

OPERAT SZACUNKOWY

**spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
mieszkalnego nr 3 położonego w Opolu przy
ul. Kaliskiej 10**

Operat sporządziła: Krystyna Michalska – rzeczoznawca majątkowy



Opole, dnia 22 marca 2021 r.

SPIS TREŚCI

	str.
STRONA TYTUŁOWA	
1. PRZEDMIOT WYCENY	3
2. CEL WYCENY	3
3. ZAKRES WYCENY	3
4. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	3
5. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY	3
6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	3
7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU	3
7.1. Data sporządzenia wyceny	3
7.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	3
7.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	3
7.4. Data dokonania oględzin nieruchomości	4
8. STAN NIERUCHOMOŚCI	4
8.1. Stan prawny	4
8.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków	4
8.3. Stan zagospodarowania. Stan techniczno-użytkowy. Stan otoczenia	4
9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W DOKUMENTACH PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO	5
10. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU	5
11. SPOSÓB WYCENY	7
11.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości	7
11.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	7
12. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	8
12.1. Charakterystyka nieruchomości o najwyższej cenie	8
12.2. Charakterystyka nieruchomości o najniższej cenie	8
12.3. Charakterystyka nieruchomości wycenianej	9
12.4. Określenie zakresu współczynników korygujących	9
12.5. Określenie sumy współczynników korygujących	9
12.6. Obliczenie wartości nieruchomości wycenianej [W]	10
13. WYNIK KOŃCOWY	10
14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	10
15. ZAŁĄCZNIKI	11

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 3 położonego w Opolu przy ul. Kaliskiej 10, dla którego założona jest księga wieczysta nr OP1O/00144402/4.

2. CEL WYCENY

Sprzedaż w postępowaniu upadłościowym.

3. ZAKRES WYCENY

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 3, położonego w budynku nr 10 przy ul. Kaliskiej w Opolu.

4. PODSTAWA FORMALNA WYCENY

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi zlecenie wyceny otrzymane od Pana Jarosława Stańca - doradcy restrukturyzacyjnego.

5. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. 2020 r. poz. 1990);
- 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);

6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta nr OP1O/00144402/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Opolu;
- Ewidencja gruntów i budynków;
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Wizja lokalna przeprowadzona na nieruchomości;
- Rejestr cen za przeniesienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych z terenu miasta Opola, udostępniony przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Opolu i Opolską Spółdzielnię Mieszkaniową „Przyszłość”;
- Własna baza danych o rynku nieruchomości.

7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

7.1. Data sporządzenia wyceny

22 marca 2021 r.

7.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

22 marca 2021 r.

7.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny

26 lutego 2021 r.

7.4. Data dokonania oględzin nieruchomości

26 lutego 2021 r.

8. STAN NIERUCHOMOŚCI

8.1. Stan prawny

Spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu ujawnione jest w założonej dla tego prawa księdze wieczystej nr OP1O/00144402/4 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu.

Zapisy w KW OP1O/00144402/4 są następujące:

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Lokal mieszkalny nr 3 położony na 2. kondygnacji budynku nr 10 przy ul. Kaliskiej w Opolu, składający się z: 4 pokoi, 1 kuchni, 1 przedpokoju, 1 łazienki, 1 w.c. o łącznym obszarze 78,2 m².

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Opolu z siedzibą w Opolu.

Dział II – Własność

Jako uprawniona wpisana jest Magdalena Agata Markowska.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Widnieją wpisy o przyłączenie się wierzycieli do egzekucji z nieruchomości oraz wpis o ogłoszeniu upadłości Magdaleny Markowskiej.

Dział IV – Hipoteka

Wpisana jest:

- hipoteka umowna na kwotę 148145,86 zł na rzecz Meritum Bank ICB Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku,
- hipoteka przymusowa na kwotę 95000,00 zł na rzecz Ewy Markowskiej,
- hipoteka przymusowa na kwotę 39136,45 zł na rzecz Tomasza Piwińskiego,

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr OP1O/ 00077716/7.

8.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

Budynek położony jest na działce nr 144/2 z arkusza mapy 1 obrębu 0073, Kolonia Gosławicka, jednostka ewidencyjna – miasto Opole.

8.3. Stan zagospodarowania. Stan techniczno – użytkowy. Stan otoczenia

Przedmiotowy lokal usytuowany jest na pierwszym piętrze wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Kaliskiej. Budynek o pięciu kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, położony wśród zabudowy wielorodzinnej. W pobliżu sieć placówek usługowo-handlowych, przystanki komunikacji publicznej. Budynek docieplony, z elewacją w postaci tynku cienkowarstwowego, wybudowany ok. 27 lat temu, utrzymany w dobrym stanie. Teren wokół budynku zagospodarowany (wybrukowane dojścia, trawniki, krzewy ozdobne). Schody i podesty klatki schodowej wykonane z lastriko. Balustrady stalowe. Ściany klatki schodowej w części pomalowane farbą olejną (lamperia), w części farbą emulsyjną. Budynek nie jest wyposażony w windę.

Mieszkanie składa się z 2 małych przedpokoi, obszernego salonu, 2 mniejszych pokoi, kuchni, łazienki, w.c. Posiadaczowi lokalu przysługuje prawo do korzystania z przyległego balkonu. Wysokość pomieszczeń mieszkalnych ok. 2,5 m.

209

Lokal wyposażony jest w centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę użytkową z sieci miejskiej, energię elektryczną, instalację wodociągową i kanalizacyjną z sieci miejskiej oraz instalację gazową. Wykończenie pomieszczeń:

stolarka okienna – drewniana o dużym stopniu zużycia;

parapety wewnętrzne – lastriko;

drzwi wewnętrzne – płytowe;

posadzki - parkiet drewniany w salonie, panele podłogowe w mniejszych pokojach, płytki ceramiczne starszego typu w przedpokoju, kuchni, łazience, w.c.

sufity: tynk cementowo-wapienny malowany;

ściany: w łazience, w.c. i częściowo w kuchni - płytki ceramiczne starszego typu, w pokojach - ściany otynkowane, wykończone gładzią gipsową i pomalowane;

ogrzewanie – grzejniki żeliwne ścienne;

armatura sanitarna – wanna narożna, umywalka, miska ustępowa (wc kompakt);

wyposażenie dodatkowe – wbudowane szafy (wnękowe).

Lokal wymaga przeprowadzenia remontu, zwłaszcza w zakresie wymiany stolarki okiennej. Również zastosowane materiały wykończeniowe typu ceramika w pom. sanitarnych (w.c.) i w kuchni, armatura sanitarna są nie najnowsze typu. Układ funkcjonalny pomieszczeń oceniono jako średni. Z wejściowego przedpokoju wchodzi się do bardzo dużego salonu, który został utworzony najprawdopodobniej z wcześniejszych dwóch pokoi. Salon jest pomieszczeniem przechodnim, z którego jest wejście do kuchni oraz do kolejnego przedpokoju, prowadzącego do dwóch sypialni.

Ogółem stan techniczno-użytkowy lokalu i standard wykończenia pomieszczeń oceniono jako obniżony w aspekcie cech rynkowych lokali przyjętych do analizy. Lokalizację nieruchomości oceniono natomiast jako dobrą. Dzielnica Malinka zaliczana jest do najdroższych i pożądanych lokalizacji w mieście Opolu.

9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W DOKUMENTACH PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/574/16 Rady Miasta Opolu z dnia 29 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malinka I” w Opolu działka, na której znajduje się przedmiotowy lokal położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

10. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU

Analizą objęto transakcje sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu (ZWM) oraz Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”. Analizą objęto tylko transakcje z terenu miasta Opolu, jakie miały miejsce w roku 2020 i 2021 (do dnia wyceny).

Opole jest miastem, w którym w ostatnich latach odnotowuje się największy popyt na lokale mieszkalne w całym województwie. Zakończona niedawno rozbudowa Elektrowni Opole, a co za tym idzie napływ na ten teren nowych pracowników, niskie oprocentowanie produktów oszczędnościowych w bankach, poprawa ogólnej sytuacji gospodarczej kraju, w tym spadek bezrobocia i wzrost płac to przyczyny powodujące duży popyt na lokale mieszkalne w mieście. Sytuacja ta dotyczy zarówno nieruchomości z rynku wtórnego, jak i pierwotnego. Mieszkania poszukiwane są zarówno w celu ich użytkowania przez nabywców, jak i nabywane są w celach inwestycyjnych (pod najem, jako lokata kapitału). Wszystko to spowodowało wzmożony popyt na tego typu nieruchomości i wzrost ich cen w ostatnich latach. Do jednej z najdroższych lokalizacji w Opolu należy m. in. lokalizacja, w której usytuowana jest wyceniana nieruchomość (Malinka, obręb Kolonia Goślawicka).

Spowodowane jest to m. in. dobrze rozwiniętą pod kątem mieszkalnictwa infrastrukturą, dogodnym dojazdem zarówno do centrum miasta, jak i do blisko położonej jego obwodnicy, brakiem zagrożeń powodzią, nieuciążliwym sąsiedztwem.

Badaniem objęto transakcje przeniesienia własnościowych praw do lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wybudowanych w Opolu przez spółdzielnie mieszkaniowe. Budynki te są w zbliżonym stanie technicznym, docieplone. Wszystkie usytuowane w nich lokale mieszkalne posiadają dostęp do wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowej i kanalizacyjnej miejskiej, energetycznej, gazowej oraz centralnego ogrzewania z sieci miejskiej.

Największym powodzeniem cieszą się lokale o mniejszej powierzchni, tj. o pow. do ok. 50 m². Czas ekspozycji w celu sprzedaży lokali największych, tj. powyżej 70 m² jest wydłużony. Niższa jest też ich cena jednostkowa i o wiele niższy jest obrót takimi lokalami. Przykładowo w badanym okresie nie wystąpiła żadna transakcja przeniesienia prawa do lokalu o takiej powierzchni, będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu. Z tego względu rozszerzono obszar badania o lokale zarządzane przez Opolską Spółdzielnię Mieszkaniową „Przyszłość”.

W tabeli 1 ujęto transakcje sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych o większych powierzchniach, tj. o powierzchniach powyżej 55 m². Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Ceny zaktualizowano współczynnikiem zmiany cen tego rodzaju nieruchomości, który w badanym okresie wyniósł + 0,4%/ miesiąc. Najwyższa cena osiągnęła wartość 5 656 zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu. Cena najniższa osiągnęła wartość 4 582 zł/ m² powierzchni użytkowej.

Tabela 1

L.p.	Data	Położenie	Ilość kond. nadz./podz.	Pow. użyt. lokalu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena zaktualizowana za 1 m ²
1	I 2020	Bytnara Rudego	11/1	59,8	283 000	4 997
2	I 2020	Plac Teatralny	11/1	58,2	295 000	5 353
3	II 2020	Hubala	11/1	59,8	309 000	5 436
4	II 2020	Puzaka	3/1	56,4	270 000	5 036
5	II 2020	Emila Fieldorfa	12/1	59,3	290 000	5 145
6	II 2020	Dambonia	5/1	57,09	268 000	4 938
7	II 2020	Ozimska	10/0	73,00	355 000	5 116
8	VI 2020	Majora Hubala	5/1	59,9	320 000	5 535
9	VII 2020	Koszyka	5/1	78,6	349 000	4 582 = C max
10	VIII 2020	Bytnara „Rudego”	11/1	59,8	329 000	5 656 = C min
11	VIII 2020	Grota Roweckiego	5/1	59,33	320 000	5 545
12	VIII 2020	Koszyka	11/1	57,32	270 000	4 842
13	VIII 2020	Prószkowska	11/1	58,40	320 000	5 633
14	VIII 2020	Prószkowska	11/1	82,01	380 000	4 763
15	VIII 2020	Wrocławska	12/1	59,10	289 000	5 027
16	IX 2020	Niemodlińska	5/1	60,70	330 000	5 567
17	IX 2020	Fabryczna	5/1	65,46	342 500	5 358
18	X 2020	Wilsona	3/1	67,90	357 000	5 363

Na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen określono wagi występujących cech rynkowych. Wynoszą one:

- stan techniczno-użytkowy i standard lokalu – 65%,
- powierzchnia lokalu – 10%,
- lokalizacja – 25%.

Nasilenie wpływu wymienionych czynników na wartość nieruchomości w obrębie danej cechy scharakteryzowano poniżej – od stanu dającego najwyższą wartość do stanu najmniej korzystnego.

STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU

Podwyższony

Mieszkanie po generalnym remoncie, odnowione w nowoczesnym stylu z użyciem materiałów wyższej jakości, pozwalające na zamieszkanie bez ponoszenia jakichkolwiek nakładów. Jakość robót wykończeniowych bardzo dobra. Brak śladów zużycia elementów. Dobry układ funkcjonalny pomieszczeń.

Dobry

Mieszkanie nadające się do zamieszkania. Generalny remont przeprowadzony około 20 lat temu, na bieżąco wykonywane drobniejsze remonty, odświeżane. Widoczne ślady zużycia materiałów odpowiadające ich wiekowi. Wymieniona stolarka okienna (w dobrym stanie).

Obniżony

Lokal wymagający poniesienia większych nakładów, np. w zakresie wymiany zużytej stolarki okiennej.

POWIERZCHNIA LOKALU

Mniejsza powierzchnia lokalu generuje wyższą cenę jednostkową.

Duża – powierzchnia od 55 m² do 70 m²

Bardzo duża – powierzchnia ponad 70 m²

LOKALIZACJA

Oceniano lokalizację w obrębie miasta Opola, w tym w szczególności odległość od centrum, atrakcyjność dzielnicy, w której nieruchomość jest położona (stopień zagospodarowania terenu, bliskość terenów zieleni, terenów rekreacyjnych, urzędów, uczelni).

W obrębie tej cechy wyróżniono 2 stany:

lokalizacja **dobra** (Śródmieście, dzielnica Chabry, Kolonia Gosławicka, ZWM),

lokalizacja **przeciętna** (Zaodrze).

11. SPOSÓB WYCENY

11.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Uwzględniając cel wyceny, istniejące uwarunkowania prawne, a także stan rynku nieruchomości podobnych określono wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami *wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu* (art. 150 ust. 2 ustawy).

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. (art. 151 ust. 1 ustawy).

11.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wartość rynkową prawa do przedmiotowego lokalu określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

“Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej” (art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Uwzględniając bazę danych o transakcjach, jakie miały miejsce na badanym rynku do określenia wartości prawa do przedmiotowego lokalu przyjęto metodę korygowania ceny średniej.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości ((§ 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

12.1. Charakterystyka nieruchomości o najwyższej cenie

Lokal mieszkalny położony na 2. piętrze podpiwniczego budynku wielorodzinnego przy ul. Jana Bytnara „Rudego” w Opolu. W skład lokalu wchodzi: 3 pokoje, kuchnia, łazienka, w.c. przedpokój o łącznej powierzchni 59,8 m², a także przynależny balkon. Mieszkanie po generalnym remoncie, odnowione w nowoczesnym stylu. Jakość robót wykończeniowych dobra.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zostało sprzedane w sierpniu 2020 r. za cenę 329 000 zł. Zaktualizowana na dzień wyceny cena jednostkowa wynosi 5 656 zł/ m² pow. użytkowej lokalu.

CECHY RYNKOWE	OCENA
Stan techniczno-użytkowy i standard lokalu	podwyższony
Powierzchnia	duża
Lokalizacja	dobra

12.2. Charakterystyka nieruchomości o najniższej cenie

Lokal mieszkalny położony na 1. piętrze 5. kondygnacyjnego, podpiwniczego budynku wielorodzinnego przy ul. Koszyka w Opolu. W skład lokalu wchodzi 4 pokoje, kuchnia, łazienka, w.c. przedpokój o łącznej powierzchni 78,6 m². Mieszkanie o niskim standardzie wykończenia pomieszczeń, wymagające generalnego remontu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało sprzedane w lipcu 2020 r. za cenę 349 000 zł. Zaktualizowana na dzień wyceny cena jednostkowa wynosi 4 582 zł/ m² pow. użytkowej lokalu.

CECHY RYNKOWE	OCENA
Stan techniczno-użytkowy i standard lokalu	obniżony
Powierzchnia	bardzo duża
Lokalizacja	przeciętna

12.3. Charakterystyka nieruchomości wycenianej

Opis nieruchomości wycenianej w pkt 8.2.

CECHY RYNKOWE	OCENA
Stan techniczno-użytkowy i standard lokalu	obniżony
Powierzchnia	bardzo duża
Lokalizacja	dobra

12.4. Określenie zakresu współczynników korygujących

Zestawienie wielkości cen rynkowych

Oznaczenie	Wielkość	Jednostka
Cena średnia C_{sr}	5 216	[zł/m ² p.u.]
Cena maksymalna C_{max}	5 656	[zł/m ² p.u.]
Cena minimalna C_{min}	4 582	[zł/m ² p.u.]
Granica górna $C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$	1,0844	-
Granica dolna $C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$	0,8785	-

Zakres współczynników korygujących

Lp.	Cecha	Waga	Zakres współczynników	
			Górny	Dolny
1.	Stan techniczno-użytkowy i standard lokalu	65%	0,7049	0,5710
2.	Powierzchnia lokalu	10%	0,1084	0,0879
3.	Lokalizacja	25%	0,2711	0,2196
SUMA		100%	1,0841	0,8785

12.5. Określenie sumy współczynników korygujących

Suma współczynników korygujących

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena cech wycenianej nieruchomości	Wielkość współczynnika
1.	Stan techniczno-użytkowy i standard lokalu	obniżony	0,5710
2.	Powierzchnia lokalu	bardzo duża	0,0879
3.	Lokalizacja	dobra	0,2711
SUMA U_i			0,9300

12.6. Obliczenie wartości nieruchomości wycenianej [W]

Zestawienie wartości

Oznaczenie	Wielkość	Jednostka
Suma: U_i	0,93	-
Cena średnia: $C_{\text{śr}}$	5 216	[zł/m ²]
Wartość jednostkowa: $W_{\text{jedn.}} = C_{\text{śr}} * \Sigma U_i$	4850,88	[zł/m ²]
Powierzchnia: P	78,2	[m ²]
Wartość: $W = W_{\text{jedn.}} * P$	379338,82	[zł]

Przyjęto w zaokrągleniu $W = 380\ 000$ zł

13. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynosi:

380 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych

Wartość ta odzwierciedla stan lokalnego rynku dla tego rodzaju prawa i odpowiada spodziewanej cenie, jaka jest możliwa do uzyskania przy odpowiedniej ekspozycji tego lokalu na rynku.

14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Określona wartość nie obejmuje podatków i opłat, jakie są ponoszone w związku z nabyciem prawa;
- Operat nie może być wykorzystywany do innego celu, niż określony w operacie;
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia. Ekspertyzy technicznej budynku nie wykonano;
- Zakazuje się publikowania całości operatu lub jego fragmentów oraz udostępniania go osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem;
- Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, niż został on sporządzony;

- 715
- Dane osobowe zostały użyte w celu sporządzenia operatu szacunkowego. Zakazuje się ujawniania danych osobom trzecim. Administratorem danych osobowych jest Krystyna Michalska P.P.H.U. „NOWATOR” z siedzibą w: 45-323 Opole, ul. Zielonogórska 4.

15. ZAŁĄCZNIKI

- Fotografie z dnia dokonania wizji;
- Kopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat sporządziła:
Krystyna Michalska
nr uprawnień 4352

Opole, dnia 22 marca 2021 r.







POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017366925

1 Okres ubezpieczenia: od 20.02.2021 r. do 19.02.2022 r.

2 Ubezpieczający: MICHALSKA KRYSZYNA P.P.H.U. "NOWATOR"
Adres siedziby: ZIELONOGÓRSKA 4, 45-323 OPOLE
E-mail: Klient odmówił
Telefon: +48694737810
REGON: 532435476

3 Ubezpieczony: MICHALSKA KRYSZYNA P.P.H.U. "NOWATOR"
Adres siedziby: ZIELONOGÓRSKA 4, 45-323 OPOLE
E-mail: Klient odmówił
Telefon: +48694737810
REGON: 532435476

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 140,44 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	140,44
Termin płatności	03.03.2021

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
43 1240 6960 3014 0110 0955 4834
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017366925

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

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- Oświadczam, że otrzymałem/tem informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administracji danych osobowych.
- Przekazano informację o administracji danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotom danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
- 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- 9** Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie umożliwiające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.
- 9** 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.
- 9** Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie umożliwiające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

9 **9** Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym CVU 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 przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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.

9 w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powstający Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powstający Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powstające Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Lipszalska 35D, 02-232 Warszawa; TUI PZU W - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Związek Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 55, 00-876 Warszawa.

1017366925/pc:10000319568887/BE20 PIN: 6114



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 SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-675 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) 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;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamacje, 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.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługują prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) niewyłączenia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykerowania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

- ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozstrzygnięciu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozstrzygnięcia sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 529/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumerodr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozstrzygnięciu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozstrzygnięcia 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 GWA, 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, GWA powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie GWA na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na zgłoszenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
MICHALSKA KRYSZYNA P.P.H.U. "NOWATOR"
E-mail: NOWATORPOLE@ONET.EU
Telefon: +48594737810

Data zawarcia umowy: 17.02.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki (jak jestem skłonna zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.


Piszęc i podpis ubezpieczającego

MICHALSKA KRYSZYNA P.P.H.U. "NOWATOR"
Ubezpieczający


Piszęc i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY
Tępolna 10, 00-710 Warszawa
48 267 00 00 (centrala) 48 267 00 00 (linia 24h)
10000031956887/BE20
POLISZA
Piszęc 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)

1017366925/pc:10000031956887/BE20 PIN: 6114

801 102 102 pzu.pl



