

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności
nieruchomości gruntowej stanowiącej
działkę ewidencyjną nr 679/4, położonej przy ul. Bocheńskiej 2
w miejscowości Damienice, gmina Bochnia, powiat bocheński,
objętej księgą wieczystą nr TR1O/00098288/7

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:	Damieniec, ul. Bocheńska 2, dz. nr 679/4, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie
Zakres wyceny:	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 2, działki ewidencyjne nr 679/4 o powierzchni 0,7212 ha.
Księga wieczysta nieruchomości:	TR1O/00098288/7
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr TR1O/00098288/7, 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 = 1 402 000,00 zł	
słownie: jeden milion czterysta dwa tysiące złotych	
Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej wynosi:	
WRW = 1 052 000,00 zł	
słownie: jeden milion pięćdziesiąt dwa tysiące złotych	
Podejście, metoda wyceny:	Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
Data określenia wartości:	30 marca 20223 roku
Data sporządzenia operatu:	30 marca 2023 roku
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień:	 <p>..... /podpis/</p>

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....	10
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	12
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW).....	15
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	15
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	16
13. ZAŁĄCZNIKI	16

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

- Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa zabudowana
- Położenie - adres:	Damienice, ul. Bocheńska 2, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie
- Oznaczenie w ewidencji gruntów:	679/4
- Księga wieczysta:	Księga wieczysta nr TR1O/00098288/7 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 nr 2 działkę ewidencyjną nr 679/4 o powierzchni 0,7212 ha;

Przedmiotowa działka ewidencyjna położona jest w miejscowości Damienice, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie, objęte są księgą wieczystą nr TR1O/00098288/7.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr TR1O/00098288/7, 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 OPRACOWANIA 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 13 marca 2023 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr TR1O/00098288/7 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: 30 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: 11 marca 2023 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: TR1O/00098288/7 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
- Województwo: małopolskie
- Powiat: bocheński
- Bochnia: Bochnia
- Miejscowość: Damienice

Działka ewidencyjna

- Identyfikator działki: 120102_2.0009.679/4
- Numer działki: 679/4
- Obręb ewidencyjny:
 - numer obrębu ewidencyjnego: 0009
 - nazwa obrębu ewidencyjnego: Damienice
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe
- Przyłączenie:
 - numer księgi: TR1O/00065894/8
 - obszar: 0,7212 ha

Obszar

- Obszar: 0,7212 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

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

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Krzysztof
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Juszcak
- Imię ojca: Władysław
- Imię matki: Bogumiła

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

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

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 1

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 faktora 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/00028072/9
 - 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): 2

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 faktora 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/00028072/9
 - 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

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 3

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 faktora 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/00028072/9
 - nr hipoteki (roszczenia): 5

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: 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 faktora 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/00028072/9
 - nr hipoteki (roszczenia): 6

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/00098288/7 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieruchomości, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w art. 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży, a 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 679/4 posiada powierzchnię 0,7212 ha. Działki położone są w miejscowości Damienice, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie.

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

Przedmiotowy budynek położony w miejscowości Damienice przy ulicy Bocheńskiej, oznaczony numerem administracyjnym 2, to pochodzący z początku XX wieku budynek dworski. Jest to budynek wolnostojący, dwukondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym, w całości podpiwniczony. Powierzchnia budynku – 314,10 m² (co stanowi powierzchnię parteru i piętra). Główne wejście do budynku znajduje się po jego północno-zachodniej stronie. Ekspozycja budynku na cztery strony świata, przy kalenicy ustawionej wzdłuż osi północny-wschód/południowy-zachód. Budynek ustawiony frontowo do drogi powiatowej.

Od strony południowo-wschodniej na piętrze znajduje się metalowa konstrukcja jedyne w budynku balkonu. Z poziomu gruntu do głównego wejścia prowadzi kilka schodów. Obiekt wybudowany w tradycyjnej murowanej technologii otynkowany, nakryty dachem dwuspadowym, w konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką, rynny i rury spustowe stalowe malowane. Na północno-zachodniej elewacji umieszczony centralnie ryzalit w formie połowy sześciokąta skrywający klatkę schodową, przykryty dachem w kształcie ostrosłupa. Po przeciwnej stronie budynku ryzalit z balkonem zwieńczony lukarną nakrytą dachem dwuspadowym. Drzwi wejściowe dwuskrzydłowe drewniane z górnym doświetleniem. Schody wewnętrzne zabiegowe, z parteru na piętro pokryte płytkami gresowymi, doświetlone przez pionowe drewniane okno. Stolarka okienna w całym obiekcie drewniana, w formie skrzynkowej. Parapety wewnętrzne szerokie, z lastrico. Drzwi wewnętrzne drewniane płycinowe, jedno i dwuskrzydłowe, lakierowane na biało. Podłogi w pomieszczeniach pokrywa przeważnie parkiet, miejscami panele podłogowe i płyty ceramiczne, w pomieszczeniach sanitarnych płytki ceramiczne. Ściany pomieszczeń w budynku pokrywają powłoki malarskie, miejscami drewniana boazeria i płytki ceramiczne na różnych wysokościach w pomieszczeniach sanitarnych. Na sufitach kilku pomieszczeń umieszczono ozdobne kasetony. W budynku rozprowadzona jest instalacja alarmowa, wodna i kanalizacyjna, elektryczna, gazowa oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Instalacja centralnego ogrzewania w budynku ogrzewanie grzejnikowe, zamontowane są grzejniki żeberkowe żeliwne z zaworami termostatycznymi. Dla potrzeb ogrzewania wykorzystywany jest (zlokalizowany w piwnicy) piec gazowy. Dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej używane są zamontowane w łazienkach piecyki gazowe, Na budynku zamontowana jest także instalacja odgromowa. Obiekt zaopatrzonej w wewnętrzny monitoring wizyjny.

Zgodnie z informacją w Urzędzie Gminy Bochnia nieruchomość figuruje w gminnej ewidencji zabytków.

Budynek o powierzchni użytkowej 314,10 m². Budynek w całości podpiwniczony, piwnice nie zostały wliczone do powierzchni użytkowej.

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

Położenie i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Damienice przy ulicy Bocheńskiej, w gminie Bochnia, w powiecie bocheńskim, w województwie małopolskim. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum Bochni, stanowiącej siedzibę gminy i powiatu, wynosi około 4,2 km.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ulicy Bocheńskiej (dz. nr 168).

Działka nr 679/4 o powierzchni 0,7212 ha ma kształt wielokąta nieforemnego, skierowanego ostrym kątem w kierunku północny-wschód. Działka w całości ogrodzona. Na teren posesji prowadzi szeroka dwuskrzydłowa brama wjazdowa zespawana z metalowych kształtowników, zawieszona między dwoma murowanymi słupami.

Na terenie nieruchomości znajdują się też murowany budynek gospodarczy, w którym mieści się sześć boksów garażowych zamykanych na drewniane dwuskrzydłowe wrota. Wnętrza boksów tynkowane, na posadzkach wylewka cementowa, w każdym wąskie poziome okno. Budynek otynkowany, przykryty dachem jednospadowym pokrytym blachą trapezową. Od strony północno-wschodniej do budynku gospodarczego przylega niewysoka wiata o konstrukcji drewnianej, przykryta dachem z blachy falistej. Dojścia i dojazdy do budynku mieszkalnego i gospodarczego utwardzone. Na działce drzewa oraz krzewy ozdobne. Nadto na terenie nieruchomości znajduje się drewniana altanka rekreacyjna. Na działce również dwukomorowa piwnica ziemna ze stropem porośniętym trawą.

Działka przyłączona do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w pierwszej linii zabudowy na południe od głównej drogi biegnącej przez Damienice i łączącej miejscowość i Proszówkami i Cikowicami.

W okolicy zabudowania domów jednorodzinnych i gospodarstw oraz tereny niezabudowane.

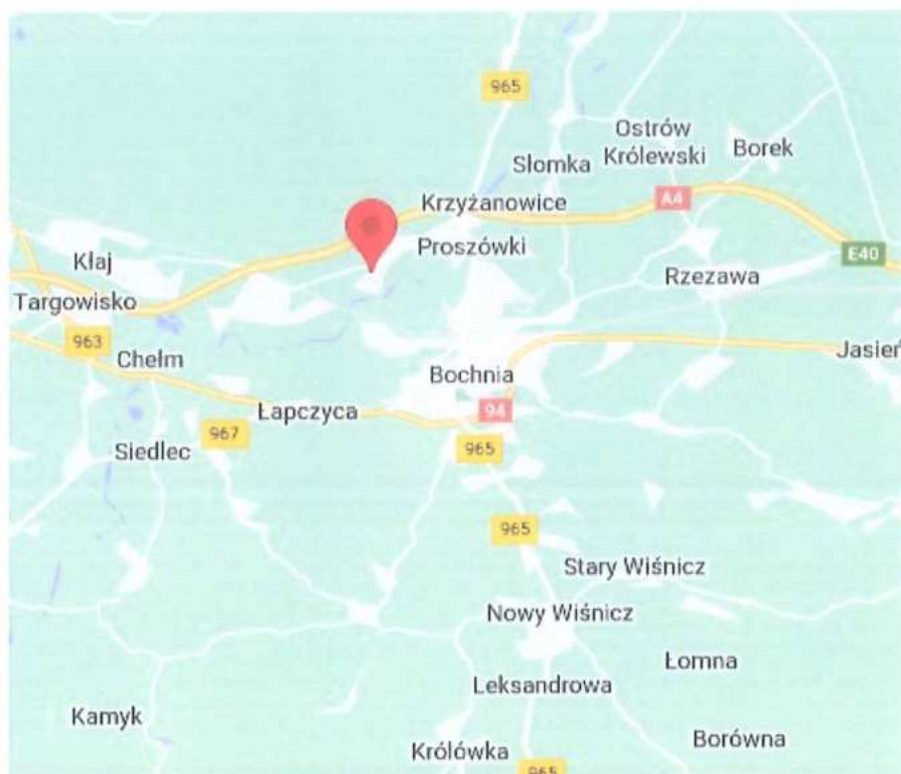


Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

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, Rzezawa 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 Puszcza Niepołomicką), a na południu niezwykle malownicze górskie tereny, skąd można podziwiać panoramę Beskidu Wyspowego a przy dobrej pogodzie - Tatry i Pieniny.

Damienice to wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie bocheńskim, w gminie Bochnia. Damienice leżą na Podgórzu Bocheńskim, na lewym brzegu Raby, a od północy graniczą z Puszcza Niepołomicką.



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 MU – tereny zabudowy wielofunkcyjnej, mieszkaniowo-usługowej oraz w niewielkim fragmencie KDZ – tereny tras i urządzeń komunikacji drogowej.



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. Badaniem rynku objęto teren powiatu bocheńskiego 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 podobnymi. Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami podobnymi charakteryzuje się średnią ilością transakcji kupna sprzedaży. W przewadze sprzedawane były bardziej typowe domy jednorodzinne. 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 w okresie ostatnich dwóch lat kształtują się w granicach od ok. 3 500 zł/m² do ok. 5 700 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 budynków 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, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia dzisiejszego, na terenie powiatu bocheńskiego, brzeskiego i wielickiego. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość budynku, wielkość działki, stan techniczny i standard. Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. użytk. [m ²]	Pow. działki	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Rep. A
1	Kokotów	2022-12-05	270,00	1100	950 000,00	3 518,52	12201/2022
2	Mietniów	2022-08-08	200,00	13000	1 000 000,00	5 000,00	4394/2022
3	Niepołomice	2022-05-10	195,00	1045	835 000,00	4 282,05	3401/2022
4	Wieliczka	2021-12-29	240,00	5527	1 258 170,00	5 242,38	6311/2021
5	Bochnia	2021-07-02	320,00	7686	1 806 210,00	5 644,41	5778/2021

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 5 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, 4 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,
- Ograniczenia.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- 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:

C_{min} 3 518,52 zł

C_{max} 5 644,41 zł

Δ=C_{max}- C_{min} 2 125,89 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%	531,48
2	Stan techniczny budynku	20%	425,18
3	Standard budynku	20%	425,18
4	Powierzchnia użytkowa	10%	212,59
5	Powierzchnia działki	15%	318,88
6	Powierzchnie dodatkowe	5%	106,29
7	Rodzaj zabudowy	5%	106,29
	RAZEM:	100%	2 125,89 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	bardzo korzystna:	Tereny miast powiatowych, w niedalekiej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych, bardzo dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych
	korzystna:	Tereny miejskie mniejszych miejscowości, cieszące się zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców, w niedalekiej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych
	średnio korzystna:	Nieruchomości położone w miejscowościach mniejszych, cieszących się umiarkowanym zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców, przeciętny dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, tereny średnio zurbanizowane i zadbane

Stan techniczny budynku	korzystny:	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:	Technologia 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 remontu
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 odświeżenia
Powierzchnia użytkowa	korzystna:	Do 250,00 m ²
	średnio korzystna:	Powyżej 250,00 m ²
Powierzchnia działki	bardzo korzystna:	Powyżej 8000 m ²
	korzystna:	Od 4000 m ² do 8000 m ²
Powierzchnie dodatkowe	średnio korzystna:	Poniżej 4000 m ²
	korzystne:	W budynku pomieszczenia niewliczone do powierzchni użytkowej lub na działce dodatkowe zabudowania
Ograniczenia	średnio korzystne:	Brak powierzchni dodatkowych
	korzystne:	Brak ograniczeń
	średnio korzystne:	Nieruchomość obciążona ograniczeniami prawnymi, konserwatorskimi, planistycznymi

- 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	Damienice	Wieliczka	Mietniów	Bochnia
Data transakcji	xxx	2021-12-29	2022-08-08	2021-07-02
Powierzchnia użytkowa budynku	314,10	240,00	200,00	320,00
Powierzchnia działki	7212	5527	13000	7686
Cena 1 m ² p.u. [zł]	xxx	5 242,38 zł	5 000,00 zł	5 644,41 zł
Położenie, lokalizacja	średnio korzystna	bardzo korzystna	średnio korzystna	bardzo korzystna
	xxx	-531,48 zł	0,00 zł	-531,48 zł
Stan techniczny budynku	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny
	xxx	0,00 zł	-425,18 zł	0,00 zł
Standard budynku	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystny
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	-425,18 zł
Powierzchnia użytkowa	średnio korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
	xxx	-212,59 zł	-212,59 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	bardzo korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	-159,44 zł	0,00 zł
Powierzchnie dodatkowe	korzystne	korzystne	średnio korzystne	korzystne
	xxx	0,00 zł	106,29 zł	0,00 zł
Ograniczenia	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne
	xxx	0,00	0,00 zł	-106,29 zł
SUMA POPRAWEK [zł]	xxx	-744,07 zł	-690,92 zł	-1 062,95 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]	xxx	4 498,31 zł	4 309,08 zł	4 581,46 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p.u.		4 462,95 zł		

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

$$WR = 4\,462,95 \text{ zł/m}^2 \times 314,10 \text{ m}^2 = 1\,401\,812,60 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR = 1\,402\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: jeden milion czterysta dwa tysiące 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:

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

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.

$$WRW = 1\,402\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 1\,051\,500,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WRW = 1\,052\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: jeden milion pięćdziesiąt dwa tysiące złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w Damienicach, przy ul. Bocheńskiej 2, działka ewidencyjna nr 679/4, wynosi

$$\mathbf{WR = 1\,402\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: jeden milion czterysta dwa tysiące złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Damienice, 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









Badanie księgi wieczystej

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ:

- Księga wieczysta: TR1O/00098288/7 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
- Województwo: małopolskie
- Powiat: bocheński
- Bochnia: Bochnia
- Miejscowość: Damienice

Działka ewidencyjna

- Identyfikator działki: 120102_2.0009.679/4
- Numer działki: 679/4
- Obręb ewidencyjny:
 - numer obrębu ewidencyjnego: 0009
 - nazwa obrębu ewidencyjnego: Damienice
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe
- Przyłączenie:
 - numer księgi: TR1O/00065894/8
 - obszar: 0,7212 ha

Obszar

- Obszar: 0,7212 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

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

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Krzysztof
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Juszcak
- Imię ojca: Władysław
- Imię matki: Bogumiła

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

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:
 - 13) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Tomasza Kamińskiego w sprawie GKm 128/19.
 - 14) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Sika-Poland Sp. Z O.O. w sprawie GKm 86/19.
 - 15) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Efaktor S.A. Z/S w Warszawie w sprawie Km 1407/19.
 - 16) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Janusz Leszek w sprawie KM 1592/19.
 - 17) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Alliance Green Services Polska Sp. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 207/19.
 - 18) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Dyckerhoff Polska Sp. Z O.O. w Nowinach w sprawie GKm 220/19.
 - 19) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: ALLIANCE GREEN SERVICES POLSKA SP. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 248/19.

- 20) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Getin Noble Bank S.A. Z/S w Warszawie w sprawie Km 2048/19.
- 21) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika nowego wierzyciela: Hołuj Mirosław w sprawie o sygn. akt GKm 39/21.
- 22) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Efaktor S.A. z siedzibą w Warszawie sygn. akt Km 1357/19
- 23) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela sygn. akt Km 406/21 - Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Bochni
- 24) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Renaty Tworzydło w sprawie o sygn. akt Km 484/21

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 1

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 faktora 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/00028072/9
 - 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): 2

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 faktora 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/00028072/9
 - 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

Numer hipoteki (roszczenia)

– Numer hipoteki (roszczenia): 3

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 factoringu nr EF/F/0143 z dnia 15.01.2018r. i załącznik nr 1 do tej umowy

– Księga współobciążona:

– nr księgi wieczystej: TR1O/00028072/9

– nr hipoteki (roszczenia): 5

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: 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 factoringu nr EF/F/0144 z dnia 18.01.2018r. i załącznik nr 1 do tej umowy

– Księga współobciążona:

– nr księgi wieczystej: TR1O/00028072/9

– nr hipoteki (roszczenia): 6

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/00098288/7 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 MALGORZATA 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:

- 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;
- 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 ;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące 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 ciężących 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-
Barań: Sąd Rejonowy w Tarnowie
Sąd Rejonowy w Tarnowie

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

Kopie polis OC



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

stawnie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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: 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
Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		
4	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe 500 000 PLN 500 000 PLN	
Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)		
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 uchwałą nr UZ/215/2016 z dnia 6	lipca 2018 r.
Postanowienia dodatkowe		
Ubezpieczenie dobrowolne		
8	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 unikatowym. 3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odtworzenie dokumentów.	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 ujawniania wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przelecenia waluty.
9	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 informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie mierzące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty. 6. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym DWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrykcji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. <input type="checkbox"/> 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, Alor Bank	SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 8. Oświadczam, że otrzymałem/łam informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. W zakresie, w jakim podaję przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodna, na Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pilno na adres: PZU, ul. Postępu 16a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * Eż w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 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, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/21611_02/20221109.1527/prodopp07-218854911.3/FILE/pc:100000443284125

1/2





10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia dodatkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej

- rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na zlecenie 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 linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

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

Dodatkowych informacji udzieli:
Szkoła Ewa
08-110 SIEDLCE
E-mail: ewa.szkoła@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 wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MAGDALENA ŚLUFARSKA
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1076509153/pc:100000443284125/BE20 PIN: 9667

801 102 102 pzu.pl

2/2

