

WYCENY

OPINIE

EKSPERTYZY

**ZAKRES
DZIAŁALNOŚCI:**

- ◆ **WYCENA
NIERUCHOMOŚCI:**
 - * GRUNTY
 - * BUDYNKI
 - * BUDOWLE
 - * LOKALE
 - * LASY
 - * SADY
 - * STAWY
 - * UPRAWY ROLNE

- ◆ **WYCENA
SŁUŻEBNOŚCI
PRZESYŁU**

- ◆ **SPORZĄDZANIE
ŚWIADECTW
ENERGETYCZNYCH**

- ◆ **WYKONYWANIE
INWENTARYZACJI
OBIEKTÓW
BUDOWLANYCH**

- ◆ **SPORZĄDZANIE
KOSZTORYSÓW
INWESTORSKICH
ORAZ OFERTOWYCH**

- ◆ **POŚREDNICTWO
W OBROcie
NIERUCHOMOŚCIAMI**

OPERAT SZACUNKOWY

**WYCENY UDZIAŁU, TJ. 1/4 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
POŁOŻONEJ W GDAŃSKU, DZIELNICA PRZYMORZE MAŁE,
PRZY ULICY ŚLĄSKIEJ 74AB,
LOKAL MIESZKALNY NR 5, KLATKA A**



SOPOT, 08 GRUDNIA 2023 r.

TERMINOWO

SOLIDNIE

TANIO

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

Położenie	Gdańsk, dzielnica Przymorze Małe, przy ulicy Śląskiej 74AB, klatka A, lokal mieszkalny nr 5
Oznaczenie nieruchomości	lokal mieszkalny
Tytuł prawny do nieruchomości	prawo własności
Powierzchnia użytkowa w m ²	54,00 m ²
Położenie na kondygnacji	II piętro
Powierzchnia dodatkowa	brak
Udział w nieruchomości wspólnej	54/828
Nr księgi wieczystej	KW nr GD1G/00189141/1 Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych
Zakres wyceny	określenie wartości rynkowej (WR) udziału tj. 1/4 części w prawie własności oraz wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości lokalowej opisanej w punkcie 1, w stanie na dzień wizji lokalnej

2. CEL WYCENY.

Cel wyceny	określenie wartości rynkowej /WR/ udziału tj. 1/4 części prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wizji lokalnej, jako podstawy do ustalenia ceny sprzedaży oraz wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży.
------------	--

3. WARTOŚĆ.

Data sporządzenia wyceny	08 grudnia 2023 r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	08 grudnia 2023 r.
Wartość rynkowa udziału tj. 1/4 części w prawie własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wizji lokalnej [zł]	120 500,00
słownie: sto dwadzieścia tysięcy pięćset złotych 00/100	

4. AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznik Majątkowy
Jarosław Grebasz
Uprawnienia nr: 1561



SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	3
2. CEL WYCENY.....	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
3.1. Podstawy formalno - prawne.....	3
3.2. Podstawy materialno – prawne.....	3
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	4
4. DATY ISTOTNE DLA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU.....	5
5.1. Stan prawny.....	5
5.2. Stan techniczny i użytkowy.....	6
5.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	8
6. SPOSÓB WYCENY, RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA.....	8
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	12
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....	15
8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, w stanie na dzień wizji lokalnej.....	15
8.2. Wartość nierynkowa – dla wymuszonej sprzedaży – W_w	17
9. WYNIK WYCENY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....	19
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	20

Załączniki:

- Nr 1. Tabele wyceny nieruchomości.
- Nr 2. Protokół badania księgi wieczystej.
- Nr 3. Kopia postanowienia.
- Nr 4. Dokumentacja fotograficzna.
- Nr 5. Kopia polisy ubezpieczenia OC.

Opracowanie zawiera 20 ponumerowanych i spiętych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Położenie	Gdańsk, dzielnica Przymorze Małe, przy ulicy Śląskiej 74AB, klatka A, lokal mieszkalny nr 5
Oznaczenie nieruchomości	lokal mieszkalny
Tytuł prawny do nieruchomości	prawo własności
Powierzchnia użytkowa w m ²	54,00 m ²
Położenie na kondygnacji	II piętro
Powierzchnia dodatkowa	brak
Udział w nieruchomości wspólnej	54/828
Nr księgi wieczystej	KW nr GD1G/00189141/1 Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych
Zakres wyceny	określenie wartości rynkowej (WR) udziału tj. 1/4 części w prawie własności oraz wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości lokalowej opisanej w punkcie 1, w stanie na dzień wizji lokalnej

2. CEL WYCENY.

Cel wyceny	określenie wartości rynkowej /WR/ udziału tj. 1/4 części prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wizji lokalnej, jako podstawy do ustalenia ceny sprzedaży oraz wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży.
------------	--

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

3.1. Podstawy formalno - prawne.

- Zlecenie z dnia 01.12.2023 r.
- Zleceniodawca: **Pan Jerzy Kożuch w upadłości**
- Zleceniobiorca: J. INVEST NIERUCHOMOŚCI Sp. z o. o. z siedzibą w Sopocie.
81-810 Sopot, Al. Niepodległości 809 A/1
- Wykonawca: Rzecznawca Majątkowy Jarosław Grebasz, uprawnienia nr 1561

3.2. Podstawy materialno – prawne.

Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r., "Kodeks cywilny" (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 23 maja 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami),

- Ustawa z dnia 07 lipca 2023 r. zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z dnia 07 lipca 2023 r. poz. 2688),
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności z dnia 01.09.2017 r.

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje, co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku, którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Podstawy metodologiczne wyceny

- „Wycena nieruchomości, Operat szacunkowy, Rzeczoznawstwo Majątkowe” Dorota Wikowska – Kołakowska, Wydawnictwo LexisNexis, 2010 r.,
- „Zasady szacowania nieruchomości”, Joanna Cymerman, Ryszard Cymerman, Wydawnictwo Politechnika Koszalińska, 2016 r.,
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2007 r.,
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo PWN 2009 r.,
- „Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne wyd. 2” Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, Ryszard Cymerman, Wydawnictwo Educaterra, 2016 r.,
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Księga wieczysta nieruchomości lokalowej,
- Wywiad terenowy i oględziny,

- Dane o cenach transakcyjnych,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

4. DATY ISTOTNE DLA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.

- | | |
|--|---------------|
| - Data sporządzenia wyceny | 08.12.2023 r. |
| - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 08.12.2023 r. |
| - Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 06.12.2023 r. |
| - Data oględzin wycenianej nieruchomości | 06.12.2023 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU.

5.1. Stan prawny.

Księga wieczysta

Na podstawie badania księgi wieczystej nr GD1G/00189141/1 dnia 06 grudnia 2023 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I. Oznaczenie nieruchomości.

Położenie: województwo pomorskie, powiat M. Gdańsk, gmina Gdańsk M., miejscowość Gdańsk, ulica: Śląska, numer budynku: 74AB, numer lokalu: 5, kl. A, przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, kondygnacja: 3,0, przyłączenie: GD1G/00130241/4, odrębność: tak, pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 54,0000 m².

Dział I. Sp.

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 54/828.

Numer księgi wieczystej, z której wydzielono lokal: GD1G/00130241/4.

Dział II. Właściciel.

Czesław Józef Kożuch.

Dział III. Ciężary i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV. Hipoteki.

Brak wpisów.

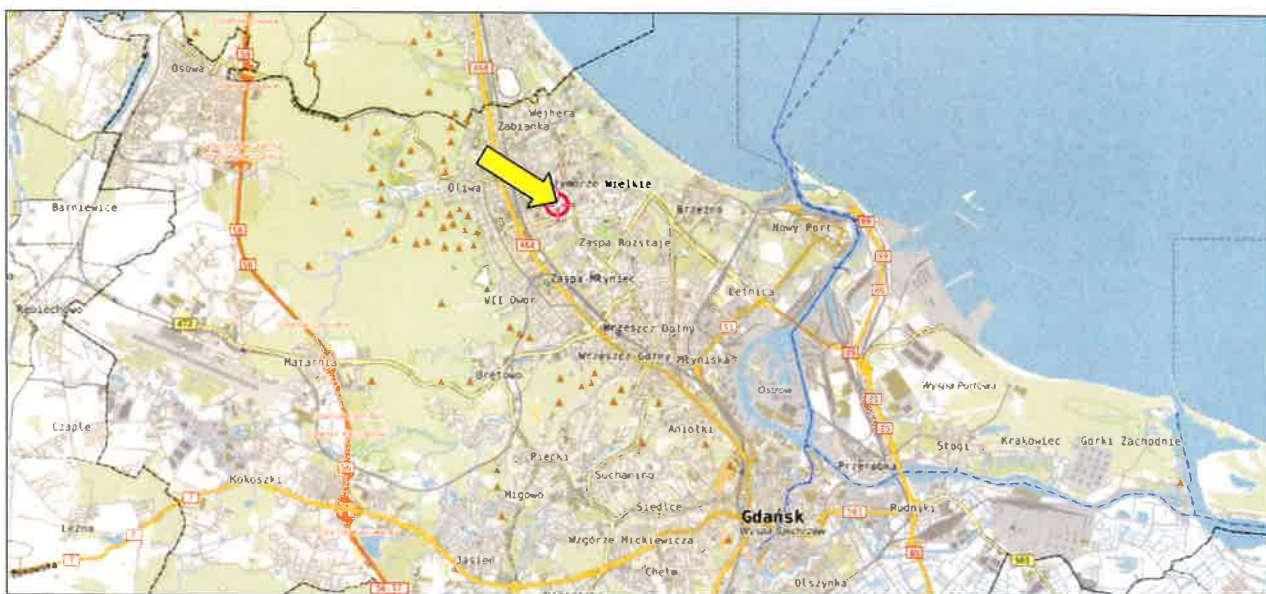
Uwaga!

Zgonie z postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2010 r. wydanym przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział XIII Cywilny, stanowiący jeden z załączników do niniejszego opracowania,

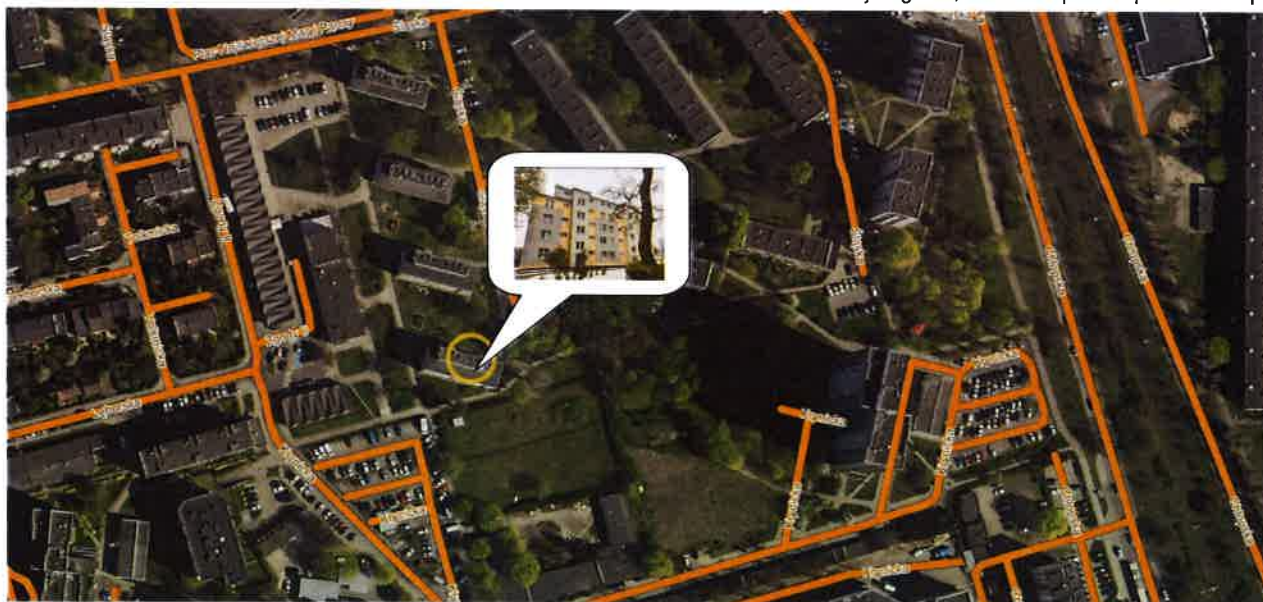
właścicielami przedmiotowej nieruchomości są: Jerzy Tomasz Kożuch w ¼ części, Grzegorz Zbigniew Kożuch w ¼ części, Marcin Andrzej Kożuch w ¼ części oraz Monika Urszula Kożuch w ¼ części.

5.2. Stan techniczny i użytkowy.

Budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym położony jest w Gdańsku, dzielnica Przymorze Małe, przy ulicy Śląskiej. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa. **Działka nr 215/9, na której posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem posiada dostęp do drogi będącej własnością gminy – ul. Śląskiej.**



Fot. Lokalizacja ogólna, źródło: <https://mapa.szukacz.pl/>



Fot. Lokalizacja szczegółowa, źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Odległości do najbliższych obiektów istotnych dla budynku (mieszkańców):

Szkoła podstawowa	ok. 750 m
Szkoła średnia	ok. 1,5 km
Kościół	ok. 60 m
Punkty handlowo - usługowe	ok. 110 m
Ośrodek zdrowia	ok. 600 m
komunikacja publiczna	ok. 300 m – autobus, ok. 350 m – tramwaj, ok. 1,2 km – kolej miejska

Charakterystyka techniczna budynku

Sposób użytkowania	mieszkalny
Ilość kondygnacji	5 naziemnych, 1 podziemna
Rok budowy	lata 60 XX w.
Podpiwniczenie	tak
Fundamenty	betonowe
Ściany zewnętrzne	murowane
Stropy	żelbetowe
Konstrukcja dachu	stropodach
Schody	żelbetowe
Tynki zewnętrzne	ocieplenie + tynk cienkowarstwowy
Stan techniczny budynku	średni

Charakterystyka lokalu w stanie na dzień wizji lokalnej:

Sposób użytkowania	lokal mieszkalny
Pow. użytkowa	54,00 m ²
Kondygnacja	II piętro
Drzwi wejściowe do lokalu	metalowe
Drzwi wewnętrzne	drewniane
Okna	drewniane
Ściany	tynk cementowo -wapienny, malowane, tapeta, glazura
Podłogi	panele podłogowe, terakota, lastryko
Standard wykończenia	niski/do remontu
Układ funkcjonalny	
2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój	

Uzbrojenie w sieci infrastruktury oraz instalacje techniczne:

Ogrzewanie lokalu	miejskie
Ciepła woda użytkowa	boiler elektryczny, istnieje możliwość podłączenia do sieci miejskiej
Wodna	z sieci miejskiej
Kanalizacyjna	do sieci miejskiej
Elektryczna	230 V i 400V
Gazowa	jest
TV/ Internet, domofon	jest

5.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z informacjami umieszczonymi na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gdańsku dla terenu, na którym położony jest budynek, w którym mieści się wyceniana nieruchomość, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska zatwierdzonym uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r., z późniejszymi zmianami, **przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie mieszkaniowym wraz z usługami podstawowymi oraz na obszarze dóbr kultury współczesnej do objęcia ochroną.**

6. SPOSÓB WYCENY, RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA.

Przedmiotem wyceny jest udział równy 1/4 części w prawie własności lokalu mieszkalnego. Wycenę przeprowadzono z zastosowaniem podejście porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Wybór takiej procedury wyceny dokonany został po ustosunkowaniu się do treści zlecenia, a także w wyniku przeprowadzonej analizy danych o nieruchomości i danych dostępnych w terenie. Powyższe podejście jest zgodne z przepisami właściwych ustaw regulującymi procedury wyceny dla przedmiotowego celu wyceny i typu nieruchomości.

Definicja wartości rynkowej zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa 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."

Definicja wartości rynkowej zgodnie KSWP – Wartość rynkowa:

Stosownie do zapisów rozporządzenia nr 575/2013- „CRR” artykuł 4 paragraf 76 Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Interpretacja pojęć użytych w definicji

Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej

prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury,

rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznanie i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna sprzedaży na rynkach

charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Metoda korygowania ceny średniej.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lub prawa majątkowego wymaga zrealizowania pewnej procedury. Jest to:

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniany lokal, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ($C_{\max}$).
5. Określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
6. Określenie sumy współczynników korygujących jako:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}}$$

7. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny według formuły z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

U_i – oznacza wielkość i – tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość nierynkowa dla wymuszonej sprzedaży W_w

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w warunkach nie spełniających wymogów definicji wartości rynkowej. Interpretacja wartości dla wymuszonej sprzedaży: Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Skrócony czas ekspozycji jest istotnym czynnikiem wpływającym na określaną wartość i powinien wynikać z zamówienia.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.

Gdańsk – miasto na prawach powiatu w północnej Polsce, położone nad Morzem Bałtyckim, u ujścia Motławy do Wisły, nad Zatoką Gdańską, na Pobrzeżu Gdańskim. Centrum kulturalne, naukowe i gospodarcze oraz węzeł komunikacyjny północnej Polski, stolica województwa pomorskiego. Ośrodek gospodarki morskiej z dużym portem handlowym. Gdańsk z 486 345 mieszkańcami zajmuje szóste miejsce w Polsce pod względem liczby ludności, a siódme miejsce pod względem powierzchni – 261,96 km². Ośrodek aglomeracji gdańskiej wraz z Gdynią i Sopotem tworzy Trójmiasto. Jest to miasto o ponad tysiącletniej historii, którego tożsamość na przestrzeni wieków kształtowała się pod wpływem różnych kultur. Gdańsk był największym miastem Rzeczypospolitej Obojga Narodów, miastem królewskim i hanzeatyckim, posiadał prawo do czynnego uczestnictwa w akcie wyboru króla, w XVI w. był najbogatszym w Rzeczypospolitej. Miasto było też ważnym ośrodkiem kulturalnym. Gdańsk uznawany jest za symboliczne miejsce wybuchu II wojny światowej oraz początku upadku komunizmu w Europie Środkowej. Na terenie miasta znajdują się liczne zabytki architektury, działa w nim wiele instytucji i placówek kulturalnych.

W Gdańsku odbywają się największe na świecie międzynarodowe targi bursztynu i wyrobów bursztynowych Amberif. Do zasobów przyrodniczych miasta należy duża powierzchnia zieleni. Tereny lasów i zieleni zajmują w Gdańsku łącznie 24% powierzchni całkowitej miasta. Do terenów zieleni zalicza się tereny leśne (4589 ha), zieleni miejską (592 ha) i ogrody działkowe (957 ha). Z terenów zieleni urządzonej największe znaczenie mają duże obszary parkowe. Na obszarze miasta znajduje się 21 miejskich, ogólnie dostępnych parków, zajmujących łącznie powierzchnię ponad 180 ha. Największymi są Park im. Ronalda Reagana (62 ha), Park Zaspas im. Jana Pawła II (25 ha), Park Oruński (19 ha), Park Steffensa (13,6 ha), Park Oliwski (11,3 ha), Park nad Oplływem Motławy (11 ha), Park Brzeźnieński (ok. 10 ha) oraz m.in. Park Jelitkowski, Park im. Jana Pawła II i tereny o charakterze parkowym wzdłuż Alei Grunwaldzkiej we Wrzeszczu. Gdańsk stanowi jeden z najcenniejszych zespołów zabytkowych w Polsce, pomimo że prawie całe historyczne śródmieście zostało odbudowane po ostatniej wojnie, a znaczna część zabytków ruchomych uległa zniszczeniu bądź rozproszeniu. Istotne zabytki Gdańska znajdują się na Głównym

Mieście (Ratusz Głównego Miasta, Dwór Artusa, Dom Uphagenów) i Starym Mieście (Wielki Młyn, Ratusz Starego Miasta, kościół św. Katarzyny), główne znajdują się wzdłuż Drogi Królewskiej reprezentacyjnej ulicy Gdańska – Długiej. Na Głównym Mieście znajduje się również Bazylika Mariacka Wniebowzięcia NMP – największa średniowieczna świątynia z cegły na świecie. Do 1939 istniała Wielka Synagoga. Do ważnych miejsc w Gdańsku należy również Westerplatte, Twierdza Wisłoujście oraz Oliwa, gdzie znajduje się zespół archikatedralny. Zabytki architektury Gdańska pochodzą z różnych okresów. Można je zaliczyć do:

- budowli gotyckich – pozostałości miejskich umocnień obronnych, kilkanaście kościołów, ratusze miejskie, Wielki Młyn i Dwór Bractwa św. Jerzego. Niektóre z tych zabytków znajdują się na Europejskim Szlaku Gotyku Ceglanego.
- budowli renesansowych – ratusz staromiejski, część kamieniczek mieszczańskich, Dwór Artusa, Zielona Brama i Katownia
- budowli manierystycznych – Wielka Zbrojownia, Złota Brama, Złota Kamienica, Dom Przyrodników
- budowli barokowych – Kaplica Królewska, część kamieniczek mieszczańskich, Pałac Opatów w Oliwie.

W okresie renesansu i baroku działali tutaj twórcy tacy, jak: Willem, Abraham i Izaak van den Blocke, Antoni van Obberghen, Andreas Schlüter.

W Gdańsku działalność gospodarczą prowadzi około 52 tys. podmiotów. Z listy 500 największych firm polskich (według przychodów ze sprzedaży) pisma Polityka swoje główne siedziby w Gdańsku w 2012 roku posiadało dziesięć firm. Są to przedsiębiorstwa z branży stoczniowej, petrochemicznej, energetycznej, odzieżowej, metalowej, materiałów budowlanych, i handlu detalicznego. W Gdańsku corocznie odbywa się kilkadziesiąt imprez o charakterze targów branżowych. Wiele z nich organizują Międzynarodowe Targi Gdańskie. Długoletnią tradycję mają gdańskie targi branży morskiej Baltexpo. Poprzednio targi odbywały się najczęściej na halach wystawienniczych przy ulicy Beniowskiego w Oliwie, obecnie w nowej lokalizacji w Centrum Wystawienniczo-Kongresowym AmberExpo w Gdańsku Letnicy.

Gdańsk leży na skrzyżowaniu drogowych szlaków transportowych. W mieście spotykają się trasy europejskie: E28, E75 oraz E77. W gdańskim Porcie rozpoczyna się droga krajowa nr 91, krzyżują się ponadto: droga krajowa nr 7 oraz drogi ekspresowe S6 i S7. Na terenie miasta przebiega także droga krajowa nr 89. Sieć drogową uzupełniają 6 dróg wojewódzkich. Gdańsk posiada dwie obwodnice tranzytowe:

- Obwodnica Trójmiasta (północ - południe) która stanowi „przedłużenie” autostrady A1 do Gdyni.
- Południowa obwodnica Gdańska (wschód - zachód) która pozwala ominąć centrum miasta jadącym od strony Elbląga drogą krajową nr 7 w kierunku Gdyni, Kartuz i Szczecina.

Główną osią drogową miasta jest główna arteria komunikacyjna Trójmiasta, przebiegająca równolegle do linii kolejowej od Oruni przez Śródmieście, Wrzeszcz po Oliwę. Dzielnice położone w południowo-zachodniej i

zachodniej części miasta, posiadają znacznie gorszą sieć drogową, opierającą się głównie na drogach dojazdowych do obwodnicy.

W latach 2010–2012 miasto wybudowało trasy łączące gdańskie porty z obwodnicami, są to Trasa Sucharskiego (DK89) i część Trasy Słowackiego. W kwietniu 2016 roku do ruchu został oddany ostatni odcinek Trasy Słowackiego, którym jest Tunel pod Martwą Wisłą łączący Nowy Port (terminal promowy) z Wyspą Portową (Port Północny, Terminal kontenerowy DCT Gdańsk).

Przymorze Małe - położona w jego północnej części. Od północy graniczy z dzielnicą Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia, od wschodu z Przymorzem Wielkim, od południa z Zaspą-Młyniec a od zachodu z Oliwą. Przymorze Małe to dzielnica głównie o charakterze mieszkaniowym. Obecna zabudowa powstała w latach 60. XX wieku. Występuje tu niska i średnia zabudowa blokowa, w większości bloki czteropiętrowe oraz zabudowa domów wolnostojących (w północnym i zachodnim pasie). W pobliżu granicy z dzielnicą Oliwa istnieją najstarsze budynki z pierwszej połowy XX wieku. Znajduje się tu przystanek SKM Gdańsk Przymorze-Uniwersytet, a także stacja Gdańsk Oliwa.

Proces wyceny nieruchomości lokalowej rozpoczęto analizą rynku lokalnego. Na jej podstawie określono rodzaj oraz obszar rynku, a także okres jego badania.

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianego obiektu. W przypadku przedmiotowej nieruchomości jest to rynek nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych o zbliżonej lokalizacji, stanie technicznym budynku oraz powierzchni użytkowej.

Obszar rynku lokalnego, z uwagi na typ wycenianego obiektu, rozpatrywany w przedmiotowej wycenie, obejmuje obszar miasta Gdańska, obręb Przymorze Małe.

Ze względu na specyfikę przedmiotu wyceny, czasookres objęty analizą rynku zawiera się w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Związane jest to z intensywnością obrotu rynkowego lokalami, koniunkturą na rynku oraz szybkością dostępu i weryfikacji pozyskanych danych.

Na podstawie analizy rynku wytypowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych, zlokalizowanych na terenie badanym, które dotyczyły nieruchomości o cechach najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej.

Kryteriami na podstawie, których typowano nieruchomości porównawcze były: lokalizacja ogólna, atrakcyjność położenia, lokalizacja szczegółowa, stan techniczny budynku, standard wykończenia lokalu, powierzchnia użytkowa, powierzchnia dodatkowa, miejsce postojowe oraz położenie na kondygnacji.

Następnie na podstawie analizy rynku lokalnego wytypowano główne cechy mające decydujący wpływ na ceny nieruchomości lokalowych na rynku lokalnym i każdej z nich przyporządkowano określoną wagę. Cechami mającymi największy wpływ na ceny nieruchomości lokalowych na rynku lokalnym są: lokalizacja szczegółowa, standard wykończenia lokalu, powierzchnia użytkowa oraz położenie na kondygnacji. **Nieruchomość wyceniana oraz nieruchomości porównawcze zlokalizowane są w budynkach o zbliżonym stanie technicznym, w związku z czym nie przyjęto poprawki z tytułu stanu technicznego budynku.**

W badanym okresie (w przyjętym zbiorze) nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Ceny lokali mieszkalnych o zbliżonej powierzchni użytkowej, lokalizacji szczegółowej nieruchomości, w zależności od standardu wykończenia kształtowały się przeciętnie w przedziale od ponad 8 000,00 zł/m² do przeszło 9 900,00 zł/m² powierzchni użytkowej, po uwzględnieniu trendu czasowego.

Wartość wycenianego lokalu z uwagi na dobrą lokalizację szczegółową, niski standard wykończenia, średnią powierzchnię użytkową oraz średnio korzystne położenie na kondygnacji, plasuje się w środkowej części przedziału cen na rynku lokalnym.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.

8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, w stanie na dzień wizji lokalnej.

W załączniku nr 2., w zestawieniu tabelarycznym, przedstawiono zweryfikowane informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku w okresie badania cen. Jako jednostkę porównawczą wybrano wartości jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej w złotych. Dane transakcyjne przyjęto do wyceny po uprzedniej analizie ich wiarygodności.

W badanym okresie (w przyjętym zbiorze) nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Cechy rynkowe nieruchomości lokalowej wyrażono we współczynnikach korygujących:

Na podstawie analizy transakcji wygenerowano cechy mające wpływ na wartość przedmiotowej nieruchomości, które przedstawiono w tabeli nr 2 wchodzącej w skład załącznika nr 2 „Tabele wyceny nieruchomości”.

Zgodnie z pkt 3.10. Noty Interpretacyjnej nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- inny wiarygodny sposób.

Wagi cech rynkowych ustalono zgodnie z pkt c) cytowanej NI 1: na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Cechy rynkowe i ich skala				
Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	25%	dobra	lokalizacja nieruchomości przy ulicy o dużym natężeniu ruchu	średnia	lokalizacja nieruchomości przy ulicy o niskim natężeniu ruchu	
Standard wykończenia lokalu	45%	dobry	lokale wykończone przy użyciu dobrej jakości materiałów wykończeniowych, wyposażenie i biały montaż w dobrym stanie, brak oznak zużycia	średni	materiały ze średniej „półki” cenowej, staranne wykonanie prac wykończeniowych, widoczne oznaki zużycia	niski materiały z niskiej „półki” cenowej, widoczne znaczne zużycie techniczne i funkcjonalne
Powierzchnia użytkowa	10%	średnia	< 60 m²	duża	≥ 60 m²	
Położenie na kondygnacji	20%	korzystne	I piętro w budynkach bez windy lub kondygnacje powyżej parteru w budynkach z windą	średnio korzystne	kondygnacje powyżej parteru w budynkach bez windy	słabe parter

Obliczenie wartości wskaźników korygujących.

$C_{\min}$ - granica dolna sumy wskaźników korygujących,

$C_{\text{śr}}$

$C_{\max}$ - granica górna sumy wskaźników korygujących,

$C_{\text{śr}}$

Wartość rynkową nieruchomości, w stanie na dzień wizji lokalnej, określono zgodnie z przedstawionym wzorem:

$WR = C_{\text{śr}} * \sum U_i * K * p.u.$	
cena średnia ($C_{\text{śr}}$) [zł/m ²]	9 239,02
$\sum U_i$	0,966
współczynnik korekcyjny (K)	1,000
określona wartość rynkowa 1 m²	8 924,89
powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	54,00
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	481 900,00
słownie: czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset złotych 00/100	

Szczegółowe obliczenia dokonywane w procesie wyceny nieruchomości przedstawiają tabele stanowiące załącznik nr 2 niniejszego opracowania.

Wartość rynkowa wydzielonego udziału została obliczona wg następującego wzoru:

$$WR_U = WR \times U$$

gdzie:

WR_U - wartość rynkowa udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej,

WR - wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej,

U - wysokość udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej, przysługujący właścicielowi – Jerzemu Kożuchowi w upadłości

$$WR_U = 481\,900,00 \text{ zł} \times 1/4 = 120\,500,00 \text{ zł}$$

$$\underline{WR_U = 120\,500,00 \text{ zł}}$$

słownie: sto dwadzieścia tysięcy pięćset złotych 00/100

8.2. Wartość nierynkowa – dla wymuszonej sprzedaży – *W_w*.

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy,

można stwierdzić jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z założeń (innymi słowy - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądź wystąpią z istotnymi ograniczeniami) - uzyskaną wartość nieruchomości nie możemy utożsamiać z wartością rynkową. W takim przypadku dokonuje się oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – *W_w*, która oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży (np. licytacyjna sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia wobec braku możliwości spłaty kredytu).

8.2.1. Wskaźniki oszacowania – *W_w*.

„Prawny” współczynnik.

Biorąc pod uwagę możliwości zaspokojenia wierzytelności w drodze:

- sprzedaży nieruchomości,

- przejęcia nieruchomości w zarząd w celu generowania z niej dochodu,
które to przewiduje ustawa - Prawo Bankowe, gdzie czytamy: „Egzekucja należności odbywa się według wyboru banku, w trybie określonym w kodeksie postępowania cywilnego, bądź w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym w administracji”, Rzeczoznawca majątkowy określając wartość – W_w wobec braku atrybutów typowo rynkowych, może wziąć pod uwagę możliwości prawne dochodzenia roszczeń kredytodawcy w drodze postępowania egzekucyjnego, prowadzonego przez komornika sądu, gdzie środki finansowe na spłatę wierzytelności uzyskuje się poprzez preferowane rozwiązanie, jakim jest licytacja przedmiotu zabezpieczenia, która w konsekwencji skraca typowy okres ekspozycji nieruchomości na rynku wobec sprzedaży poniżej wartości Ryn

8.2.2. Oszacowanie wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży - W_w dla udziału w nieruchomości w stanie na dzień wizji lokalnej

Dla celów niniejszego opracowania preferowana byłaby możliwość sprzedaży poniżej ceny rynkowej o 25% pierwsza licytacja. Założenie takie zostało przyjęte ze względu na znaczne zainteresowanie kupnem tego typu nieruchomości

$W_w = WR \times (100\% - 25\%)$	
Wartość rynkowa WR	120 500,00
Współczynnik uwzględniający nierynkowy charakter transakcji	0,75
WARTOŚĆ NIERYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	90 400,00 zł
(słownie: dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta złotych 00/100)	

9. WYNIK WYCENY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej określono w wysokości:

Data sporządzenia wyceny	08 grudnia 2023 r.		
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	08 grudnia 2023 r.		
Wartość rynkowa udziału tj. 1/4 części w prawie własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wizji lokalnej [zł]		120 500,00	
słownie: sto dwadzieścia tysięcy pięćset złotych 00/100			

Wartość nieruchomości lokalowej określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia. Na wyodrębnionym do celów wyceny rynku lokalnym zauważalne jest zainteresowanie kupnem i sprzedażą tego rodzaju nieruchomości. Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku której ustalono i wyliczono wartość nieruchomości lokalowej.

Wartość wycenianego lokalu z uwagi na dobrą lokalizację szczegółową, niski standard wykończenia, średnią powierzchnię użytkową oraz średnio korzystne położenie na kondygnacji, oszacowano na poziomie 8 924,89 zł/m², co plasuje się w środkowej części przedziału cen na rynku lokalnym (8 004,57 zł/m² – 9 919,72 zł/m²).

10. KLAUZULE I OGRANICZENIA.

- 10.1. Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach dla Zlecniodawcy.
- 10.2. Wycenę sporządzono w określonym przedmiocie i celu, a jej wielofunkcyjne wykorzystanie jest zabronione.
- 10.3. Powielanie, publikowanie, lub kopiowanie niniejszego operatu bez zgody autora jest zabronione.
- 10.4. Wartość została ustalona na podstawie dotychczasowych obserwacji zachowań rynku.
Rynek ten nie jest w pełni ustabilizowany, szczególnie dla obiektów podobnych do wycenianego.
- 10.5. Opis lokalu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- 10.6. Wycenę wykonano w oparciu o lustrację przedmiotu wyceny i udostępnione dokumenty, bez dodatkowych odkrywek, przy założeniu, że nie ukryto faktów mających wpływ na wartość.
- 10.7. Wartość nieruchomości lokalowej została określona w tzw. stanie wolnym tzn. bez obciążenia nieruchomości zobowiązaniami w tym zwłaszcza hipoteką.
- 10.8. O ile wartość określona w niniejszym operacie podlegałaby wykorzystaniu z istotną zwłoką to konieczna jest analiza aktualności tej wartości.
- 10.9. Autor przyjął, iż wszystkie informacje zostały mu ujawnione i wycena została wykonana zgodnie ze sztuką zawodową.
- 10.10. Niniejszy operat szacunkowy oraz zawarte w nim uwagi i określona wartość mają znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie mogą przesądzać o wysokości udzielanego kredytu.
- 10.11. Wartość nieruchomości lokalowej została oszacowana zgodnie ze stanem nieruchomości na określony dzień. Za wszelkie zmiany stanu fizycznego przedmiotu zaszłe po tym dniu wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
- 10.12. Wartość nieruchomości została oszacowana zgodnie ze stanem prawnym z określonego dnia. Za wszelkie zmiany stanu prawnego przedmiotu wyceny zaszłe po tym dniu wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
- 10.13. Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym, nie została powiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, w szczególności o podatek VAT.
- 10.14. Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

ZAŁĄCZNIKI

- Nr 1. Tabele wyceny nieruchomości.**
- Nr 2. Protokół badania księgi wieczystej.**
- Nr 3. Kopia postanowienia.**
- Nr 4. Dokumentacja fotograficzna.**
- Nr 5. Kopia polisy ubezpieczenia OC.**

PRZYJĘTY ZBIÓR CEN TRANSAKCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Data wyceny Data wyceny 2023-12-08

trend czasowy w ujęciu miesięcznym

0,00%

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Kondygnacja	Pow. użytkowa		Cena transakcyjna	Cena 1 m2 [zł]	Ilość miesięcy	Wzrost / spadek ceny	Skorygowana cena 1 m2 [zł]
1	2021-12-20	Przymorze Małe	Bzowa	7	52,47	m ²	420 000,00	8 004,57 zł	24	0,00%	8 004,57 zł
2	2022-08-25	Przymorze Małe	Chłopska	11	69,70	m ²	560 000,00	8 034,43 zł	16	0,00%	8 034,43 zł
3	2022-10-06	Przymorze Małe	Czerwony Dwór	1	53,27	m ²	429 000,00	8 053,31 zł	14	0,00%	8 053,31 zł
4	2023-01-20	Przymorze Małe	Krzywoustego Bolesława	4	51,55	m ²	480 000,00	9 311,35 zł	11	0,00%	9 311,35 zł
5	2023-05-24	Przymorze Małe	Bydgoska	2	52,47	m ²	500 000,00	9 529,25 zł	7	0,00%	9 529,25 zł
6	2022-08-19	Przymorze Małe	Chłopska	5	69,70	m ²	665 000,00	9 540,89 zł	16	0,00%	9 540,89 zł
7	2022-12-09	Przymorze Małe	Solikowskiego	1	53,60	m ²	515 000,00	9 608,21 zł	12	0,00%	9 608,21 zł
8	2022-12-29	Przymorze Małe	Piastowska	2	51,00	m ²	500 000,00	9 803,92 zł	12	0,00%	9 803,92 zł
9	2022-05-04	Przymorze Małe	Chłopska	2	62,60	m ²	620 000,00	9 904,15 zł	19	0,00%	9 904,15 zł
10	2023-04-11	Przymorze Małe	Śląska	3	62,00	m ²	615 000,00	9 919,35 zł	8	0,00%	9 919,35 zł
11	2022-03-30	Przymorze Małe	Lęborska	3	52,32	m ²	519 000,00	9 919,72 zł	21	0,00%	9 919,72 zł

Wartości wskaźników korygujących			
$\frac{C_{min}}{C_{\text{śr}}}$	=		0,866
$\frac{C_{max}}{C_{\text{śr}}}$	=		1,074

C_{min}	8 004,57 zł
C_{max}	9 919,72 zł
Cena średnia ($C_{\text{śr}}$)	9 239,02 zł
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	1 915,15 zł



Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej według stanu na dzień wizji lokalnej

TABELA 2. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH SKALE

Lp.	Cecha rynkowa	Skala cechy rynkowej							
1	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	dobra	0,269	średnia	0,217				
2	Standard wykończenia lokalu	dobry	0,483	średni	0,450	niski	0,390		
3	Powierzchnia użytkowa	< 60 m ²	0,107	≥ 60 m ²	0,087				
4	Położenie na kondygnacji	korzystne	0,215	średnio korzystne	0,200	słabe	0,173		

TABELA 3. ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o C _{min}	Nieruchomość o C _{max}
	Cena 1 m ² powierzchni użytkowej	?	8 004,57 zł	9 919,72 zł
	Adres nieruchomości	ul. Śląska	Bzowa	Lęborska
	Powierzchnia użytkowa [m ²]	54,00	52,47	52,32
1	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	dobra	dobra	dobry
2	Standard wykończenia lokalu	niski	niski	dobry
3	Powierzchnia użytkowa	< 60 m ²	< 60 m ²	< 60 m ²
4	Położenie na kondygnacji	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne

TABELA 4. WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Skala jednostkowa poprawek	Wartość współczynnika u _i	
1	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	25%	0,217	0,269	0,052	dobra	0,269
2	Standard wykończenia lokalu	45%	0,390	0,483	0,047	niski	0,390
3	Powierzchnia użytkowa	10%	0,087	0,107	0,021	< 60 m ²	0,107
4	Położenie na kondygnacji	20%	0,173	0,215	0,021	średnio korzystne	0,200
SUMA		100%	0,866	1,074		Σ u _i	0,966

WR = C _{śr} * Σ U _i * K * p.u.	
cena średnia (C _{śr}) [zł/m ²]	9 239,02
Σ u _i	0,966
współczynnik korekcyjny (K)	1,000
określona wartość rynkowa 1 m²	8 924,89
powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	54,00
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	481 900,00
słownie: czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset złotych 00/100	



PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Na podstawie badania księgi wieczystej nr GD1G/00189141/1 dnia 06 grudnia 2023 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I. Oznaczenie nieruchomości.

Położenie: województwo pomorskie, powiat M. Gdańsk, gmina Gdańsk M., miejscowość Gdańsk, ulica: Ślaska, numer budynku: 74AB, numer lokalu: 5, kl. A, przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, kondygnacja: 3,0, przyłączenie: GD1G/00130241/4, odrębność: tak, pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 54,0000 m².

Dział I. Sp.

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 54/828.

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: GD1G/00130241/4.

Dział II. Właściciel.

Czesław Józef Kożuch.

Dział III. Ciężary i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV. Hipoteki.

Brak wpisów.



XII Ns 941/10

ODRIS

POSTANOWIENIE

Dnia 30 sierpnia 2010 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział XIII Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Monika Studzienna-Pawlak
Protokolant: Jakub Went

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2010 roku w Gdańsku
na rozprawie
sprawy z wniosku Grzegorza Kożucha
z udziałem Jerzego Kożucha, Marcina Kożucha, Moniki Kożuch

o stwierdzenie nabycia spadku po Czesławie Kożuch

1. stwierdza, że spadek po Czesławie Józefie Kożuch, zmarłym dnia 28 stycznia 2010 roku w Gdańsku, ostatnio stale zamieszkałym w Gdańsku, na podstawie ustawy nabyli:
Jerzy Tomasz Kożuch, syn Czesława i Elżbiety – syn spadkodawcy
Grzegorz Zbigniew Kożuch, syn Czesława i Elżbiety – syn spadkodawcy
Marcin Andrzej Kożuch, syn Czesława i Elżbiety – syn spadkodawcy
Monika Urszula Kożuch, córka Czesława i Elżbiety – córka spadkodawcy
każde w 1/4 części z dobrodziejstwem inwentarza;
2. kosztami sądowymi niniejszego postępowania obciąża wnioskodawcę, uznając je za uiszczone w całości.



SĄD REJONOWY

Gdańsk-Północ w Gdańsku

Wydział XIII Cywilny

stwierdza, że niniejsze orzeczenie jest
prawowładne, dnia
wykonane, dnia
Gdańsk, Gdańsk

Przewodniczący:
Protokolant:
Sędziowie:

REPERITORY

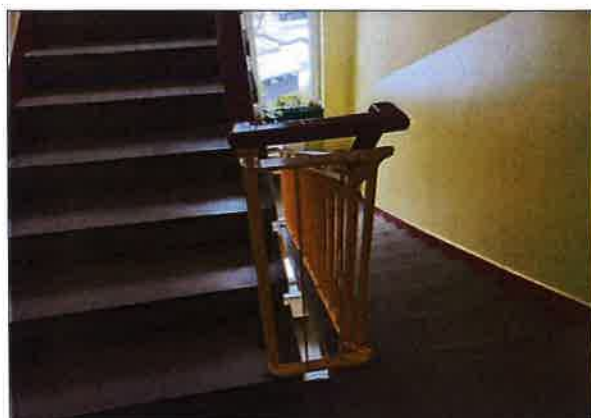
tytuł: duchowego kindercza
tytuł numerowego roku: (2004-2006)



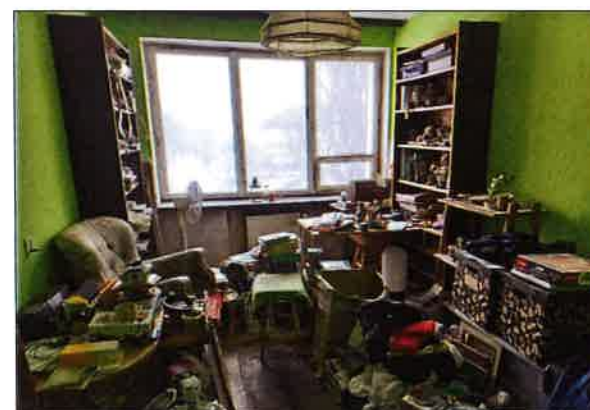
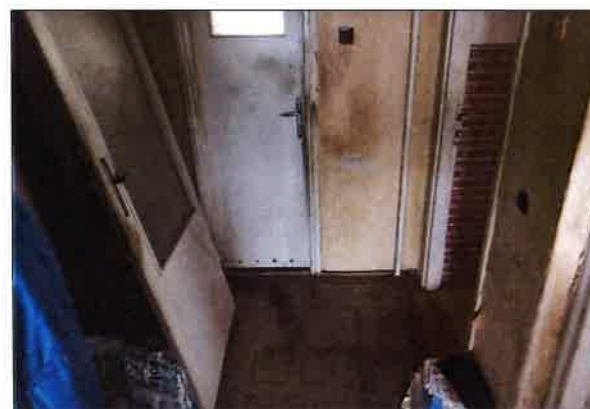
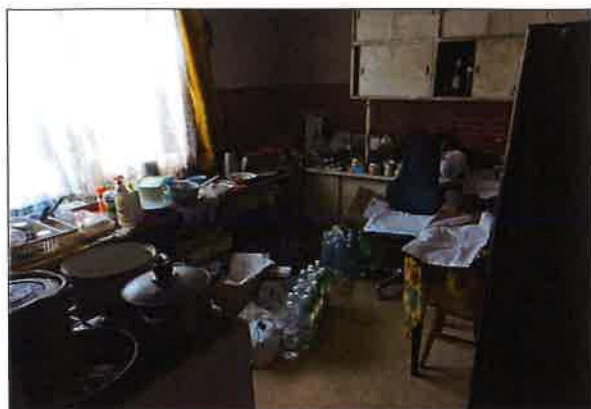
NOTARIUSZ

prof. Lidia Serwacka

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



OPERAT SZACUNKOWY WYCENY UDZIAŁU, TJ. 1/4 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – MIESZKANIE NR 5
POŁOŻONEGO W GDAŃSKU, DZIELNICA PRZYMORZE MAŁE, PRZY ULICY ŚLĄSKIEJ 74AB, KŁATKA A



OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1026744403



1	Okres ubezpieczenia: od 19.12.2022 r. do 18.12.2023 r.							
2	Ubezpieczający: NIERUCHOMOŚCI JAROSŁAW GREBASZ Adres siedziby: PIOLUNOWA 18b, 81-589 GDYNIA E-mail: biuro@jinvest.pl	REGON: 190917515 Telefon: +48505060286						
3	Ubezpieczony: NIERUCHOMOŚCI JAROSŁAW GREBASZ Adres siedziby: PIOLUNOWA 18b, 81-589 GDYNIA E-mail: biuro@jinvest.pl	REGON: 190917515 Telefon: +48505060286						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego								
		Suma gwarancyjna						
		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia						
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		120 000 EUR 120 000 EUR						
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
Postanowienia dodatkowe								
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
5	Składka łączna: 612,28 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki						
<table border="1"><tr><td>Termin płatności</td><td>Jednorazowo</td></tr><tr><td></td><td>28.12.2022</td></tr><tr><td>Kwota w PLN</td><td>612,28</td></tr></table>		Termin płatności	Jednorazowo		28.12.2022	Kwota w PLN	612,28	26 1240 6960 3014 0110 0943 1465 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1026744403
Termin płatności	Jednorazowo							
	28.12.2022							
Kwota w PLN	612,28							
7	Warunki ubezpieczenia							
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).		2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.						
8	Postanowienia dodatkowe							
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu		wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.						
9	Oświadczenia							
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępnił również pod adresem www.pzu.pl. 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.		8. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 9. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ W polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 380, 07-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.						

1026744403/pc:100000449877314/BE20 PIN: 5737

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/21G11_02/20221214.1005/podpdu07-22252567.3/f/ILE/pc:100000449877314

1/2





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

- Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniu elektronicznym, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek Klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - niewygodnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, Konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działań Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
NIERUCHOMOŚCI JAROSŁAW GREBASZ
E-mail: biuro@jinvest.pl
Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 14.12.2022 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

NIERUCHOMOŚCI JAROSŁAW GREBASZ
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

HANNA SŁAWIŃSKA
AGENT UBEZPIECZENIOWY
tel. 608 209 161

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)

1026744403/pc:100000449877314/BE20 PIN: 5737

801 102 102 pzu.pl

