

OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI ŁOŚ PRZY UL. SŁOWIKÓW,
DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 274/16 i 274/18, GMINA PRAŻMÓW,
POWIAT PIASECZYŃSKI, WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE**

Sygn. akt VIII GU 1523/20/5




Autor opracowania:

Magdalena Ślufarska

Warszawa, dnia 2 lipca 2023 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	
Łoś, ul. Słowików, dz. ew. nr 274/16 i 274/18, gmina Prażmów, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie	
Określenie nieruchomości Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki ewidencyjne nr 274/16 i 274/18 o łącznej powierzchni 3300 m ² , położona w miejscowości Łoś przy ul. Słowików, gmina Prażmów, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie. Nieruchomość jest niezabudowana. Dla nieruchomości gruntowej założona jest Księga Wieczysta nr WA5M/00427229/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.	
Zakres i uwarunkowania wyceny Zakres wyceny obejmuje, określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki ewidencyjne nr 274/16 i 274/18 o łącznej powierzchni 3300 m ² , w stanie na dzień wyceny niezabudowanej.	
Cel wyceny Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej Księgą Wieczystą nr WA5M/00427229/2, dla celów własnych syndyka w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 10 lutego 2021 roku, sygn. akt VIII GU 1523/20/5.	
Data określenia wartości rynkowej	02.07.2023 r.
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Łoś wynosi:	
WR = 438 000,00 zł słownie: czterysta trzydzieści osiem tysięcy złotych	
Wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi:	
WRW = 329 000,00 zł słownie: trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych	
Opracowanie:	
	
Data sporządzenia operatu	02.07.2023 r.

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działki ewidencyjne nr 274/16 i 274/18 o łącznej powierzchni 3300 m², położona w miejscowości Łoś przy ul. Słowików, gmina Prażmów, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie. Nieruchomość jest niezabudowana.

Dla nieruchomości gruntowej założona jest Księga Wieczysta nr WA5M/00427229/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje, określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki ewidencyjne nr 274/16 i 274/18 o łącznej powierzchni 3300 m², w stanie na dzień wyceny niezabudowane.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej Księgą Wieczystą nr WA5M/00427229/2, dla celów własnych syndyka w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 10 lutego 2021 roku, sygn. akt VIII GU 1523/20/5.

4. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

4.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania dla rzeczoznawcy majątkowego biegłego sądowego mgr inż. Magdaleny Ślufarskiej.

4.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 36).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 555).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495, z 2020 r. poz. 1740).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe ((tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.).
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. Podstawy metodologiczne

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

4.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja terenowa w dniu 30 czerwca 2023 roku.
- Badanie zapisów Księgi Wieczystej nr WA5M/00427229/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy.
- Postanowienie o upadłości.
- Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w Starostwie Powiatowym.
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych.
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- Data sporządzenia wyceny - 02.07.2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 02.07.2023 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny - 02.0.2023 r.
- Data oględzin wycenianej nieruchomości - 30.06.2023 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości

6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej założona jest Księga Wieczysta nr WA5M/00427229/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W Księdze Wieczystej nr WA5M/00427229/2 widnieją następujące wpisy:

DZIAŁ I – O (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne

Numer działki: 274/16

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): mazowieckie, piaseczyński, Prażmów, Łoś

Sposób korzystania: działki niezabudowane

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): WA5M / 00245940 / 2, 1700,0000 m²

Numer działki: 274/18

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): mazowieckie, piaseczyński, Prażmów, Łoś

Sposób korzystania: działki niezabudowane

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): WA5M / 00245940 / 2, 1600,0000 m²

Obszar całej nieruchomości: 3300,0000 m²

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów

DZIAŁ II (własność)

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 /1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL): Paweł Olaf Gołębiowski, 64072904172

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 /1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL): Wioletta Elżbieta Gołębiowska, 63042409288

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów

DZIAŁ IV (hipoteki)

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA11 / 39462 / 22 / 1 - 2022-12-30, 10:44:23 - inny wpis w dziale IV

Numer hipoteki (roszczenia)		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		600000,00 (SZEŚCIESET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY I KOSZTY WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU., UMOWA KREDYTU NR S0502149/01/00 Z DNIA 25.02.2016R.
	Lp. 2.	2	ROSZCZENIE WEKSLOWE, WEKSEL IN BLANCO Z DNIA 25.02.2016R., WYSTAWIONY PRZEZ PAWŁA GOŁĘBIOWSKIEGO, ZAMIESZKAŁEGO 30-444 LIBERTÓW, UL. SPACEROWICZÓW 21 PO JEGO UZUPEŁNIENIU
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	1	W POLU 4.4.1.8 ZMIENIONO ZAKRES ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1	BANK ZACHODNI WBK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCLAW, 93004134100000

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów Ksiąg Wieczystych 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 artyku 313 ust. 3 PU (ujawnione w KW prawo nie obowiązuje). W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży. Hipoteki wygasają z mocy prawa.

Dane ewidencyjne:

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie oraz na portalu <http://polska.e-mapa.net/> przedmiotowe działki położone są w województwie mazowieckim, powiecie piaseczyńskim, gminie Prażmów, miejscowości Łoś. Powierzchnia działek ew. nr 274/16 i 274/18 wynosi 0,3300 ha, z czego działki ew. nr 274/16: 0,1700 ha, a działki ew. nr 274/18: 0,1600 ha.

6.2. Lokalizacja, sąsiedztwo

Nieruchomość położona jest w miejscowości Łoś przy ul. Słowików, gmina Prażmów, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie. Najbliższe sąsiedztwo omawianej lokalizacji stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezagospodarowane. Odległość przedmiotowej nieruchomości od centrum Prażmowa, stanowiącego siedzibę gminy, wynosi około 6,5 km, odległość od centrum Piaseczna, stanowiącego siedzibę powiatu, wynosi około 15 km.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Spółdzielczej poprzez dz. ew. nr 273/15 – ul. Słowików, będącą własnością prywatną opisaną w Księdze Wieczystej nr WA5M/00428981/8. W księdze tej brak informacji o służebności przejazdu i przechodu na rzecz właścicieli wycenianych działek. Dostęp do drogi nie jest uregulowany prawnie.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, dostępne w drodze dojazdowej.



Źródło: <http://polska.e-mapa.net/>

6.3. Opis działek

W dniu wizji lokalnej nieruchomość stanowiąca działki ewidencyjne nr 274/16 i 274/18 są niezabudowane, nieogrodzone. Teren działek płaski, porośnięty w dużej części drzewami oraz w części roślinnością trawiastą. Działki posiadają kształt regularny prostokąta.

Przez działkę ew. nr 274/16 wzdłuż jej południowej granicy przebiega napowietrzna linia energetyczna. Przez działkę ew. nr 274/18 przebiega podziemna sieć kanalizacyjna.

Nieruchomość posiada dostęp do ulicy Słowików o nawierzchni nieutwardzonej.

6.4. 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.

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Prażmów, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/383/2001 Rady Gminy Prażmów z dnia 5 kwietnia 2001 roku z późn. zm. Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem MN – obszary mieszkaniowe o podwyższonych walorach ekologicznych.

7. Wybór podejścia i metody szacowania dla określenia wartości nieruchomości

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.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: 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 rozeznanie 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 – po przez 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.

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny i przedstawienie obliczeń

Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych

W procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wizji lokalnej przeanalizowano:

- Obszar rynku – gmina Prażmów.
- Okres badania cen – od maja 2022 r. do dnia wyceny.
- Rynek lokalny jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

W procesie wyceny nieruchomości, w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny, przeanalizowano akty notarialne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenu gminy Prażmów. Na podstawie analizy rynku określono, że rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu na analizowanym terenie jest rynkiem dość dobrze rozwiniętym. Zaobserwowano, iż czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości są: lokalizacja

ogólna, droga dojazdowa, kształt i powierzchnia działki. Cena 1 m² prawa własności działek o podobnym przeznaczeniu, na badanym rynku wahała się w granicach od ok. 80 zł do ok. 149 zł.

Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną utrzymuje się na stabilnym poziomie. Zauważono, iż ceny nieruchomości ustabilizowały się i obecnie nie są zauważalne znaczne wzrosty lub spadki cen transakcyjnych. W procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wyniki analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono w poniższej tabeli.

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Powierzchnia działki [m ²]	Nr działki	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² gruntu
2022-10-27	Łoś	ul. Chabrowa	2000	243/11;243/10	280 000 zł	140,00 zł
2022-05-18	Łoś	ul. Spokojna	3097	260/29	433 580 zł	140,00 zł
2022-05-19	Łoś	ul. Połna	3006	260/20	420 840 zł	140,00 zł
2022-06-03	Łoś	ul. Przylesie	3024	260/39	451 000 zł	149,14 zł
2022-07-05	Nowy Prażmów	ul. Akacyjowa	2000	197/6	177 500 zł	88,75 zł
2022-07-25	Gabryelin	ul. Leśna	2300	37/15;37/14	207 000 zł	90,00 zł
2022-08-09	Jaroszowa Wola	ul. Leśna	3011	32/7	300 000 zł	99,63 zł
2022-08-24	Prażmów	ul. Błońska	2000	106/21;106/20	210 000 zł	105,00 zł
2022-08-26	Błonie	ul. Wrzosowa	2852	85/18;85/17;85/15	250 000 zł	87,66 zł
2022-10-12	Jeziórko	ul. Diamentowa	2190	119/60	180 000 zł	82,19 zł
2022-10-13	Łoś	ul. Sowia	3000	296/22;296/23	240 000 zł	80,00 zł

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 11 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, dojazdu, kształtu i powierzchni działki oraz możliwości zabudowy. Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej podobne pod względem powyższych kryteriów transakcje nr: 2, 3, 4.

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.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- lokalizacja ogólna
- droga dojazdowa
- kształt działki
- powierzchnia działki
- możliwości zabudowy.

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w poniższej tabeli.

LP.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Większe miejscowości, droższe, z bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną, w pobliżu punkty handlowe i usługowe, obiekty użyteczności publicznej.
		Średnio korzystna	Mniejsze miejscowości, mniej popularne. Dostateczna dostępność sklepów i usług. Położenie w niedużej odległości od głównych tras komunikacyjnych, dobra dostępność komunikacyjna.
2.	Droga dojazdowa	Korzystna	Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową, utwardzoną.
		Średnio korzystna	Dojazd do nieruchomości drogą nieutwardzoną.
3.	Kształt działki	Korzystny	Działka w kształcie regularnego czworoboku umożliwiającego w pełni racjonalne zagospodarowanie działki.
		Średnio korzystny	Działka w kształcie nieregularnego czworoboku lub wieloboku umożliwiającego racjonalne zagospodarowanie działki.
		Niekorzystny	Działka w kształcie nieregularnego wieloboku uniemożliwiającego racjonalne zagospodarowanie działki.
4.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 3000 m ²
		Średnio korzystna	Od 3000 m ²
5.	Możliwości zabudowy	Korzystne	Na działce nie występują utrudnienia w zagospodarowaniu
		Średnio korzystna	Na działce występują utrudnienia w zagospodarowaniu m.in. w postaci dużego zadrzewienia czy linii napowietrznych

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

$$C_{max} = 149,14 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{min} = 80,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 149,14 \text{ zł/m}^2 - 80,00 \text{ zł/m}^2 = 69,14 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech.

L.p.	CECHA RYNKOWA GRUNTÓW	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1.	Lokalizacja ogólna	25	17,29
2.	Droga dojazdowa	10	6,91
3.	Kształt działki	15	10,37
4.	Powierzchnia działki	35	24,20
5.	Możliwości zabudowy	15	10,37
Razem		100	69,14

Za podstawę określenia prawa własności nieruchomości gruntowej, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Łoś, ul. Słowików	Łoś, ul. Przylesie	Łoś, ul. Przylesie	Łoś, ul. Przylesie
Data transakcji		2022-05-18	2022-05-19	2022-07-25
Powierzchnia działki [m ²]	3300	3097	3006	3024
Cena 1 m ² pow. działki		140,00 zł	140,00 zł	149,14 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
Droga dojazdowa	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
Kształt działki	korzystny	korzystny	korzystny	korzystny
Powierzchnia działki	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
Możliwości zabudowy	średnio korzystne	korzystne	korzystne	korzystne

Tabela obliczeń prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej:

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Łoś, ul. Słowików	Łoś, ul. Przylesie	Łoś, ul. Przylesie	Łoś, ul. Przylesie
Data transakcji		2022-05-18	2022-05-19	2022-07-25
Powierzchnia działki [m ²]	3300	3097	3006	3024
Cena 1 m ² działki		140,00 zł	140,00 zł	149,14 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Droga dojazdowa	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Kształt działki	korzystny	korzystny	korzystny	korzystny
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Możliwości zabudowy	średnio korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		-10,37 zł	-10,37 zł	-10,37 zł
SUMA POPRAWEK		-10,37 zł	-10,37 zł	-10,37 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		129,63 zł	129,63 zł	138,77 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		132,68 zł		

Prawo własności 1 m² powierzchni działki obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych otrzymując wynik 132,68 zł.

$$WR = P \times C_{1m^2} = 3300 \text{ m}^2 \times 132,68 \text{ zł/m}^2 = 437 844,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR = 438 000,00 \text{ zł}$$

słownie: czterysta trzydzieści osiem tysięcy złotych

9. 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, określane 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, zachęty cenowej

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, według stanu na dzień wizji lokalnej.

$$WRW = 438\ 000,00\ \text{zł} \times 0,75 = 328\ 500,00\ \text{zł}$$

Przyjęto:

$$WRW = 329\ 000,00\ \text{zł}$$

słownie: trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych

10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Łoś, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$WR = 438\ 000,00\ \text{zł}$$

słownie: czterysta trzydzieści osiem tysięcy złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Łoś stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, działa z rozeznaniem i postępuje rozważnie oraz nie znajduje się w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Określona wartość nieruchomości znajduje w przedziale pomiędzy ceną minimalną i maksymalną.

11. Klauzule i ograniczenia

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości.
- W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady nieruchomości, których występowania Rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonych materiałów.
- W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych.
- 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

12. Załączniki

- Dokumentacja fotograficzna,
- Badanie księgi wieczystej,
- Postanowienie o upadłości,
- Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy.



Dokumentacja fotograficzna

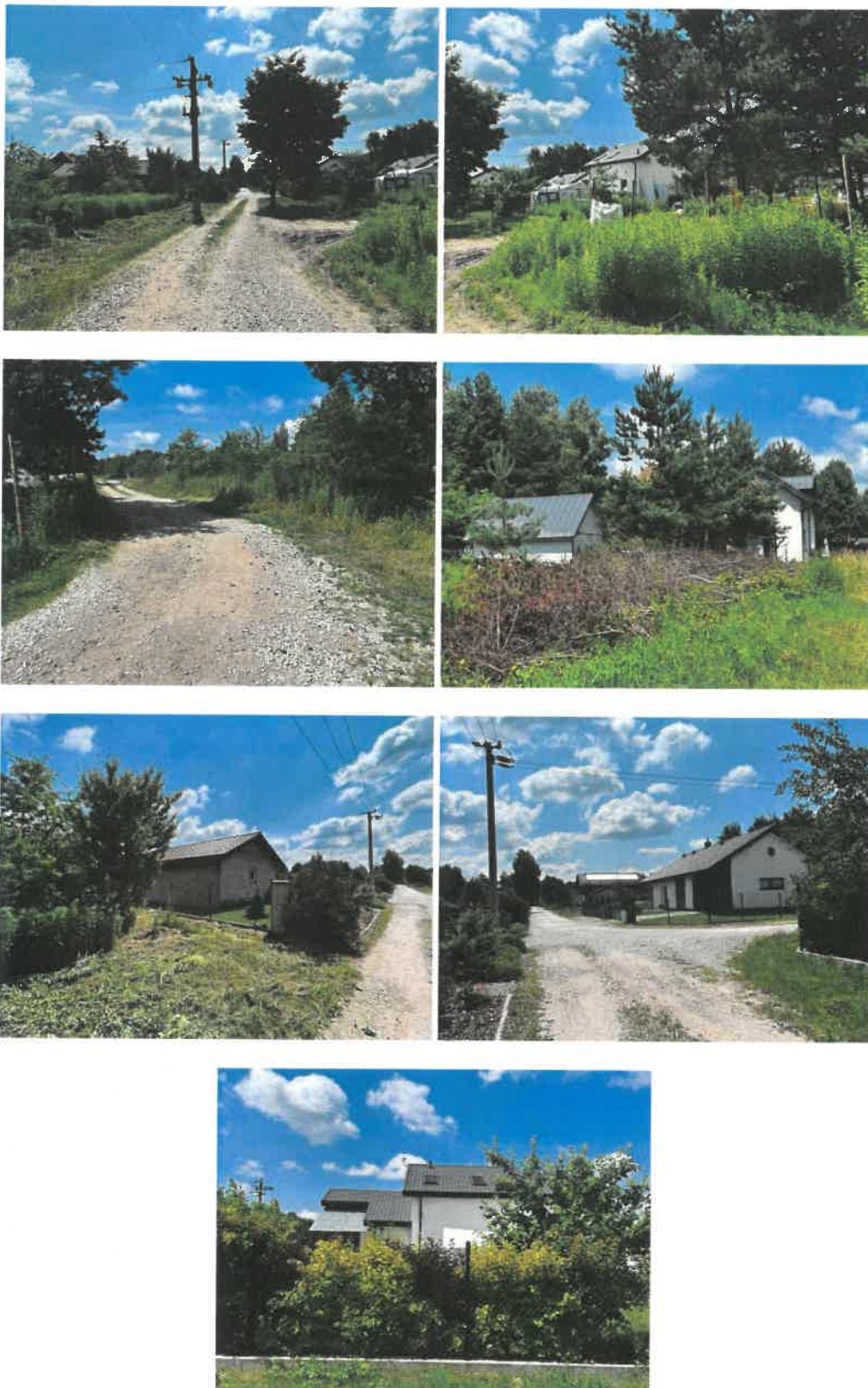
Widok nieruchomości – dz. ew. nr 274/16



Widok nieruchomości – dz. ew. nr 274/18



Dojazd i otoczenie nieruchomości



Badanie Księgi Wieczystej

Dla nieruchomości gruntowej założona jest Księga Wieczysta nr WA5M/00427229/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W Księdze Wieczystej nr WA5M/00427229/2 widnieją następujące wpisy:

DZIAŁ I – O (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne

Numer działki: 274/16

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): mazowieckie, piaseczyński, Prażmów, Łoś

Sposób korzystania: działki niezabudowane

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) WA5M / 00245940 / 2, 1700,0000 m²

Numer działki: 274/18

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): mazowieckie, piaseczyński, Prażmów, Łoś

Sposób korzystania: działki niezabudowane

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): WA5M / 00245940 / 2, 1600,0000 m²

Obszar całej nieruchomości: 3300,0000 m²

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów

DZIAŁ II (własność)

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 /1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL): Paweł Olaf Gołębiowski, 64072904172

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 /1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL): Wioletta Elżbieta Gołębiowska, 63042409288

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów

DZIAŁ IV (hipoteki)

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA1I / 39462 / 22 / 1 - 2022-12-30, 10:44:23 - inny wpis w dziale IV

Numer hipoteki (roszczenia)		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		600000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY ZŁ)	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY I KOSZTY WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU., UMOWA KREDYTU NR S0502149/01/00 Z DNIA 25.02.2016R.
	Lp. 2.	2	ROSZCZENIE WEKSLOWE, WEKSEL IN BLANCO Z DNIA 25.02.2016R., WYSTAWIONY PRZEZ PAWŁA GOŁĘBIOWSKIEGO, ZAMIESZKAŁEGO 30-444 LIBERTÓW, UL. SPACEROWICZÓW 21 PO JEGO UZUPEŁNIENIU
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.8 ZMIENIONO ZAKRES ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK ZACHODNI WBK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCLAW, 9300413410000	

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów Ksiąg Wieczystych w Podsystemie dostępu do centralnej bazy danych Ksiąg Wieczystych.



Postanowienia o upadłości

Sygn. akt VIII GU 1523/20/S

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2021 roku

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

Przewodniczący: Sędzia Ewa Włoczewska
po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2021 roku
w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużnika Pawła Gołębiowskiego

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

I. ogłosić upadłość dłużnika Pawła Gołębiowskiego (PESEL: 64072904172, NIP: 6790064663) zamieszkałego w Libertowie, przy ul. Spacerowiczów 21, kod pocztowy: 30-444, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;

II. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 prawa upadłościowego (w brzmieniu nadanym ustawą z 30.08.2019 r. - Dz.U. z 2019 r, poz. 1802);

III. wskazać, że funkcję sędziego komisarza oraz zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił sędzia;

IV. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Pawła Wolnika - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 701;

V. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania swoich wierzytelności syndykowi na adres Jego biura: Kancelaria Doradców Restrukturyzacyjnych, ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;

VI. 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 zgłoszenia sędziemu komisarzowi na adres: Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: 31-547 Kraków ul. Przy Rondzie 7, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;

VII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20.05.2015r. w sprawie postępowania upadłościowego;

VIII. przyznać syndykowi zaliczkę w kwocie 2.500,00 zł (dwa tysiące pięćset złotych) na pokrycie przewidywalnych aktualnie kosztów postępowania oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, na rachunek bankowy wskazany przez syndyka, zobowiązując jednocześnie syndyka do zwrotu Skarbowi Państwa wypłaconej kwoty niezwłocznie (bez wezwania) w razie wpływu do masy upadłości funduszków wystarczających na pokrycie kosztów postępowania (art. 491⁷ ust. 1, ust. 3 zd. 1 i ust. 4 Prawa upadłościowego).

Kopia polis ubezpieczeniowych rzeczoznawcy



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-102 Kraków, Kazimierza Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014389

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

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

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437830
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: FLARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
Telefon: Klient odmówił
PESEL: 82100406867

3 Ubezpieczony: **MAGDALENA ŚLUFARSKA**
Adres zamieszkania: FLARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
Telefon: Klient odmówił
PESEL: 82100406867

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
4	Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (Klauzula nr 72)	500 000 PLN	500 000 PLN
Postanowienia dodatkowe		Podlimit: 20 000 PLN	
Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (Klauzula nr 61)			

Składka łączna: 676,50 PLN			
5	Termin płatności	23.11.22	23.05.23
	Kwota w PLN	330,50	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, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia.
2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcyjnym, zbiorowym lub unikatowym.
3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odzyskanie dokumentów.
Klauzula Nr 72
Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego
1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych 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 §a 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 przealiczenia 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 informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoce 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 posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
5. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA swoich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoce SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
6. * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się wskazać 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 Pomoce SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozмова telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
8. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartej w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można wycofać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisano na adres: PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
* W polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powsechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powsechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powseczne 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 Pomoce SA - PZU Pomoce Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/E7, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopatańska 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

Powsechny 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, info@pzu: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZ21G11_02/20221108:1527/prod@pzu07-218854911.3/FilEpc:100000443284125

1/2





10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podkreślam uprawnieniom 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 dostarczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej

- rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dołączone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacją dotyczącej 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 udzielił:
Szkoła Ewa
08-110 SIEDLCE
E-mail: ewa.szalob@sf.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/słowna 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:10000443284125/BE20 PIN: 9667

801 102 102 pzu.pl

2/2

