

OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZY:

Nieruchomości lokalowej nr 5 położonej w Kętach w budynku nr 4
na osiedlu 700-lecia.



WARTOŚĆ RYNKOWA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU:

266 700 zł.

Słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset zł.

WARTOŚĆ UDZIAŁU:

33 338 zł.

Słownie: trzydzieści trzy tysiące trzysta trzydzieści osiem zł.

OPRACOWAŁ:

Rzecznawca majątkowy Piotr Bik uprawnienia nr 7936

Zaświadczenie ukończenia szkolenia Związków Banków Polskich nr 1221

Świadectwo Związków Banków Polskich nr 1538


Oświęcim 24.01.2023



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	3
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 Przedmiot wyceny	4
1.2 Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1 Podstawy formalne	4
3.2 Podstawy prawne	4
3.3 Materiały pomocnicze	5
3.4 Źródła danych merytorycznych	5
3.5. Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego	5
4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
4.1 Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
4.2 Lokalizacja i otoczenie	6
4.3 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	7
4.4 Stan techniczno- użytkowy budynku	7
4.5 Informacje o lokalu mieszkalnym	8
5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	9
6. SPOSÓB WYCENY	11
6.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości	11
6.2 Wybór podejścia i metody wyceny	11
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	12
7.1 Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych	12
7.2. Zestawienie nieruchomości porównawczych	13
7.3 Określenie przedziału cenowego dla rynku lokalnego	14
7.4 Określenie przedziałów współczynników korygujących	15
7.5 Określenie atrybutów rynkowych i ich wag	15
7.6 Określenie współczynników korygujących	16
7.7 Wycena wartości przedmiotu wyceny	17
7.8 Wycena wartości udziału przysługującego „upadłej”	17
7.9 OKREŚLENIE WARTOŚCI CELU WYCENY DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	18
8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	20
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
10. ZAŁĄCZNIKI	21

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Opis nieruchomości</i>	Nieruchomość lokalowa nr 5 o powierzchni użytkowej 47,90 m² położona w Kętach w budynku nr 4 na osiedlu 700-lecia. Dla przedmiotowej nieruchomości w nie została założona księga wieczysta.
<i>Cel wyceny</i>	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości udziału wynoszącego 1/8 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w Kętach w budynku nr 4 na osiedlu 700-lecia.
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	<p>Oszacowana wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości lokalowej nr 5 położonej w Kętach w budynku nr 4 na osiedlu 700-lecia wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>266 700 zł.</u></p> <p>Słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset zł.</p> <p>Oszacowana wartość udziału wynoszącego 1/8 w spółdzielczym własnościowym prawie do nieruchomości lokalowej nr 5 położonej w Kętach w budynku nr 4 na osiedlu 700-lecia wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>33 338 zł.</u></p> <p>Słownie: trzydzieści trzy tysiące trzysta trzydzieści osiem zł.</p> <p>Oszacowana wartość udziału wynoszącego 1/8 w spółdzielczym własnościowym prawie do nieruchomości lokalowej nr 5 położonej w Kętach w budynku nr 4 na osiedlu 700-lecia w przypadku sprzedaży wymuszonej wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>25 000 zł.</u></p> <p>Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy zł.</p>
<i>Autor operatu</i>	Piotr Bik
<i>Podpis rzeczoznawcy</i>	
<i>Data sporządzenia operatu</i>	24 styczeń 2023 r.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

1.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 5 o powierzchni użytkowej **47,90 m²** położona w Kętach w budynku nr 4 na osiedlu 700-lecia .

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej.

Do przedmiotowej nieruchomości przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

1.2 Zakres wyceny.

Oszacowaniu podlega spółdzielcze własnościowe prawo do nieruchomości lokalowej nr 5 położonej w Kętach w budynku nr 4 na osiedlu 700-lecia.

2. CEL WYCENY.

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości udziału wynoszącego 1/8 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w Kętach w budynku nr 4 na osiedlu 700- lecia.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.

3.1 Podstawy formalne.

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta pomiędzy Zamawiającą, a Autorem operatu szacunkowego.

3.2 Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U.2001 r.nr 71 poz. 733) z późniejszymi zmianami,

3.3 Materiały pomocnicze.

- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.,
- „Wycena Nieruchomości”- Ryszard Cymerman oraz Joanna Cymerman Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej ,Koszalin 2021 r.,
- Nieruchomości i ich wycena Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław 2021,
- Nota interpretacyjna NI - „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

3.4 Źródła danych merytorycznych.

- Dane z bazy monitoringu rynku nieruchomości uzyskane w Starostwie Powiatowym w Oświęcimiu.
- Zaświadczenie ze spółdzielni nr **3041/2022** r.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku nieruchomości na terenie miasta Kęty.

3.5. Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny:	24-01-2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	16-01-2023 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	16-01-2023 r.
Data oględzin nieruchomości	16-01-2023 r.

4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

4.1 Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono w oparciu o badanie treści zapisów zaświadczenia wydanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko- Własnościową w Kętach .

Na podstawie zaświadczenia nr 3041/2022 wydanego w dniu 16.12 2022 stwierdzono:

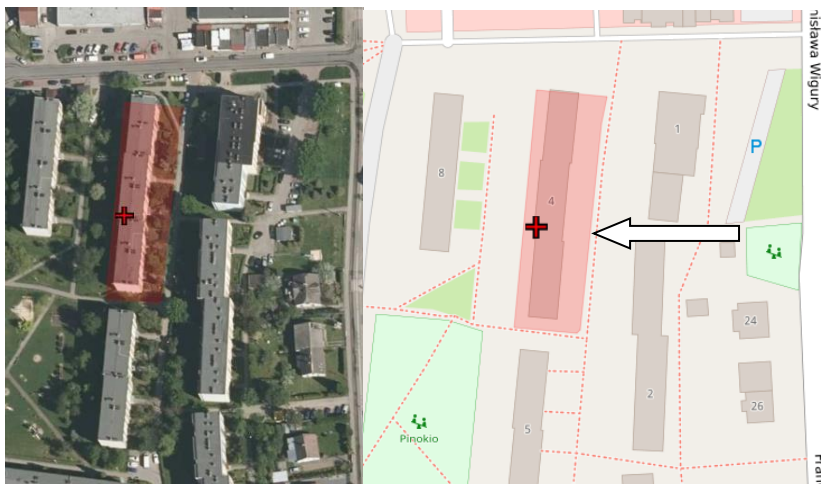
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 5 położonego w budynku nr 4 na osiedlu 700- lecia w Kętach przysługuje następującym osobom:

- Halina Mika w udziale 4/8 części,
- Magdalena Zięba w udziale 1/8 części (upadła),
- Adam Mika w udziale 1/8 części,
- Krzysztof Mika w udziale 1/8 części,
- Tomasz Mika w udziale 1/8 części.

4.2 Lokalizacja i otoczenie.

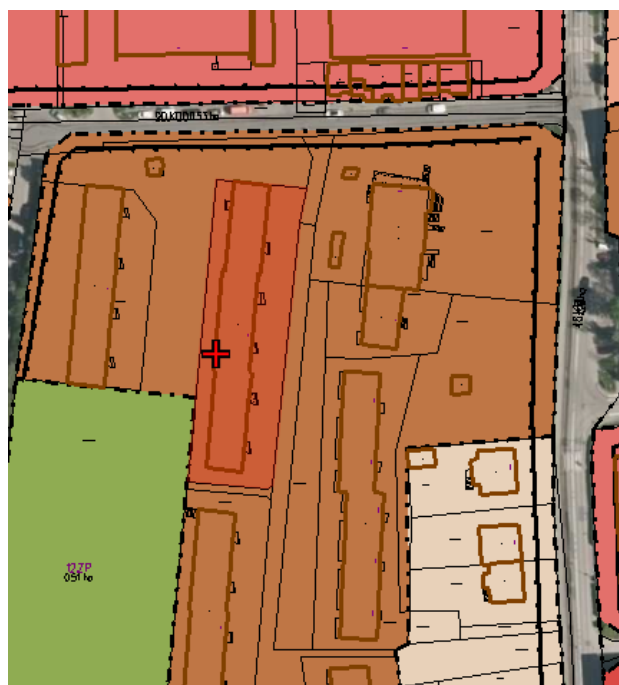
Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Kęty w budynku nr 4 na osiedlu 700- lecia posadowionym na działce ewid. nr. 2354/88. W odległości ok. 600 m znajduje się szkoła podstawowa , w odległości ok. 300 m znajdują się szkoła średnia.

W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości znajdują się zabudowania mieszkaniowe wielorodzinne oraz obiekty usługowo- handlowe, obiekty rekreacji sportowej np. basen, hala sportowa, place zieleni. Teren wokół budynku jest urządzony, liczna zieleń oraz ogródki przylokalowe znajdujące się przed budynkiem.



4.3 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Obszar na którym znajduje się działka ewidencyjna nr 2354/88 objęty jest aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr IX/68/11 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 17 czerwca 2015 r. z późniejszymi zmianami. Wg. ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren na którym znajduje się działka ewid. nr 2354/88 oznaczony został jako **23.MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**



Źródło: <http://kety.geoportal2.pl>

4.4 Stan techniczno- użytkowy budynku

Budynek nr 4 położony w Kętach na osiedlu 700-lecia to budynek w zabudowie zwartej wielorodzinnej, podpiwniczony o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej.

Budynek wyposażony w instalacje:

- elektryczną,
- teletechniczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- gazową

Elewacja budynku docieplona, pokryta tynkiem mineralnym. Piwnice w budynku murowane.

Przed budynkiem wielorodzinnym urządzona zielen .

4.5 Informacje o lokalu mieszkalnym

Lokal zlokalizowany na III kondygnacji budynku (2 piętro)

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 47,90 m². Powierzchnia została ustalona na podstawie pomiarów podczas wizji lokalnej lokalu mieszkalnego.

Program użytkowy lokalu:

PIWNICA

L.p.	Nazwa
1	Piwnica

Lokal nr 5

L.p.	Nazwa
1	Pokój
2	Pokój
3	Pokój
4	Przedpokój
5	Kuchnia
6	Łazienka
7	WC

Układ pomieszczeń w lokalu dobry.

Lokal w dobrym stanie technicznym, wymagającym odświeżenia.

Podłogi wyłożone panelami.

Instalacje wewnętrzne nie wymienione od dnia budowy lokalu.

Ściany wewnętrzne pokryte farbą emulsyjną lub tapetą.

Stolarka wewnętrzna drewniana (wymienione skrzydła drzwi wewnętrznych)

Ściany łazienki z okładziny w postaci płytek ceramicznych starego typu.

Grzejniki żeliwne.

Okna zewnętrzne PCV.

5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- Obszar – Miasto Kęty docelowo rejon osiedla 700- lecia.
- Okres analizy cen transakcyjnych - 2021-2023 r.
- Rodzaj rynku – rynek nieruchomości lokali mieszkalnych na terenie miasta Kęty.

Województwo małopolskie w południowej części Polski i powstało z połączenia województw: tarnowskiego, bielskiego, krakowskiego, nowosądeckiego, bielskiego, katowickiego, krośnieńskiego, kieleckiego. Województwo składa się z 62 miast, w tym 3 miast na prawach powiatu. Jest ono jednym z mniejszych województw w Polsce, liczba mieszkańców to ok. 3 mln 400 tyś. Co powoduje że jest to drugie pod względem zaludnienia województwo w kraju. Siedzibą województwa jest była stolica Polski Kraków.

Kęty to miasto w województwie małopolskim, w powiecie oświęcimskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Kęty. Kęty to miasto o charakterze handlowo-przemysłowym, położone na Podgórzu Wilamowickim (na północ od Beskidu Małego), w dolinie rzeki Soły. Kęty to małe miasto liczące ok. 18 tyś. mieszkańców. Rejestrowana stopa bezrobocia na koniec roku 2021 wyniosła ok. 7%. Według danych rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w Kętach najwięcej jest stanowiących spółki cywilne. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. Jako rodzaj działalności deklarowano rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 24,7%, a 75,0% podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w Kętach najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (28.3%) oraz budownictwo (15.3%).

Miasto znajduje się w odległości ok. 17 km od Oświęcimia, ok 13.5 km od Bielska -Białej , ok 13 km od Brzeszcz . Przez Kęty przebiegają dwie drogi zaliczane do kategorii wojewódzkiej lub wyższej – droga krajowa nr 52 oraz droga wojewódzka DW 948.

Całkowite zasoby mieszkaniowe w Kętach to ok. 6 215 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 337 mieszkań. Jest to wartość mniejsza od wartości dla województwa małopolskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 64,0% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 36,0% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Kętach to 4,05 i jest porównywalna

do przeciętnej liczby izb dla województwa małopolskiego oraz nieznacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2021 roku w Kętach to 88,20 m² i jest znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa małopolskiego oraz nieznacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

Lokalny rynek nieruchomości jest dobrze rozwinięty, o raczej zrównoważonym stosunku popytu do podaży z okresowymi wahaniami. Przeważa obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. Na lokalnym rynku nieruchomości zauważalny jest wzrost inwestycji deweloperskich. Wielkość obrotu w stosunku do wielkości miasta określono jako średni. W aktach notarialnych brak widocznych zależności pomiędzy cechami nieruchomości, a uzyskiwanymi za nie ceną. Stan taki spowodowany jest dążeniem do unikania przez strony transakcji wymiaru podatków i opłat. Za najbardziej wiarygodne należy uznać transakcje, w których jedna ze stron jest osobą prawną lub firmą. Na ogół ceny ofertowe są o ok. 10 % - 15% wyższe od cen transakcyjnych. Przewidywany okres ekspozycji na rynku wynosi 6 -15 miesięcy.

Na rynku najwyższe ceny osiągają nieruchomości lokalowe interesująco położone z dobrym dojazdem w dobrym stanie technicznym. Istotne jest również otoczenie, a więc spokojna okolica, bliskość podstawowych punktów handlowo-usługowych i przystanków komunikacji, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz położenie z dala od ruchliwych ulic. Na cenę wpływa rodzaj okolicznej, istniejącej zabudowy i jej intensywność, elementy ekologiczne i środowiskowo – społeczne. Istnieje zależność na rynku, że im większa powierzchnia użytkowa lokalu tym cena 1 m² nieznacznie spada.

Ceny za m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych kształtują się na poziomie od **3500 zł/m²** do **9000 zł/m²** w zależności od położenia, powierzchni i standardu lokalu.

6. SPOSÓB WYCENY.

6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest ustalana w czasie żmudnego i wnikliwego procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

Wartość rynkowa stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku 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.

Wartość rynkowa nieruchomości podlega oszacowaniu w procesie wyceny. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

6.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, oszacowano wartość rynkową prawa własności do nieruchomości lokalowej podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

W **podejściu porównawczym** zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie uzyskanej za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowane ze względu na cechy różniące te nieruchomości oraz zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się wtedy, gdy znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz cechy tych nieruchomości wpływające na poziom ich cen.

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

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

7.1 Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych.

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych. Nie uwzględniono cechy lokalizacja ze względu przyjęcia do porównań lokali z jednego obszaru który znajduje się w bliskiej odległości od wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Standard lokalu	Bardzo dobry	Lokal zadbane, odnowiony z dobrze prowadzoną gospodarką remontową.
		Dobry	Lokal starszy z prawidłową gospodarką remontową do odświeżenia lub niewielkiego remontu.
		Zły	Lokal do kapitalnego remontu, przestarzały technologicznie, wymagający gruntowej modernizacji.
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	Bardzo Dobra	Do 40 m ²
		Dobra	Od 40 m ² – 60 m ²
		Dostateczna	Powyżej 60 m ²
3	Usytuowanie lokalu w budynku	Bardzo dobre	Lokal położony na I, II kondygnacji.
		Dobre	Lokal położony na III kondygnacji.
		Dostateczne	Lokal położony powyżej III kondygnacji.
4	Program użytkowy	Bardzo dobry	3 lub więcej pokoi , kuchnia, łazienka
		Dobry	Dwa pokoje , kuchnia, łazienka
		Dostateczny	Jeden pokój z kuchnią.

7.2. Zestawienie nieruchomości porównawczych

W poniższej tabeli zestawiono transakcje sprzedaży porównywalnych nieruchomości lokalowych mieszkalnych zlokalizowanych na terenie miasta Kęty, przy uwzględnieniu zasady poufności zawartej w art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 05.04.2012 II CSK 369/11. Analiza trendu czasowego dla nieruchomości lokalowych obliczona przy pomocy regresji liniowej wyniosła 10 %.

Ceny jednostkowe poszczególnych transakcji zostały zaktualizowane na dzień **wyceny** na podstawie wzoru:

$C_{jz} = C_j * (1 + Tr)^n$ gdzie:

C_{jz} - cena jednostkowa zaktualizowana

C_j - cena jednostkowa z dnia transakcji przyjętej do porównań.

Tr – trend czasowy w ujęciu dziennym

n - ilość okresów (dni) pomiędzy transakcją sprzedaży a datą opracowania.

L. p	Lokalizacja	Data trans.	Pow. Użytkowa lokalu [m ²]	Cena [zł]	Cena p.uż. [zł/m ²]	Zakt. Cena p.uż. [zł/m ²]
1	Kęty os.700-lecia	14.09.2022	38,80	230 000	5927,84	6146,11
2	Kęty os. 700-lecia	01.08.2022	72,30	320 000	4426,00	4644,62
3	Kęty os. 700-lecia	07.07.2022	47,90	237 000	4947,81	5227,88
4	Kęty os. 700-lecia	01.06.2022	60,20	320 000	5315,61	5672,16
5	Kęty os. 700-lecia	26.04.2022	47,90	230 000	4801,67	5174,53
6	Kęty Wyszyńskiego	21.04.2022	37,70	210 000	5570,29	6011,06
7	Kęty os. 700-lecia	22.03.2022	61,09	325 000	5320,02	5788,36
8	Kęty os. 700-lecia	14.02.2022	72,30	300 000	4149,38	4559,41
9	Kęty Wyszyńskiego	10.02.2022	47,50	250 000	5263,16	5789,59
10	Kęty os. 700-lecia	25.03.2021	47,90	220 000	4592,90	5518,18
11	Kęty os. 700-lecia	22.03.2021	61,90	325 000	5250,40	6313,33

Jednostkowa cena maksymalna

Data trans. 14.09.2022

Strony transakcji: fiz.fiz.

Cena transakcyjna: 230 000 zł., **5 927,84 zł/m² p.uż.**

Położenie: Kęty osiedle 700- lecia

Powierzchnia użytkowa: 38,80 m²

Program użytkowy: 2 pokoje , kuchnia łazienka, wc

Położenie lokalu : 3 kondygnacja

Jednostkowa cena minimalna

Data trans. 14.02.2022

Stront transakcji: fiz.-fiz.

Cena transakcyjna: 300 000zł., **4 149,38 zł/m²p.uż.**

Położenie: Kęty osiedle 700- lecia

Powierzchnia użytkowa: 72,30 m²

Program użytkowy: 4 pokoje , kuchnia łazienka, wc

Położenie lokalu : 3 kondygnacja

7.3 Określenie przedziału cenowego dla rynku lokalnego

Po analizie zakresu cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości podobnych ustalono:

Suma 11- tu cen	Cena maks. = C_{MAX} (zł./m²)	Cena min. = C_{MIN} (zł./m²)	Cena średnia = C_{ŚR} (zł./m²)
60 845,23	6 313,33	4 559,41	5 531,38

Z tabeli wynika, iż na rynku lokalnym średnia cena nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym podobnych do wycenianej wynosi:

$$C_{\text{ŚR}} = 5\,531,38 \text{ zł/m}^2$$

7.4 Określenie przedziałów współczynników korygujących

Cena średnia zgodnie z przyjętą metodologią będzie poprawiana współczynnikami korygującymi. Na podstawie powyższej tabeli określam granice przedziału w jakim w/w wskaźniki korygujące mają się zawierać .

$$\begin{aligned} \text{Dolna granica przedziału} &= C_{\text{MIN}} / C_{\text{ŚR}} = 0,8243 \\ \text{Górna granica przedziału} &= C_{\text{MAX}} / C_{\text{ŚR}} = 1,1414 \end{aligned}$$

Określenie powyższego zakresu sum współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość wynikowa nieruchomości $W_{j/GZ}$ powinna zawierać się w przedziale pomiędzy C_{MIN} a C_{MAX} .

7.5 Określenie atrybutów rynkowych i ich wag

Każdej z rozpatrywanych nieruchomości (tj. nieruchomości wycenianej i nieruchomościom podobnym) przypisałem cechy (atomybuty), które mają wpływ na uzyskaną cenę sprzedaży. Atrybuty te oraz ich wpływ na cenę (waga) ustaliłem na podstawie badania preferencji rynkowych nabywców, które zaobserwowałem w trakcie mojej dotychczasowej praktyki:

Nr	Skrót nazwy cechy	Waga [%]
1.	Standard lokalu	35
2.	Pow. użytkowa lokalu	25
3.	Usytuowanie lokalu w budynku	25
4.	Program użytkowy	15
RAZEM :		100

7.6 Określenie współczynników korygujących

Nr cechy	Skrót nazwy	Wpływ cechy Waga w %	Przedział wskaźników Korygujących		Wartość wskaźników korygujących
			MIN	MAX	
1.	Standard lokalu	35	0,2885	0,3995	0,3440
2.	Pow. użytkowa lokalu	25	0,2061	0,2854	0,2457
3.	Usytuowanie lokalu w budynku	25	0,2061	0,2854	0,2457
4.	Program użytkowy	15	0,1236	0,1712	0,1712
SUMA :		100	0,8243	1,1414	1,0067

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości $W_{j/GZ}$ obliczana jest wg wzoru

$$W_{j/GZ} = C_{SR} \times k$$

gdzie :

C_{SR} = wartość ceny średniej

k = suma wartości wskaźników korygujących

Zatem :

$$W_{j/GZ} = 5\,531,38 \text{ zł/m}^2 \times 1,0067 = 5\,568,44 \text{ zł/m}^2$$

Średnia wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości wynosi:

$$W_{j/GZ} = 5\,568,44 \text{ zł/m}^2$$

7.7 Wycena wartości przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego obliczana jest wg wzoru

$$W = C_{SR} \times P$$

gdzie :

C_{SR} = wartość ceny średniej

P = powierzchnia użytkowa

Zatem :

$$W = 5\,568,44 \text{ zł/ m}^2 \times 47,90 \text{ m}^2 = 266\,728,28 \text{ zł.}$$

W zaokrągleniu: **266 700 zł.**

Słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset zł.

7.8 Wycena wartości udziału przysługującego „upadłej”

Wartość udziału przysługującego do lokalu mieszkalnego obliczana jest wg wzoru

$$W = W_{prw} \times U$$

gdzie :

W_{prw} = wartość prawa własności

U = wielkość udziału

Zatem :

$$W = 266\,700 \text{ zł.} \times 1/8 = \frac{266\,700}{8} = 33\,337,50 \text{ zł.}$$

W zaokrągleniu: **33 338 zł.**

Słownie: trzydzieści trzy tysiące trzysta trzydzieści osiem zł.

7.9 OKREŚLENIE WARTOŚCI CELU WYCENY DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami;
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości;
- nie działają w sytuacji przymusowej;
- upłynął czas niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku, oraz założenia dodatkowego, że nieruchomość będzie nadal wykorzystana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania;

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 dla aktualnego sposobu użytkowania.

Uwzględniając cel sporządzenia operatu szacunkowego (w niniejszym opracowaniu oszacowano wartość rynkową nieruchomości, dla potrzeb ustalenia wysokości wartości udziału w prawie własności) na żądanie zleceniodawcy, który również musi uwzględnić sytuację, w której dokonuje się oszacowania wartości udziału w prawie własności dla wymuszonej sprzedaży - **WWS**, która oznacza wartość rynkową 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, sprzedaż udziału w nieruchomości).

- Rynkowy współczynnik.

Analizując obszar przyjętego rynek nieruchomości, gdzie przedmiotem obrotu były nieruchomości lokalowe, nie stwierdzono transakcji, które mogłyby spełniać kryterium sprzedaży wymuszonej – udziału w prawie własności.

- „Prawny” współczynnik.

Biorąc pod uwagę możliwości sprzedaży udziału w prawie własności do nieruchomości lokalowej;

Rzeczoznawca majątkowy określając wartość wymuszoną - **WWS** - , 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 uzyskuje się poprzez preferowanie rozwiązanie, jakim jest licytacja przedmiotu zabezpieczenia, która w konsekwencji skraca typowy okres ekspozycji i na rynku wobec sprzedaży poniżej wartości rynkowej - o **25 % i 50 %** (dla celów niniejszego opracowania wówczas preferowana była by możliwość sprzedaży poniżej ceny rynkowej 25%).

Oszacowanie wartości dla wymuszonej sprzedaży– WWS:

$$\mathbf{WWS = WU \times (100\% - 25\%)}$$

$$WWS = 33\,338 \text{ zł.} \times 0,75 = 25\,003,50 \text{ zł.}$$

Wartość wymuszona w zaokrągleniu

25 000 zł.

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy zł



8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Oszacowana wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości lokalowej nr 5 położonej w Kętach w budynku nr 4 na osiedlu 700- lecia wynosi:

266 700 zł.

Słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset zł



Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Oszacowana wartość udziału wynoszącego 1/8 należącego do „upadłej” w spółdzielczym własnościowym prawie do nieruchomości lokalowej nr 5 położonej w Kętach w budynku nr 4 na osiedlu 700- lecia wynosi:

33 338 zł.

Słownie: trzydzieści trzy tysiące trzysta trzydzieści osiem zł.



Oszacowana wartość udziału wynoszącego 1/8 należącego do „upadłej” w spółdzielczym własnościowym prawie do nieruchomości lokalowej nr 5 położonej w Kętach w budynku nr 4 na osiedlu 700- lecia w przypadku sprzedaży wymuszonej wynosi:

25 000 zł.

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy zł



9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 2.
- Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji technicznej oraz prawnej,
- Zakłada się że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowaną wartość,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- Niniejsza opinia nie może być publikowana w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.

10. ZAŁĄCZNIKI

- Kopia zaświadczenia o przysługującym prawie do lokalu ,
- Protokół oględzin,
- Certyfikat posiadanej polisy OC rzeczoznawcy majątkowego,
- Dokumentacja fotograficzna.



TELEFONY:

Sekretariat 33-847-91-10
 Dz. członkowski 33-847-91-18
 Dz. techn. 33-847-91-14
 Księgowość:
 - czynsze 33-847-91-17
 - windykacja 33-847-91-22

FAX 33-847-91-23

e-mail: sekretariat@smlwkety.pl

NIP: 549-000-09-31

KONTA BANKOWE:

BS S.A. o. Kęty
 15 1050 1113 1000 0001 0317 3845

Zięba

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA w KĘTACH

32-650 KĘTY os. NAD SOŁĄ 20

L. dz.: 3044 / 2022

16.12.2022

Data: _____

Syndyk masy upadłości

Zięciak Sylwester

Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego

ul. Wenecja 3/2

31-117 Kraków

Sygn. akt. KRIS/GU/863/2022

W odpowiedzi na pismo z dnia 14.12.2022 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Kętach informuje, że z posiadanej przez Spółdzielnię dokumentacji wynika, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w Kętach na os. 700-lecia 4 przysługuje w udziałach:

- Pani Halinie Mika 4/8 części, zam. 32-650 Kęty, os. 700 – lecia 4/5,
- Pani Magdalenie Zięba 1/8 części, 34-120 Roczyny ul. Sadowa 11,
- Panu Adamowi Mika 1/8 części, zam. 32-651 Łęki ul. Słoneczna 20,
- Panu Krzysztofowi Mika 1/8 części, Zakład Karny ul. Piłsudskiego 47 08-110 Siedlce (dane adresowe na dzień 13.09.2021 r.),
- Panu Tomaszowi Mika, zam. 32-650 Kęty os. 700 – lecia 4/5.

Dla w/w lokalu mieszkalnego nie została założona księga wieczysta.

Otrzymują 1 x Adresat

1 x a/a

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
 mgr inż. Sylwester Zięciak



Kęty 16.01.2023

Protokół

Dotyczy: oględzin lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości Kęty
32-650 os. 700-lecia 4/5.

Cel : oszacowanie wartości udziału należącego do Magdaleny Zięby („Upadłej”) wynoszącego 1/8 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

Podmiot zlecający: Syndyk masy upadłościowej.

Osoby obecne na oględzinach:

1. Magdalena Zięba „Upadła”
2. Piotr Bik – Rzecznawca majątkowy

Adnotacja: w porozumieniu z przedstawicielem Syndyka ustalono, iż pozostali udziałowcy nie zostają zawiadomieni co do przeprowadzenia oględzin.


Podpis
Magdalena Zięba


Podpis
Piotr Bik




POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1075995455



1	Okres ubezpieczenia: od 11.11.2022 r. do 10.11.2023 r.	
2	Ubezpieczający: PIOTR BIK PB WYCENA NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: ROLNA 3A, 32-600 OŚWIĘCIM E-mail: Neustalony	REGON: 389921299
3	Ubezpieczony: PIOTR BIK PB WYCENA NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: ROLNA 3A, 32-600 OŚWIĘCIM E-mail: Neustalony	REGON: 389921299
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rok pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
5	Składka łączna: ██████████ Termin płatności: 04.11.2022 Kwota w PLN: 149,14	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 70 1240 6960 3014 0110 3717 8078 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1075995455

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	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 informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (trolejowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (trolejowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 6. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawarłem w dostarczonym mi dokumencie Informację o Administratorze danych osobowych. 7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU (tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, 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 przedstawiania odpowiedniej oferty. 8. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających 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 przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodę, na Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-476 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 38D, 02-232 Warszawa; TLW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.
----------	---	--

1075995455/pc:100000439402496/BE20 PIN: 1727

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sad Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł opłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodnie z taryfą operatora)
DROPCZA/ZIGI1_02/2022/021.1311/prodppu4-251117074.3/P1L2/pc:100000439402496

1/2





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobicie albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład listem na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, powyższy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie usłój – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolini 801 102 102, albo osobicie do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnych skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 1, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyznacza przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, aby nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonych zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje unieważnione są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

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

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. 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.
11. Ubezpieczającyemu, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawa zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i skłóć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia 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 działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy

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

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu 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 Ubezpieczonemu. Na zlecenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postarawiają, 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
PIOTR BIK PB WYCENA NIERUCHOMOŚCI
E-mail: nie ustalono
Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzieli:
"LUNLINK" SPÓŁKA AKCYJNA
ul. GALCZYŃSKIEGO 2A, 05-090 RASZYN

Data zawarcia umowy: 21.10.2022 r.

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

Piecząt i podpis Ubezpieczającego

PIOTR BIK PB WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający

Piecząt i podpis Ubezpieczającego/ów/pólnoy

Piecząt 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)



1075995455/pc:100000439402496/BE20 PIN: 1727

801 102 102 pzu.pl

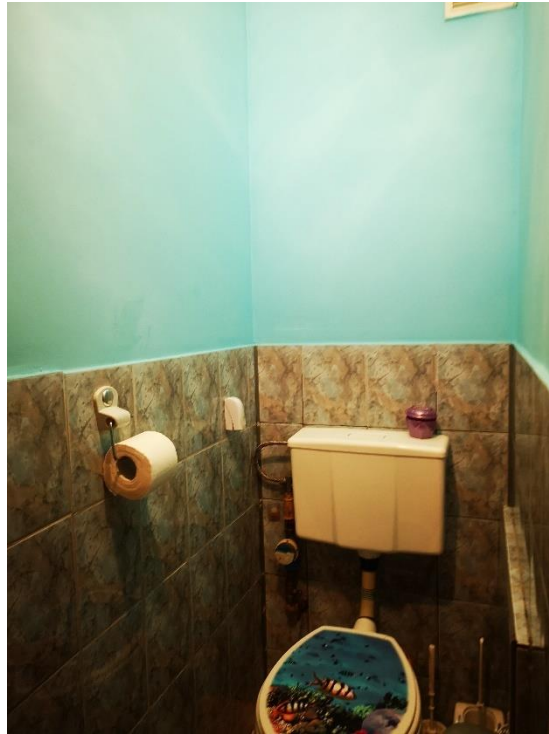


Dokumentacja Fotograficzna Lokalu

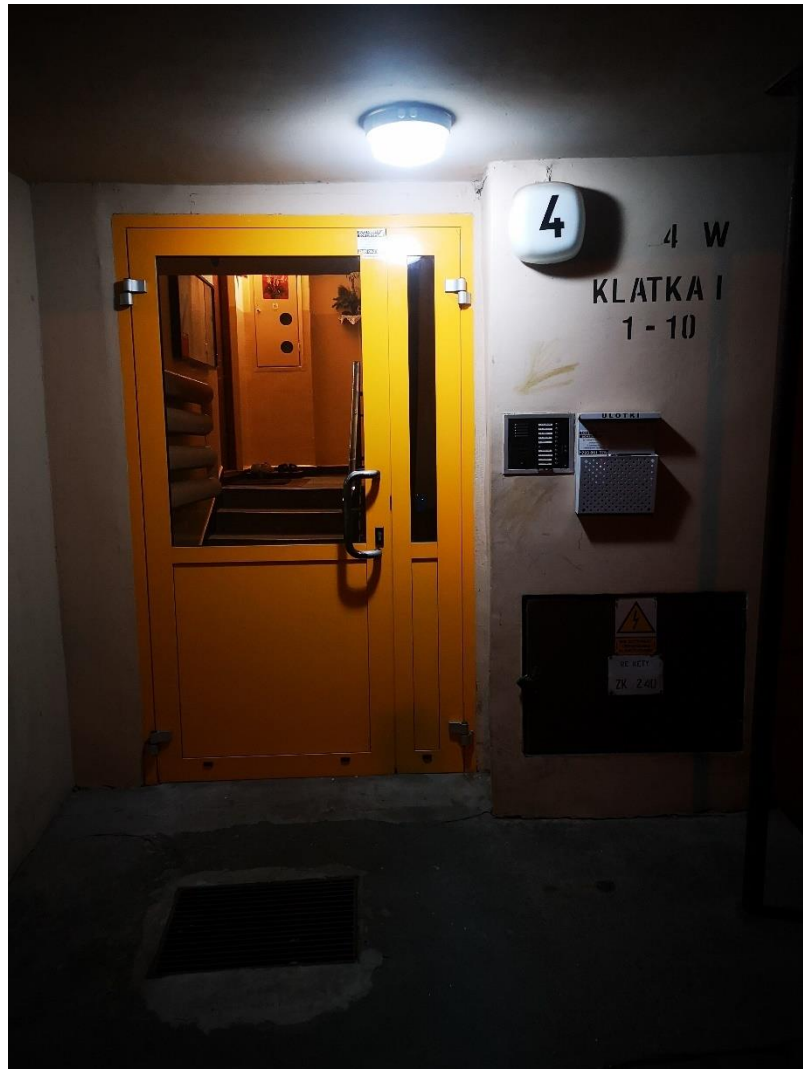








Dokumentacja Fotograficzna Budynku





Dokumentacja Fotograficzna Piwnica

