GAVRA
KANCELARJA MAJĄTKOWA

ul. Obrońców Wybrzeża 6/73
81-397 Gdynia
Tel.: 734-472-219

OPERAT SZACUNKOWY

w zakresie określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, położonego w woj. warmińsko-mazurskim, miasto Ostróda, ul. Czarnieckiego 67C, lok. nr 7, KW nr EL1O/00029708/5

Autor operatu: Krogulewska Anna
Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 7317

Gdynia dn. 18.10.2022 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ANNA KROGULEWSKA
UPRAWNIENIA NR 7317

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny będący przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa, usytuowany w woj. warmińsko-mazurskim, miasto Ostróda, ul. Czarnieckiego 67C. W skład nieruchomości wchodzi: - lokal mieszkalny oznaczony nr 7 o powierzchni użytkowej 55,30 m², - pomieszczenie przynależne – piwnica. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości udziału 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby ustalenia wartość majątku w ramach postępowania upadłościowego.
Prawa do nieruchomości	Dla przedmiotowego prawa prowadzona jest księga wieczysta KW nr EL1O/00029708/5 przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Dla nieruchomości gruntowych, na których zlokalizowany jest budynek z przedmiotowym lokalem objętym spółdzielczym własnościowym prawem, prowadzone są Księgi Wieczyste KW nr EL1O/00027910/0, EL1O/00011218/4 przez Sąd j. w. Zgodnie z księgą wieczystą udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do w/w lokalu przysługują: Barbarze Kawka – udział 5/8, Kamili Szymczak – udział 1/8, Sylwii Kawka – udział 1/8 i Dawidowi Kawka – udział 1/8.
Data sporządzenia operatu	18.10.2022 r.
Wartość rynkowa udziału 1/8 w nieruchomości	28 000 zł *słownie: dwadzieścia osiem tysięcy złotych*
Wartość udziału 1/8 w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży	22 000 zł *(słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych)*
Autor operatu	Krogulewska Anna nr upr. 7317

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ANNA KROGULEWSKA 81-39 GDYNIA UL. OBROŃCÓW WYBRZEŻA 73 TEL. 734 472 219 UPRAWNIENIA NR 7317

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny 4
2. Cel wyceny 4
3. Podstawy wyceny 4
3.1. Podstawy formalne: 4
3.2. Podstawy materialnoprawne: 4
3.3. Podstawy metodologiczne: 5
4. Źródła danych 5
5. Daty istotne dla wyceny 5
6. Opis stanu nieruchomości 6
6.1. Stan prawny 6
6.2. Lokalizacja i warunki środowiskowe położenia 12
6.3. Otoczenie nieruchomości 13
6.4. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy budynku 14
6.5. Stan techniczno-użytkowy lokalu na datę oględzin 15
7. Przeznaczenie nieruchomości 16
8. Uwarunkowania prawne i zastosowanie metody wyceny 17
9. Określenie wartości nieruchomości 20
9.1. Analiza rynku nieruchomości 20
9.2. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na lokalnym rynku nieruchomości oraz ich wag 24
9.3. Wartość rynkowa udziału 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego 25
10. Wynik końcowy wyceny: 26
11. Określenie wartości rynkowej majątku dla wymuszonej sprzedaży 26
12. Sprzedaż lokalu w postępowaniu upadłościowym. 28
13. Klauzule i zastrzeżenia 29
14. Załączniki 30

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny będący przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa, usytuowany w woj. warmińsko-mazurskim, miasto Ostróda, ul. Czarnieckiego 67C. W skład nieruchomości wchodzi:

- lokal mieszkalny oznaczony nr 7 o powierzchni użytkowej 55,30 m^2,
- pomieszczenie przynależne – piwnica.

Dla przedmiotowego prawa prowadzona jest księga wieczysta KW nr EL1O/00029708/5 przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dla nieruchomości gruntowych, na których zlokalizowany jest budynek z przedmiotowym lokalem objętym spółdzielczym własnościowym prawem, prowadzone są Księgi Wieczyste KW nr EL1O/00027910/0, EL1O/00011218/4 przez Sąd j. w.

Zgodnie z księgą wieczystą udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do w/w lokalu przysługują: Barbarze Kawka – udział 5/8, Kamili Szymczak – udział 1/8, Sylwii Kawka – udział 1/8 i Dawidowi Kawka – udział 1/8.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości udziału 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby ustalenia wartość majątku w ramach postępowania upadłościowego Sylwii Kawka.

3. Podstawy wyceny

3.1.Podstawy formalne:

Zlecenie Syndyk masy upadłości Renaty Piętka Rzeczoznawcy Majątkowemu Annie Krogulewskiej sporządzenia wyceny udziału 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 7 położonego w Ostródzie przy ul. Czarnieckiego 67C (Sygn. akt EL1E/GUp/4/2022).

3.2.Podstawy materialnoprawne:

Zagadnienia objęte opracowaniem zostały uregulowane w następujących przepisach prawnych:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360).

3.3. Podstawy metodologiczne:

Powszechne Krajowe Standardy Wyceny uchwalone przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

4. Źródła danych

- KW nr EL1O/00029708/5,
- KW nr EL1O/00027910/0,
- KW nr EL1O/00011218/4,
- Oględziny przeprowadzone w dniu 27.09.2022 r.,
- Zlecenie Syndyk masy upadłości Renaty Piętka Rzeczoznawcy Majątkowemu Annie Krogulewskiej sporządzenia wyceny udziału 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 7 położonego w Ostródzie przy ul. Czarnieckiego 67C (Sygn. akt EL1E/GUp/4/2022),
- Informacje udostępnione przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Jedność" w Ostródzie,
- Uchwała nr X/74/99 z dnia 30.06.1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Ostródy,
- Przegląd transakcji nieruchomości podobnych z lokalnego rynku na podstawie aktów notarialnych.

5. Daty istotne dla wyceny

Data oględzin nieruchomości	27.09.2022 r.
Data, na którą określono wartości nieruchomości	18.10.2022 r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	27.09.2022 r.
Data sporządzenia opinii	18.10.2022 r.

6. Opis stanu nieruchomości

6.1. Stan prawny

Dla przedmiotowego prawa prowadzona jest księga wieczysta KW nr EL1O/00029708/5 przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan prawny określono na podstawie badania ww. księgi wieczystej poprzez portal Elektroniczne Księgi Wieczyste. Treść ww. księgi jest następująca:

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Lokal

				Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość)*		Lp. 1.	1 OSTRÓDA	1
Ulica	Numer budynku / Numer lokalu		**CZARNIECKIEGO**	**67 C7**
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu *(rodzaj izby - liczba)*			IZBA - 4	
Opis pomieszczeń przynależnych *(rodzaj pomieszczenia - liczba)*			PIWNICA - 1	
Kondygnacja			1,0	
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek *(numer księgi wieczystej)*		Lp. 1.	/ 00027910/	
		Lp. 2.	/ 00011218/	
Odrębność *(lokal stanowi odrębną nieruchomość)*			NIE	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			**55,3000 M2**	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "JEDNOŚĆ" W OSTRÓDZIE**	2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	OSTRÓDA	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Uprawnieni

		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **1 5 /8**	---3, 6

Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**BARBARA KAWKA**, JAN, ANNA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.**2** **1 /8**	---7
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**KAMILA SZYMCZAK**, JAROSŁAW, BARBARA	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.**3** **1 /8**	---8
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**SYLWIA KAWKA**, JAROSŁAW, BARBARA	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.**4** **1 /8**	---9
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**DAWID KAWKA**, JAROSŁAW, BARBARA	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**1**	4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA**	
Suma (słownie), waluta	**30500,00** (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY PIĘĆSET) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. 1 KREDYT NA CELE MIESZKANIOWE	
Inne informacje	Z ODSETKAMI W STOSUNKU ROCZNYM. PODLEGAJĄCA SPŁACIE NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W AKCIE NOTARIALNYM Z DNIA 27.04.1999 R.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa)*	Lp. 1. **BIG BANK GDAŃSKI SPÓŁKA AKCYJNA II ODDZIAŁ W OSTRÓDZIE**	

Uwaga! Zgodnie z informacjami udostępnionymi przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Jedność" w Ostródzie ustalono, iż w księdze wieczystej nie ujawniono powierzchni piwnicy, a powierzchnia 55,30 m^2 jest powierzchnią użytkową przedmiotowego lokalu. Natomiast w dziale IV widnieje obciążenie hipoteczne ciążące na przedmiotowej nieruchomości.

Dla nieruchomości gruntowych, na których zlokalizowany jest budynek z przedmiotowym lokalem objętym spółdzielczym własnościowym prawem, prowadzone są Księgi Wieczyste KW nr EL1O/00027910/0, EL1O/00011218/4 przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan prawny określono na podstawie badania ww. ksiąg wieczystych poprzez portal Elektroniczne Księgi Wieczyste.

Treść księgi KW nr EL1O/00027910/0 jest następująca:

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne

			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.		---	
Numer działki		**149/5**	1
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość)*	Lp. 1.	1 OSTRÓDA	
Ulica		PONIATOWSKIEGO	
Sposób korzystania		NIEZABUDOWANA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,2525 HA**	1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2097-06-29**	2
Sposób korzystania	NIEZABUDOWANA W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.		---	
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1 1 /1**	---3
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(Nazwa)*		**GMINA MIEJSKA OSTRÓDA**	

Użytkownicy wieczyści

		Nr podstawy wpisu
Napis	**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**	2

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. 1 1/1	---2, 4
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "JEDNOŚĆ"**, OSTRÓDA, 00048783500000	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

Treść księgi KW nr EL1O/00011218/4 jest następująca:

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**165/9**	1
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość)*	Lp. 1. 1 OSTRÓDA	
Ulica	CZERNICKIEGO 65	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**165/10**	1
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość)*	Lp. 1. 1 OSTRÓDA	
Ulica	CZERNICKIEGO 65	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**165/16**	1
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość)*	Lp. 1. 1 OSTRÓDA	
Ulica	CZERNICKIEGO 65	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,0319 HA**	1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2081-09-29**	2
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. 1 1 /1	------
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(Nazwa)*	**GMINA MIEJSKA OSTRÓDA**	

Użytkownicy wieczyści

Napis	**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**	Nr podstawy wpisu 3, 4, 5, 6, 7, 8
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **1 1 /1**	---3, 4, 5, 6, 7, 8, 11
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "JEDNOŚĆ"**, OSTRÓDA, 00048783500000	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	9
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI O POW. 0,9668 HA OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA 165/20 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 165/16.	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**2**	10
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI O POW. 0,4884 HA OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA 165/18 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 165/16.	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**3**	12
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	

Rodzaj wpisu	**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE**
Treść wpisu	ODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, Z OGRANICZENIEM JEJ WYKONYWANIA DO DZIAŁKI NR 165/16, POLEGAJĄCA NA: I. PRAWIE DO ZAPROJEKTOWANIA, WYBUDOWANIA I POSADOWIENIA NA NIERUCHOMOŚCI W PASIE SIECI DYSTRYBUCYJNEJ, II. PRAWIE DO CZASOWEGO ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI W CELU WYBUDOWANIA ZAPROJEKTOWANEJ SIECI DYSTRYBUCYJNEJ, III. PRAWIE DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO DYSTRYBUCJI GAZU SIECIĄ DYSTRYBUCYJNĄ, IV. PRAWIE WSTĘPU, PRZECHODU, PRZEJAZDU, SWOBODNEGO DOSTĘPU DO SIECI DYSTRYBUCYJNEJ, W CELU WYKONANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z WYBUDOWANIEM, POSADOWIENIEM SIECI DYSTRYBUCYJNEJ, NAPRAWAMI, REMONTAMI, EKSPLOATACJĄ, KONSERWACJĄ, PRZEBUDOWAMI, A TAKŻE MODERNIZACJAMI SIECI DYSTRYBUCYJNEJ, V. PRAWIE WYKONYWANIA WYKOPÓW I PRZEKOPÓW PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ W CELACH WYMIENIONYCH W PKT I-IV, VI. OGRANICZENIU PRAWA KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI DO WYKONYWANIA W PASIE DZIAŁAŃ MOGĄCYCH MIEĆ NEGATYWNY WPŁYW NA TRWAŁOŚĆ, PRAWIDŁOWĄ EKSPLOATACJĘ ORAZ EWENTUALNĄ NAPRAWĘ SIECI DYSTRYBUCYJNEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI POPRZEZ POWSTRZYMANIE SIĘ OD: WZNOSZENIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, URZĄDZANIA STAŁYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, NASADZANIA I UTRZYMYWANIA DRZEW, STOSOWNIE DO ROZPORZĄDZENIA MINISTRA GOSPODARKI Z DNIA 26 KWIETNIA 2013 ROKU W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ SIECI GAZOWE I ICH USYTUOWANIE
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1. **POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, TARNÓW, 142739519, 0000374001

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu 13
Numer wpisu	**4**	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE**	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU POLEGAJĄCA NA ZAPEWNIENIU ENERGA - OPERATOR S.A. ORAZ KAŻDOCZESNEMU PRZEDSIĘBIORCY BĘDĄCEMU WŁAŚCICIELEM URZADZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH, PRAWA UTRZYMYWANIA NA OPISANEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI LINII ENERGETYCZNEJ PODZIEMNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 KV ORAZ PRAWA WSTĘPU NA NIERUCHOMOŚĆ PRACOWNIKOM PRZEDSIĘBIORCY BĘDĄCEGO WŁAŚCICIELEM URZĄDZEŃ, A TAKŻE WSZYSTKIM OSOBOM, KTÓRYMI TEN PRZEDSIĘBIORCA SIĘ POSŁUGUJE W ZWIĄZKU Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ WRAZ Z KONIECZNYM SPRZĘTEM W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI TECHNICZNYCH ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ, MODERNIZACJĄ, NAPRAWĄ, KONSERWACJĄ, REMONTAMI I PRZEBUDOWĄ LINII ENERGETYCZNYCH ZGODNIE Z ICH PRZEZNACZENIEM, OBCIĄŻAJĄCĄ CZĘŚĆ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 165/16, PRZEBIEGAJĄCĄ W OBSZARZE OZNACZONYM SZRAFURĄ W KOLORZE NIEBIESKIM NA MAPIE Z PROJEKTEM PRZEBIEGU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU W OPINII BIEGŁEGO Z ZAKRESU GEODEZJI I KARTOGRAFII Z DNIA 12.10.2019 R.	
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 165/16	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1. **ENERGA - OPERATOR SPÓŁKA AKCYJNA**, GDAŃSK, 190275904, 0000033455	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

6.2.Lokalizacja i warunki środowiskowe położenia

Miasto Ostróda położone jest w województwie warmińsko-mazurskim. Ostróda jest siedzibą powiatu ostródzkiego oraz gminy wiejskiej, leży na Mazurach na Pojezierzu Iławskim, nad Jeziorem Drwęckim. Przez miasto przepływa rzeka Drwęca. Miasto połączone jest kanałowym szlakiem wodnym z Elblągiem. Inne większe jeziora w Ostródzie, poza wspomnianym już Jeziorem Drwęckim, to: Smordy (jezioro Jakuba), Puzy (jezioro Pauzeńskie), Sajmino (jezioro Kajkowskie), Perskie. Ostróda zajmuje obszar 14,15 km².

Miasto jest ważnym węzłem dróg krajowych:

- 7, E77 Żukowo – Gdańsk – Elbląg – Ostróda – Warszawa – Kielce – Kraków – Chyżne
- 15 Ostróda (początek trasy) – Toruń – Gniezno – Krotoszyn – Trzebnica – (Wrocław)
- 16 Dolna Grupa – Grudziądz – Ostróda – Olsztyn – Mrągowo – Augustów – Ogrodniki

Obecnie Ostróda liczy ok. 32 tys. mieszkańców, jest znanym miastem turystycznym na Mazurach, rejonu Polski uznawanego za jeden z 7 Cudów Natury. W ostatnich latach parokrotnie zdobywała tytuł najpopularniejszej miejscowości turystycznej oraz Letniej Stolicy Warmii i Mazur. Słynie, przede wszystkim, z unikatowego w świecie Kanału Ostródzko-Elbląskiego, po którym „statki płyną po trawie".

lokalizacja nieruchomości

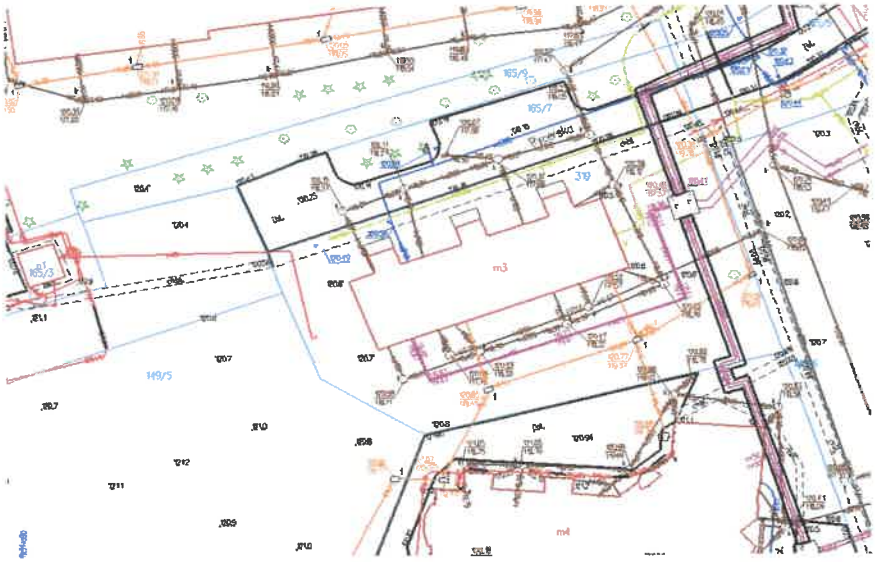
6.3. Otoczenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w otoczeniu obiektów mieszkalnych wielorodzinnych. W dalszej okolicy kontynuacja zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej oraz jednorodzinna. W pobliżu podstawowa oferta handlowo – usługowo – edukacyjna. W okolicy sklepy spożywcze, punkty medyczne, obiekty kultu religijnego. Dostępność komunikacyjna bardzo dobra, w niedalekiej odległości znajdują się przystanki autobusowe. Ponadto nieruchomość oddalona o ok. 1 km od drogi krajowej nr 16 – ul. Jagiełły. W odległości ok. 2 km Dworzec Kolejowy. Infrastruktura techniczna terenu: sieć energetyczna, teletechniczna, kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa i ciepłociąg. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni utwardzonej kostką brukową – ul. Rycerska.

lokalizacja szczegółowa nieruchomości

6.4. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy budynku

Przedmiotowy lokal usytuowany jest w budynku wielorodzinnym wybudowanym w 1998 roku w technologii tradycyjnej murowanej, składającym się z III kondygnacji nadziemnych oraz podpiwniczenia. Obiekt w dobrym stanie techniczno-wizualnym, gospodarka remontowa prowadzona na bieżąco. Budynek ocieplony, otynkowany. Komunikacja w budynku odbywa się poprzez ogólnodostepne klatki schodowe. Przed budynkiem teren zagospodarowano, utwardzony kostką brukową Teren działki nieogrodzony, porośnięty wokół budynku urządzona zielenią. Przed budynkiem ogólnodostepne miejsca parkingowe. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Rycerskiej.



uzbrojenie terenu

6.5. Stan techniczno-użytkowy lokalu na datę oględzin

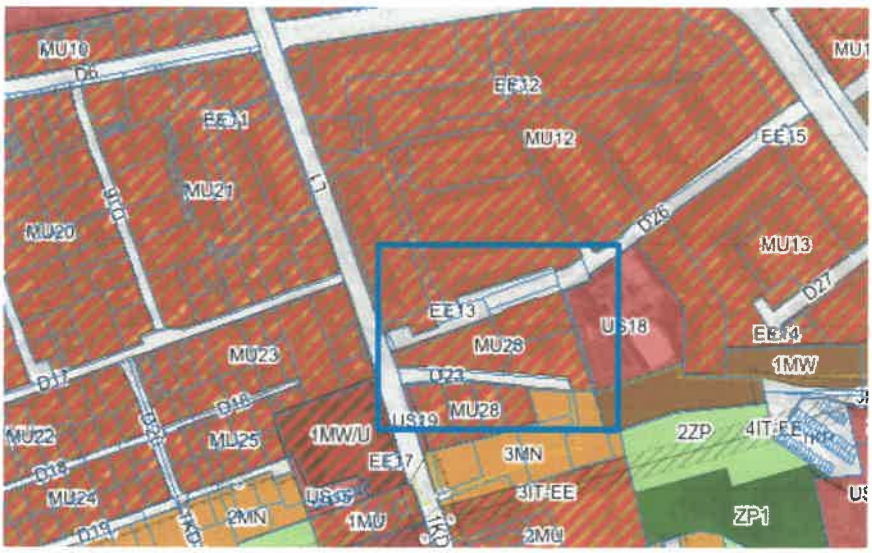
Szacowana nieruchomość - lokal mieszkalny nr 7 zlokalizowany w klatce C, będący w zasobach Spółdzielnia Mieszkaniowa "Jedność" w Ostródzie, jest położony na I kondygnacji – budynku wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 55,30 m². Wejście do lokalu bezpośrednio z ogólnodostępnej klatki schodowej. Lokal składa się z 4 izb, w tym: pokój, kuchnia, łazienka i przedpokój. Do lokalu przynależy piwnica. Okna PVC, stolarka drzwiowa wewnętrzna standardowa płytowa częściowo szklona, zewnętrzna antywłamaniowa. Standard wykończenia: ściany - gładzie malowane; podłogi – panele podłogowe, terakota. Instalacje w lokalu: elektryczna, teletechniczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, c.w i c.o miejskie.

dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny

7. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (planu miejscowego), a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W przypadku braku studium lub decyzji (art. 154 ust3 ustawy o g n) uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość jest położona na terenach, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami planu miejscowego przyjętego Uchwałą nr X/74/99 z dnia 30.06.1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Ostródy, nieruchomość położona jest na **terenie mieszkaniowo-usługowym MU.**



wyrys z planu

8. Uwarunkowania prawne i zastosowanie metody wyceny

Niniejszy operat sporządza się dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w związku z powyższym określeniu podlega wartość rynkowa.

Stosownie do art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa definiowana jest 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 oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Do określenia wartości jw. zastosowano podejście porównawcze.

Do wyceny ograniczonego prawa stosujemy zasady jak do wyceny nieruchomości ze względu na treść art. 4 ppkt. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami który mówi że przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości, a więc także ograniczonych praw rzeczowych.

Uzasadnienie wyboru sposobu wyceny

Sposoby określenia wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152. ust 1 ustawy).

Art. 152. ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: „Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich, ust. 3 ustawy jw. stanowi, iż: przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia

porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 154 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Przez nieruchomość podobną (art. 4 ust 16 ustawy) należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Charakter prawa wycenianego, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- Rynek jest w stabilny,
- Odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomościami o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- Nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku.

Dla przedmiotowej nieruchomości dokonano wyboru podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej."

Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych. Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

§ 4. Ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów stanowi, iż: przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Ust. 2 –

w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
7. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej, z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
9. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin,Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalenia współczynników korygujących cenę średnią.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = Cśr * \sum_{i=1}^{N} ui$$

Gdzie ui – wartość i-tego współczynnika korygującego

n – liczba współczynników korygujących

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

W przedmiotowej opinii przyjęto jednostkę porównawczą 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

9. Określenie wartości nieruchomości

9.1. Analiza rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości podobnie jak inne rynki branżowe jest powiązany z tempem wzrostu. Ważnym czynnikiem ekonomicznym, powiązanym ze wzrostem gospodarczym jest aktywność gospodarcza. Ma ona wpływ na rynek nieruchomości przede wszystkim w zakresie popytu. Im szybciej, bowiem rozwija się gospodarka tym większe zainteresowanie jest rynkiem nieruchomości. Czynniki demograficzne, w dłuższej perspektywie czasowej, mają znaczenie największe w kontekście oddziaływania na rynek nieruchomości. O ile bowiem koniunktura rynkowa ulega cyklicznym zmianom a trendy społeczne zmieniającym się tendencjom, zmiany demograficzne następują wolniej a ich odwrócenie wymaga czasu liczonego w pokoleniach.

Do czynników ekonomicznych wpływających na rozwój sektora nieruchomości zaliczyć należy: poziom wzrostu gospodarczego, poziom aktywności gospodarczej kraju, regionu, miasta, dochody ludności, poziom zamożności społeczeństwa, poziom inflacji, oprocentowanie i dostępność kredytów, poziom oszczędności, sytuacja i jakość rynku pracy, rozwój postępu technicznego.

W szerszej perspektywie aktywność gospodarcza przekłada się na wzrost dochodów ludności, poziom oszczędności oraz sytuację na rynku pracy. Również te, mające charakter ekonomiczny czynniki mają wpływ na sytuację na rynku nieruchomości. Wzrost dochodów ludności wpływa na wzrost ilości sprzedawanych nieruchomości.

Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych w I kwartale 2022 r. była najniższa w okresie ostatnich sześciu kwartałów. Taki poziom sprzedaży mieszkań był wynikiem, zarówno ograniczenia popytu spowodowanego wzrostem niepewności związanej z inwazją Rosji w Ukrainie, jak i spadku podaży mieszkań ze strony deweloperów. Kontynuowane było przesunięcie popytu na tańsze mieszkania w mniejszych ośrodkach stanowiących aglomeracje dużych miast. Notowano także spadek popytu na kredyt mieszkaniowy wobec wzrostu poziomu jego oprocentowania i zacieśnienia polityki kredytowej banków. Jednocześnie w pierwszym kwartale br. oddano do użytkowania w Polsce 54,7 tys. mieszkań, co było rekordowym wynikiem dla tego okresu od 2005 r. Było to jednak efektem aktywności deweloperów z ubiegłych lat. Istotnie wzrosły koszty budowy mieszkań, tj. materiałów, robocizny, najmu sprzętu i terenów budowlanych. Obserwowano wzrost średnich cen transakcyjnych mkw. mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym oraz wzrost stawek transakcyjnych najmu.

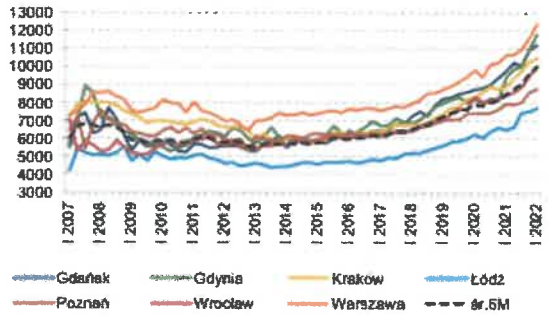
Tabela 1 Dynamika cen mkw. mieszkania w analizowanych miastach w I kw. 2022 r.

	kw./kw.				r/r			
	RPO	RPT	RWO	RWT	RPO	RPT	RWO	RWT
Gdańsk	1,5%	2,5%	4,9%	-0,9%	12,8%	14,7%	14,1%	9,9%
Gdynia	3,7%	7,8%	6,5%	2,6%	9,8%	25,3%	20,0%	15,3%
Kraków	1,9%	1,9%	3,8%	2,2%	13,5%	18,0%	19,7%	19,5%
Łódź	0,3%	2,5%	5,3%	0,9%	18,8%	18,7%	18,9%	14,4%
Poznań	6,9%	2,3%	5,0%	2,7%	23,1%	10,4%	18,4%	5,2%
Wrocław	1,6%	5,5%	8,0%	2,8%	14,2%	19,1%	15,6%	14,2%
Warszawa	**5,9%**	**6,8%**	**0,5%**	**1,5%**	**14,1%**	**16,4%**	**9,4%**	**5,1%**
6 miast	**2,2%**	**3,2%**	**4,6%**	**1,5%**	**15,5%**	**17,2%**	**18,4%**	**12,6%**
10 miast	**3,3%**	**3,5%**	**4,7%**	**5,1%**	**18,8%**	**19,0%**	**15,9%**	**16,6%**

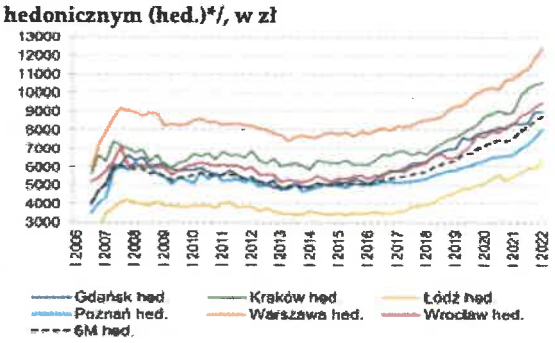
Źródło: NBP

W I kwartale br. notowano dalsze wzrosty cen mieszkań w większości analizowanych miast, rosły też dynamiki cen. Na rynku pierwotnym wzrosły ceny ofertowe (RPO) i ceny transakcyjne (RPT), zwłaszcza w Gdyni, Warszawie i Wrocławiu. Wzrost cen wynikał m.in. ze zmiany struktury mieszkań sprzedanych (wyższego udziału transakcji w lepszych lokalizacjach niż na obrzeżach miasta). Na rynku wtórnym także obserwowano wzrost cen ofertowych (RWO) i transakcyjnych (RWT) we wszystkich grupach miast. Ceny transakcyjne na rynku wtórnym wzrosły zwłaszcza we Wrocławiu, Poznaniu i Krakowie. Zwiększył się popyt na mieszkania starsze i mniejsze. Ceny mieszkań korygowane indeksem hedonicznym rosły we wszystkich grupach miast, co oznacza, że podobne mieszkania sprzedawane były drożej, niż miało to miejsce kwartał wcześniej.

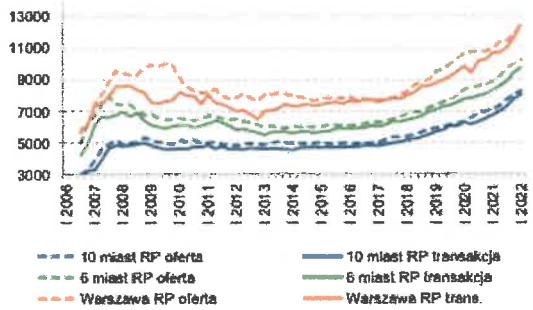
Wykres 1 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie i 6M, w zł



Wykres 2 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie i 6M, korygowane indeksem hedonicznym (hed.)*/, w zł

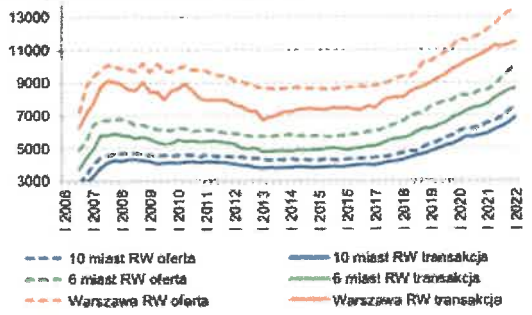


Wykres 3 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty (O) i transakcje (T) na RP



Źródło: NBP

Wykres 4 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty (O), trans. (T) i ceny hedoniczne (hed.) na RW



Źródło: NBP

Uwagi do wykresów 3–10 i 14-15: ceny i czynsze 6M i 10M ważone udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.

Badanie rynku:

Obszar rynku: dokonano badania i analizy transakcji rynkowych oraz cen kształtujących się na rynku lokalnym, obejmującym nieruchomości lokalowe położone w Ostródzie.

Rodzaj rynku: rynek wtórny lokali o funkcji mieszkalnej, położonych w budynkach wielorodzinnych.

Okres badania: okres najbliższy dacie wyceny z rozszerzeniem do 2 lat.

Dokonując badania rynku lokalnego stwierdzono, iż nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa, były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. Popyt ukierunkowany jest przede wszystkim na nieruchomości mieszkalne zlokalizowane w budynkach o wysokim standardzie, w prestiżowych lokalizacjach. W badanym okresie odnotowano około 100 transakcji sprzedaży nieruchomości spełniających kryterium podobieństwa na badanym obszarze.

Zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach przedstawiono poniżej w tabeli. Z badanych współczynników korelacji pomiędzy datami zawarcia transakcji a cenami transakcyjnymi (sprawdzanymi również dla krótszych interwałów czasowych) wynika brak zależności i nieistotność trendu czasowego zmiany cen. Badania zostały przeprowadzone na konkretnych transakcjach z rynku lokalnego i mogą się różnić od wyników opartych na ogólnych danych z innych regionów.

Lp	Data transakcji	Obręb	Ulica	Cena 1 m² [zł]	Cena trans.	Powierzchnia [m²]	Kondygnacja
1.	2021-02-23	Ostróda	Bolesława Chrobrego	3 733,77 zł	230 000,00 zł	61,6	1
2.	2021-02-01	Ostróda	Rycerska	3 347,28 zł	208 000,00 zł	62,14	5
3.	2021-08-12	Ostróda	Bolesława Chrobrego	4 493,46 zł	275 000,00 zł	61,2	3

4.	2021-07-09	Ostróda	Bolesława Chrobrego	4 560,26 zł	280 000,00 zł	61,4	2
5.	2021-08-19	Ostróda	Rycerska	4 184,10 zł	260 000,00 zł	62,14	3
6.	2021-08-25	Ostróda	Stefana Czarnieckiego	4 043,39 zł	205 000,00 zł	50,7	5
7.	2021-03-11	Ostróda	Stefana Czarnieckiego	4 418,15 zł	224 000,00 zł	50,7	2
8.	2021-04-16	Ostróda	Rycerska	4 223,52 zł	260 000,00 zł	61,56	4
9.	2021-06-25	Ostróda	Stefana Czarnieckiego	3 386,88 zł	175 000,00 zł	51,67	2
10.	2021-02-10	Ostróda	Zawiszy Czarnego	3 548,39 zł	220 000,00 zł	62	5
11.	2021-07-22	Ostróda	Władysława Jagiełły	4 602,15 zł	214 000,00 zł	46,5	4
12.	2021-03-29	Ostróda	Władysława Jagiełły	3 956,99 zł	184 000,00 zł	46,5	4
13.	2021-06-14	Ostróda	Władysława Jagiełły	4 408,60 zł	205 000,00 zł	46,5	2

Wyszczególnione transakcje sprzedaży nieruchomości wyselekcjonowano ze zbioru nieruchomości z uwagi na bliskie podobieństwo do nieruchomości wycenianej, po odrzuceniu skrajnych cen transakcyjnych. W celu ustalenia poziomu kształtowania się cen i ich rozkładu na podstawie danych zawartych powyższej tabeli określony został zakres przedziału cenowego ΔC, a następnie na jego podstawie wielkości współczynników ceny minimalnej C_{min} i ceny maksymalnej C_{max} w stosunku do ceny średniej $C_{śr}$. Parametry określone na podstawie przedstawionych wyżej danych kształtują się następująco:

Parametr	Wartość
Delta C	**1 254,87**
Min	3 347,28
Max	4 602,15
Średnia	4 069,76
Cena min/śr.	0,82
Cena max/śr.	1,13
Wariancja:	196 907,15
Odch.stand.	443,74
Zakres:	
Od	3 626,02
Do	4 513,50
Śr. geom.	4 046,57
Mediana	4184,10

Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych, przyjętych do analizy, zawierały się w przedziale ca 3400 zł/m² do 4600 zł/m². Cena średnia kształtowała się na poziomie ca 4100 zł/m².

9.2. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na lokalnym rynku nieruchomości oraz ich wag.

W wyniku analizy lokalnego rynku wskazano najważniejsze atrybuty i ich wagi, które mają wpływ na wartość rynkową. Poniższe wagi, uwzględniające również preferencje nabywców, odnoszą się do szerszego kręgu badanych transakcji i wynikają z wzajemnych zależności pomiędzy poszczególnymi atrybutami analizowanych nieruchomości. Do najważniejszych cech rynkowych, wpływających na wartość rynkową zaliczono:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Kryteria i zakres oceny
1	Lokalizacja szczegółowa	20	atrakcyjna, dobra, mało atrakcyjna
2	Stan techniczno- użytkowy lokalu	35	bardzo dobry, dobry, dostateczny
3	Stan techniczno- użytkowy budynku	10	bardzo dobry, dobry, dostateczny,
4	Funkcjonalność lokalu	20	bardzo dobra, dobra, dostateczna,
5	Położenie lokalu w budynku	15	atrakcyjne, dobre, mało atrakcyjne
RAZEM		100	

Lokalizacja szczegółowa w tym przypadku odnosi się do uwarunkowań na obszarze o zasięgu lokalnym w danej miejscowości (dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo, otoczenie itp.).

Stan techniczno-użytkowy budynku odzwierciedla nie tylko stopień zużycia i technologię wykonania, lecz także cechy użytkowe dla danej kategorii obiektów. Uwzględnia również rodzaj prowadzonej gospodarki remontowej.

Przez stan techniczny lokalu rozumie się standard wykończenia, jakość użytych materiałów, stopień wyposażenia lokalu w urządzenia trwale związane z nieruchomością, przeprowadzone remonty oraz przygotowanie powierzchni do pełnienia danej funkcji.

Przez funkcjonalność rozumie się występowanie zjawisk i elementów mogących wpływać na funkcjonalność obiektu, zarówno pod względem pozytywnym, jak i negatywnym, np. ; układ lokalu, występowanie pokoi przechodnich, antresol, dwupoziomowość, ilość miejsc postojowych związanych z lokalem

Przez położenie lokalu w budynku rozumie się usytuowanie na kondygnacji (piętrze).

Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej z przedstawieniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Cechy rynkowe	Cmin	Cmax	Przedmiot wyceny
Lokalizacja szczegółowa	mało atrakcyjna	atrakcyjna	dobra
Stan techniczno-użytkowy lokalu	dostateczny	bardzo dobry	dobry
Stan techniczno-użytkowy budynku	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Funkcjonalność lokalu	dostateczna	bardzo dobra	bardzo dobra

Położenie lokalu w budynku	mało atrakcyjne	mało atrakcyjne	mało atrakcyjne

9.3. Wartość rynkowa udziału 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego

Wycena została przeprowadzona w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. W celu ustalenia poziomu kształtowania się cen i ich rozkładu określony został zakres przedziału cenowego ΔC, a następnie na jego podstawie wielkości współczynników ceny minimalnej C_{min} i ceny maksymalnej C_{max} w stosunku do ceny średniej $C_{śr}$. Na podstawie analizy rynku i przeglądu nieruchomości można założyć, że wartość rynkowa nieruchomości powinna się znaleźć w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną. W związku z tym możliwe jest zastosowanie zasady interpolacji dla oszacowania wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego, a także określenie wag cech rynkowych jako procentowego ich udziału w przedziale ($C = C_{max}$; C_{min}).

Zestawienie poprawek dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej:

Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres współcz.		Wartość współcz
		Umin	Umax	
Lokalizacja szczegółowa	20	0,164	0,226	0,194
Stan techniczno- użytkowy lokalu	35	0,287	0,396	0,342
Stan techniczno- użytkowy budynku	10	0,082	0,113	0,113
Funkcjonalność lokalu	20	0,164	0,226	0,226
Położenie lokalu w budynku	15	0,123	0,170	0,123
RAZEM	100	**0,820**	**1,130**	**0,998**

Współczynnik korygujący dla przedmiotowej nieruchomości wynosi 0,998, co przy średniej cenie transakcyjnej 4069,76 zł/m^2 daje wartość 1 m^2 powierzchni w wysokości:

0,998 x 4069,76 zł/m^2 = **4061,62 zł/m^2**

55,3 m^2 x 4061,62 zł/m^2 = 224 608 zł ≈ 225 000 zł

słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 w nieruchomości wynosi:

1/8 x 225 000 zł = 28 000 zł

słownie: dwadzieścia osiem tysięcy złotych

10. Wynik końcowy wyceny:

Wartość rynkowa udziału 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, według stanu na datę oględzin, oszacowano w podejściu porównawczym na kwotę:

28 000 zł

słownie: dwadzieścia osiem tysięcy złotych

Klauzula: Obliczeń dokonano w programie MS Excel, a w operacie przedstawiono wyniki z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Poszczególne wartości przedstawione w niniejszym operacie mogą nieznacznie różnić się od rzeczywistych, co jest rzeczą naturalną, wynikającą z zaokrągleń.

Oszacowana wartość rynkowa uwzględnia uwarunkowania i stan lokalnego rynku nieruchomości. Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny. Rozrzut cenowy odnotowanych na rynku transakcji jest dość duży, nawet w przypadku obiektów charakteryzujących się znacznym podobieństwem. W przeliczeniu na jednostkę odniesienia w postaci m^2 powierzchni użytkowej oszacowana wartość rynkowa nieruchomości mieści się wewnątrz przedziału cenowego zanotowanego na rynku lokalnym, powyżej ceny średniej co uzasadnia bardzo dobry stan i standard budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal.

11. Określenie wartości rynkowej majątku dla wymuszonej sprzedaży

Mając na uwadze cel wyceny, jakim jest określenie wartości rynkowej na potrzeby sprzedaży w upadłości likwidacyjnej, zaprezentowano również wartość rynkową majątku dla wymuszonej sprzedaży.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży jest wyznaczana przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne z punktu widzenia okresu ekspozycji majątku lub wynegocjowania sprzedaży.

Zgodnie z metodologią wyceny wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną za jaką powinna zostać sprzedana nieruchomość na wolnym rynku, przy założeniu odpowiedniej ekspozycji nieruchomości na rynku. Jest to więc pewnego rodzaju wartość docelowa. Tymczasem w przypadku przedmiotowej nieruchomości występują istotne przesłanki wymuszonej sprzedaży, wynikające z trwającego postępowania upadłościowego.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży pokazuje zatem minimalną cenę, na którą może się zgodzić sprzedający, przy założeniu, że ma on stanowczy zamiar zawarcia umowy, ale godzi się na krótszą ekspozycję na rynku lub też inne ograniczenia rynkowe.

Podstawą przyjętej stawi dyskonta były wiedza podparta odpowiednim doświadczeniem w ocenie płynności wycenianych składników majątku. Należy przy tym podkreślić, że wartość dla wymuszonej sprzedaży nie jest w polskim prawie zdefiniowana – pojawiła się i funkcjonuje na rynku jako szczególna kategoria wartości nieruchomości i innych składników majątku w odpowiedzi na konkretne zapotrzebowanie docelowej grupy odbiorów, w tym przede wszystkim wierzycieli. Do chwili obecnej nie dopracowano się również jednoznacznych zasad, procedur czy sposobów określania tej kategorii wartości. Brak jest także monitoringu zmian tej wartości czy też statystyk, które wskazywałyby relacje tej wartości do faktycznie odzyskiwanej wierzytelności w następstwie prowadzonej egzekucji.

Efektem współpracy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych ze Związkiem Banków Polskich został opracowany roboczy materiał badawczy, który analizował m.in. w jaki sposób polskie banki uniwersalne ustalają wartość dla wymuszonej sprzedaży, jakie są relacji tej wartości do określonej wartości rynkowej oraz odzyskiwanych w trakcie egzekucji wierzytelności.

Na podstawie dokonanej analizy ustalono jaka jest uzyskiwana wysokość współczynnika relacji wartości wymuszonej sprzedaży do wartości rynkowej nieruchomości:

- niskiej płynności – wartość wymuszona stanowi 60-70% wartości rynkowej;
- średniej płynności – 70-80% wartości rynkowej;
- wysokiej płynności (ale położone w dużych aglomeracjach) – 90% wartości rynkowej.

Przedmiotową nieruchomość jest położona na rynku o dość umiarkowanej płynności, szczególnie w przypadku obiektów zabudowanych.

Ponadto w ramach tych samych badań ustalono jaki jest średni procent odzyskiwanej wartości nieruchomości w trybie egzekucji w stosunku do wcześniej wartości rynkowej nieruchomości:

- dla nieruchomości o funkcji mieszkalnej – 60-96%;
- dla nieruchomości o funkcji komercyjnej – 50-70%.

Powyższe badania oraz charakterystyka wycenianej nieruchomości pozwoliły na przyjęcie poziomu dyskonta na poziomie wynoszącym ca 20%. Jest to poziom zbliżony do sprzedaży nieruchomości w procesie windykacji komorniczej.

Wartość udziału 1/ 8 w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży została zatem określona w kwocie:

22 000 zł

(słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych)

12. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z art. 319. Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.
2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone.
4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy art. 319 stosuje się odpowiednio.
W art. 313 ww. ustawy czytamy:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze

sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z uzyskanymi informacjami przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona prawami i roszczeniami osobistymi, co wynika także z zapisów księgi wieczystej (rzeczoznawcy nie zgłoszono innych praw nie ujawnionych w księdze wieczystej).

W przypadku przedmiotowej nieruchomości obciążeniem jest hipoteka wpisana w dziale IV księgi wieczystej. Na dzień sporządzenia niniejszego operatu, obciążenia w dziale IV ksiąg wieczystych wskazane zostały w punkcie 6.1 niniejszego opracowania.

Upadły posiada następujące składniki majątku podlegające oszacowaniu:

LP	Składnik majątku upadłego	**Wartość rynkowa**	**Wartość wymuszona**	**Kwota zadłużenia zabezpieczonego**	**Wierzytelności zabezpieczone majątkiem**	**Wartość majątku niezabezpieczonego**
1	udział 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu KW nr EL1O/00029708/5	28 000	22 000	31 568,10	22 000,00	0

W związku z powyższym stosunek wartości składnika majątku stanowiącego:

- udział 1/8 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego położonego w woj. warmińsko-mazurskim, miasto Ostróda, ul. Czarnieckiego 67C, lok. nr 7, KW nr EL1O/00029708/5 do wartości całej masy upadłościowej wynosi 100 %.

Zgodnie z zapisami w/w ustawy w przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości hipoteki ulegną wykreśleniu.

Należy również zwrócić uwagę, iż hipoteka ma wpływ na cenę nieruchomości, pozostaje natomiast bez wpływu na jej wartość. Zwyczajowo spłacana jest z ceny zakupu.

13. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Standardami Wyceny.
2. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane wyłącznie do celu, w jakim zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 156 ust. 3 UGN)
3. Przedstawiona w treści opinii ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej

4. Przyjęta do obliczeń powierzchnia użytkowa nie stanowi inwentaryzacji powierzchni lokalu
5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów techniczno – prawnych, przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodny.
6. Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
7. Wykonawca nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym.

14. Załączniki

Załącznik nr 1 – Badanie Księgi Wieczystej

Załącznik nr 2 – Polisa OC autora operatu

Gdynia 18.10.2022 r.

Podpis:

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **EL1O/00029708/5**, STAN Z DNIA 2022-10-06 13:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTRÓDZIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - EL1O

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Lokal						Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość)*			Lp. 1.	1	OSTRÓDA	1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	**CZARNIECKIEGO**			**67 C7**
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu *(rodzaj izby - liczba)*			IZBA - 4			
Opis pomieszczeń przynależnych *(rodzaj pomieszczenia - liczba)*			PIWNICA - 1			
Kondygnacja			1,0			
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek *(numer księgi wieczystej)*			Lp. 1.	/ 00027910/		
			Lp. 2.	/ 00011218/		
Odrębność *(lokal stanowi odrębną nieruchomość)*			NIE			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			**55,3000 M2**			

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "JEDNOŚĆ" W OSTRÓDZIE**	2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	OSTRÓDA	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Uprawnieni

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **1** **5 /8**	---3, 6

Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*			**BARBARA KAWKA**, JAN, ANNA	
Lp. 2.		---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /8**	---7
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*			**KAMILA SZYMCZAK**, JAROSŁAW, BARBARA	
Lp. 3.		---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /8**	---8
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*			**SYLWIA KAWKA**, JAROSŁAW, BARBARA	
Lp. 4.		---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**4**	**1 /8**	---9
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*			**DAWID KAWKA**, JAROSŁAW, BARBARA	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**1**	4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA**	
Suma (słownie), waluta			**30500,00** (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY PIĘĆSET) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	KREDYT NA CELE MIESZKANIOWE	
Inne informacje			Z ODSETKAMI W STOSUNKU ROCZNYM. PODLEGAJĄCA SPŁACIE NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W AKCIE NOTARIALNYM Z DNIA 27.04.1999 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa)*	Lp. 1.		**BIG BANK GDAŃSKI SPÓŁKA AKCYJNA II ODDZIAŁ W OSTRÓDZIE**	

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1074678021

1 **Okres ubezpieczenia: od 07.09.2022 r.** godz. 13:40 **do 06.09.2023 r.**

2 **Ubezpieczający: ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**
Adres siedziby: OBROŃCÓW WYBRZEŻA 6 m. 73, 81-367 GDYNIA
E-mail: annakrogulewska@gmail.com Telefon: +48734472219
REGON: 383110476

3 **Ubezpieczony: ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**
Adres siedziby: OBROŃCÓW WYBRZEŻA 6 m. 73, 81-367 GDYNIA
E-mail: annakrogulewska@gmail.com Telefon: +48734472219
REGON: 383110476

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
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: 149,14 PLN**

	Jednorazowo
Termin płatności	21.09.2022
Kwota w PLN	149,14

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
54 1240 6960 3014 0110 2686 8845
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1074678021

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 informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU 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).
4. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
5. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA 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.
6. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
8. ☐ * 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).
9. 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, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne 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; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1074678021/pc:100000431219265/BE20 PIN: 4382

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
   1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc 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, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
   3) 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;
   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 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 przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, 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 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 przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania 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, 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 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. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego 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 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 Polisą

1. 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.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. 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.

9

Potwierdzam dane kontaktowe
ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
E-mail: annakrogulewska@gmail.com
Telefon: +48734472219

Dodatkowych informacji udzieli:
Agent Ubezpieczeniowy Helena Kapica

Data zawarcia umowy: 07.09.2022 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

ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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