniczny budynku	korzystny:	Budynek, w którym remonty są przeprowadzane na bieżąco, technologia budowy budynku i rozwiązania funkcjonalne tradycyjne, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
	średnio korzystny:	Budowy budynku i rozwiązania funkcjonalne tradycyjne, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji średni, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, przeznaczony do odświeżenia
Standard budynku	korzystny:	Budynek wykończony w korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów dobrej jakości, standard podstawowy
	średnio korzystny:	Budynek wykończony w przeciętnym standardzie do wykończenia użyto materiałów średniej jakości, do remontu
Powierzchnia użytkowa	bardzo korzystna:	Poniżej 160,00 m ²
	korzystna:	Od 160,00 m ²
Powierzchnia działki	bardzo korzystna:	Powyżej 2000 m ²
	korzystna:	Do 2000 m ²
Powierzchnie dodatkowe	korzystne:	Na działce dodatkowe zabudowania, w budynku pomieszczenia niewliczone do powierzchni użytkowej
	średnio korzystne:	Brak powierzchni dodatkowych

- 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 budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		Adres	Cikowice	Stanisławice
Data transakcji	xxx	2022-05-11	2021-08-04	2022-01-28
Powierzchnia użytkowa budynku	174,16	175,00	140,00	170,00
Powierzchnia działki	4600	1200	3100	3200
Cena 1 m ² p.u. [zł]	xxx	2 800,00 zł	3 000,00 zł	3 176,47 zł
Położenie, lokalizacja	korzystna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	300,00 zł	0,00 zł
Stan techniczny budynku	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Standard budynku	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia użytkowa	korzystna	korzystna	bardzo korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	-180,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	bardzo korzystna	korzystna	bardzo korzystna	bardzo korzystna
	xxx	180,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnie dodatkowe	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]	xxx	180,00 zł	120,00 zł	0,00 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]	xxx	2 980,00 zł	3 120,00 zł	3 176,47 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p.u.		3 092,16 zł		

Stąd wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny, wynosi:

$$WR = 3\,092,16 \text{ zł/m}^2 \times 174,16 \text{ m}^2 = 538\,530,59 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR = 539\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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, określone są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

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, współczynnik 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 uwzględniając szczegółową lokalizację, przeznaczenie, powierzchnię, stan techniczny i standard.

$$\text{WRW} = 539\ 000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 404\ 250,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WRW = 404 000,00 zł

słownie: czterysta cztery tysiące złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w Cikowicach nr 13, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 493/1, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi

WR = 539 000,00 zł

słownie: pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Cikowice nr 13, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie, stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

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

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną.
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości.
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych.
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości.
- ✓ Ocena stanu technicznego zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

Operat sporządził i podpisał:



mgr inż. Magdalena Ślufarska

Rzeczoznawca majątkowy
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Badanie księgi wieczystej.
3. Postanowienie o upadłości.
4. Kopie polis OC.

Dokumentacja fotograficzna
Budynek mieszkalny







Budynek gospodarczy



Dojazd, otoczenie



Badanie księgi wieczystej

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: TR1O/00028072/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 2

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Miejscowość: Cikowice

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 493/1
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: dz. grt.

Obszar

- Obszar: 0,4600 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 2
- Wielkość udziału: 1/1

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 2
- Imię pierwsze: Krzysztof
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Juszczak
- Imię ojca: Władysław
- Imię matki: Bogumiła

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wzmianki w dziale III

- Numer wzmianki: REP.C./KOMO/147803/19
- Chwila zamieszczenia: 2019-08-23-10.58.21.283875

Numer wpisu

- Numer wpisu: 1

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
- Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela Anety Klimek-Wojcieszek w sprawie GKm 52/19
- Rodzaj zmiany:
 - 14) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Tomasza Kamińskiego w sprawie GKm 128/19.
 - 15) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Sika-Poland Sp. Z O.O. w sprawie GKm 86/19.
 - 16) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Efaktor S.A. Z/S w Warszawie w sprawie Km 1407/19.
 - 17) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Janusz Leszek w sprawie KM 1592/19.
 - 18) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Alliance Green Services Polska Sp. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 207/19.
 - 19) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Dyckerhoff Polska Sp. Z O.O. w Nowinach w sprawie GKm 220/19.
 - 20) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: ALLIANCE GREEN SERVICES POLSKA SP. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 248/19.
 - 21) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Getin Noble Bank S.A. Z/S w Warszawie w sprawie Km 2048/19.
 - 22) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika nowego wierzyciela: Hołuj Mirosław w sprawie o sygn. akt GKm 39/21.
 - 23) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Efaktor S.A. z siedzibą w Warszawie sygn. akt Km 1357/19
 - 24) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela sygn. akt Km 406/21 - Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Bochni

25) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Renaty Tworzydło w sprawie o sygn. akt Km 484/21

26) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Hydrotrans Spółka Jawna Mirosław Kukła, w sprawie o sygnaturze akt Gkm 96/22

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 3

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
- Suma: 1000000,00
- Suma słownie: jeden milion
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - numer wierzytelności: 1;
 - wierzytelność: zabezpieczenie przyszłych wierzytelności spółki z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy przez faktoranta oraz pokrycia kosztów prowizji, opłat i odsetek określonych w § 12 umowy faktoringu, jak również odsetek za opóźnienie od wierzytelności wymienionych w umowie oraz celem zabezpieczenia świadczeń ubocznych obejmujących koszty dochodzenia zabezpieczonych wierzytelności, w szczególności kosztów sądowych, arbitrażowych i egzekucyjnych oraz kosztów obsługi prawnej (w tym honoraria prawników).
 - umowa faktoringu nr EF/F/0143 z dnia 14.03.2017 r.
- Księga współobciążona:
 - nr księgi wieczystej: TR1O/00098288/7
 - nr hipoteki (roszczenia): 1

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 360668153
- KRS: 0000539205

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 4

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
- Suma: 1000000,00
- Suma słownie: jeden milion
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - numer wierzytelności: 1;
 - wierzytelność: zabezpieczenie przyszłych wierzytelności spółki z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy przez faktoranta oraz pokrycia kosztów prowizji, opłat i odsetek określonych w § 11 umowy faktoringu odwrotnego, jak również odsetek za opóźnienie od wierzytelności wymienionych w umowie oraz celem zabezpieczenia świadczeń ubocznych obejmujących koszty dochodzenia zabezpieczonych wierzytelności, w szczególności kosztów sądowych, arbitrażowych i egzekucyjnych oraz kosztów obsługi prawnej (w tym honoraria prawników).
 - Stosunek prawny: umowa faktoringu nr EF/F/0144 z dnia 14.03.2017 r.
- Księga współobciążona:
 - nr księgi wieczystej: TR1O/00098288/7
 - nr hipoteki (roszczenia): 2

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 360668153
- KRS: 0000539205

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 5

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
- Suma: 2000000,00

- Suma słownie: dwa miliony
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - numer wierzytelności: 1;
 - wierzytelność: zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności spółki pod firmą : Efaktor Spółka Akcyjna z siedziba w Warszawie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez faktoranta oraz pokrycia kosztów prowizji, opłat i odsetek określonych w paragrafach: 12 i 13 umowy factoringu z dnia 15 stycznia 2018 roku nr EF/F/0143 i załączniku nr 1 do tej umowy , jak również odsetek za opóźnienie od wierzytelności wymienionych w umowie oraz celem zabezpieczenia świadczeń ubocznych obejmujących koszty dochodzenia zabezpieczonych wierzytelności , w szczególności kosztów sądowych, arbitrażowych i egzekucyjnych oraz kosztów obsługi prawnej (w tym honorariów prawników)
 - stosunek prawny: umowa faktoringu nr EF/F/0143 z dnia 15.01.2018r. i załącznik nr 1 do tej umowy
- Księga współobciążona:
 - nr księgi wieczystej: TR1O/00098288/7
 - nr hipoteki (roszczenia): 3

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 360668153
- KRS: 0000539205

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 6

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
- Suma: 2000000,00
- Suma słownie: dwa miliony
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - numer wierzytelności: 1;
 - wierzytelność: Zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności spółki pod firmą: Efaktor Spółka Akcyjna z siedziba w warszawie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez faktoranta oraz pokrycia kosztów prowizji, opłat i odsetek określonych w paragrafach: 11 i 12 umowy factoringu odwrotnego z dnia 18 stycznia 2018 roku nr EF/F/0144 i załączniku nr 1 do tej umowy , jak również odsetek za opóźnienie od wierzytelności wymienionych w umowie oraz celem zabezpieczenia świadczeń ubocznych obejmujących koszty dochodzenia zabezpieczonych wierzytelności, w szczególności kosztów sądowych, arbitrażowych i egzekucyjnych oraz kosztów obsługi prawnej (w tym honorariów prawników)
 - stosunek prawny: umowa faktoringu nr EF/F/0144 z dnia 18.01.2018r. i załącznik nr 1 do tej umowy
- Księga współobciążona:
 - nr księgi wieczystej: TR1O/00098288/7
 - nr hipoteki (roszczenia): 4

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 360668153
- KRS: 0000539205

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1O/00028072/9 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.



Postanowienie o upadłości

sygn. akt TR1T/GU/111/2022

Postanowienie

Dnia 24 lutego 2023 r.

Sąd Rejonowy w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia MAŁGORZATA KRYPLEWSKA-BARAN

protokolant Patrycja Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2023 r. w Tarnowie,

na rozprawie

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Krzysztof Juszczyk,

postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Krzysztof Juszczyk, PESEL 69052605519, NIP 8681126314, miejsce zamieszkania: Cikowice, adres Cikowice 105, 32-700 Cikowice, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciążących na nieruchomości syndykowi: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków ;

4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Paweł Stanisław Wolnik (numer licencji 701);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;
6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił sędzia;
7. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
8. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Paweł Stanisław Wolnik (numer licencji 701) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tarnowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 17 1240 4432 1111 0010 6408 4751.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:

Małgorzata Halina Kryplewska-
Baran; Sąd Rejonowy w Tarnowie
Sąd Rejonowy w Tarnowie

Date / Data: 2023-02-24 09:56



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-110 Kraków, Filarecka 6 / 5A

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
Stawcy Spółdzielni dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr. 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



**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: 821.00406867

3 Ubezpieczony: **MAGDALENA ŚLUFARSKA**
Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
Telefon: Klient odmówił
PESEL: 821.00406867

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

4	Opowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	Suma gwarancyjna
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy / Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
		500 000 PLN / 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 składki
85 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/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 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, niezmiennych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, 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 kolekcjonerskim, zbiorowym lub usłaitowym.
3. Ochroną ubezpieczeniową obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odtwierdzenie dokumentów.

Klauzula Nr 72
Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego
1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową 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.

9 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólnie warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz 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. 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.
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 zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty.
6. Wyrażam zgodę na przesłanie 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, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia, w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uskutecznić 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 SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
8. Oświadczam, że otrzymałem/ę informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, na 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. Postępcze 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
 w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 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. Łopuszańska 36D, 00-950 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 02-232 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 36D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 5B, 00-676 Warszawa.

1076509153/pc:100000443284125/BE20 PIN: 9667

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, paz.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DPO/CZA/23/G1_02/20221209.1527/prodopp07-218854911.3/FILR/pc:100000443284125





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

10

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem sprawującym 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 zobowiązuje się 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.

Przedstawia OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na życzenie 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.

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

Dodatkowych informacji udzielił:
Szakola Ewa
08-110 SIEDLCE
E-mail: ewa.szakola@esf.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 wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Pisząc i podpis ubezpieczającego

MAGDALENA ŚLUFARSKA
Ubezpieczający

Pisząc i podpis ubezpieczającego do polisy


Pisząc 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

