



Operat Szacunkowy

z określenia wartości lokalu mieszkalnego w miejscowości Luboń przy
ul. Żabikowska 54 lok. 33

Autor operatu:

Rzecznik majątkowy Grzegorz Sałyga
nr upr. 7279

data sporządzenia: 2024-11-14





Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny	5
1.1. Przedmiot wyceny	5
1.2. Zakres wyceny	5
2. Cel wyceny	5
3. Podstawa formalna wyceny oraz źródła danych o nieruchomości	5
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	7
5. Opis stanu techniczno-użytkowego nieruchomości na podstawie oględzin (budynku/mieszkania)	7
5.1. Inne ważne uwagi na temat nieruchomości	8
6. Stan prawny	9
7. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie	10
8. Analiza i charakterystyka rynku	11
9. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny	14
10. Określenie wartości przedmiotu wyceny w podejściu porównawczym metodą porównywania parami	17
10.2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych	21
10.3. Obliczenie wartości rynkowej 1m ² powierzchni nieruchomości	22
11. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem	23
12. Klauzule i ograniczenia	23
13. Podpis autora opracowania	24
14. Załączniki	24
14.1. Obszary ryzyka związane z nieruchomością	25
14.2. Kopia polisy obowiązkowego ubezpieczenia działalności rzeczoznawcy majątkowego	25
14.3. Dokumentacja fotograficzna	28



Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis przedmiotu wyceny	Lokal mieszkalny nr 33 o powierzchni 37.7 m ² zlokalizowany w miejscowości Luboń przy ul.ul. Żabikowska 54 gm. Luboń
Zamawiający operat	Marcin Nowicki
Numer księgi wieczystej lokalu	Dla nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta
Sąd prowadzący księgę wieczystą lokalu	Nie dotyczy
Kondygnacja	1 piętro
Zakres wyceny	Określanie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania oraz udziału wynoszącego 18/384.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej mieszkania dla następującej potrzeby: Postępowanie upadłościowe/restrukturyzacyjne



Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość	Wartość nieruchomości: 386 764 PLN Słownie: trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt cztery złote Wartość wymuszonej sprzedaży dla wycenianej nieruchomości wynosi 309 411.2 PLN Wartość udziału w nieruchomości wynoszącego 18/384: 18 129,56 PLN
Rodzaj wartości	Wartość rynkowa nieruchomości
Data określenia wartości	2024-11-14
Autor operatu	Rzecznik majątkowy Grzegorz Sałyga Nr upr. 7279
Z jakiego rynku pochodzi mieszkanie	Rynek Wtórny



1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 33 położony w mieście Luboń przy ul. Żabikowska 54 o pow. użytkowej 37,7 m².

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, uwzględniając ceny na dzień sporządzania operatu szacunkowego oraz stan aktualny. Wycena wyszczególnia wartość udziału w lokalu mieszkalnym wynoszącego 18/384.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla następującej potrzeby: Postępowanie upadłościowe/restrukturyzacyjne.

3. Podstawa formalna wyceny oraz źródła danych o nieruchomości

3.1. Podstawy formalne, prawne i metodologiczne wyceny

Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy wykonany zgodnie z umową zawartą pomiędzy autorem niniejszego operatu szacunkowego Rzecznikiem majątkowym Grzegorz Sałyga legitymujący się państwowymi uprawnieniami zawodowymi w zakresie szacowania wartości nieruchomości nr 7279 a zlecającą Marcin Nowicki w celach przedmiotowej nieruchomości.

Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz.344).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, (Dz.U z .2023 roku, pozycja.1832).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny, (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1610)



- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o Księgach Wieczystych i Hipotece, (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1984)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1964 r. Prawo Budowlane, (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 682)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 977)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego, (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1860)
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 575/2013 z dn. 23.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla Instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (CRR). (Dz.U.UE.L.2013.176.1).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1048).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe. (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 2488).
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U.2019.805)

Podstawy metodologiczne wyceny

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców

Majątkowych w zakresie:

- Nota interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

Źródła danych o nieruchomości:

- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
- Serwisy mapowe miasto Luboń
- Geoportal Infrastruktury Informacji Przestrzennej
- Dane o cenach transakcyjnych na rynku lokalnym uzyskane z Rejestru Cen Nieruchomości.



- Informacje o preferencjach nabywców na rynku lokalnym z agencji obrotu nieruchomościami oraz portali branżowych
- Oględziny i wywiad z właścicielami wycenianej nieruchomości
- Oględziny nieruchomości podobnych

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny: 2024-11-14

Data określenia wartości nieruchomości: 2024-11-14

Data określenia stanu nieruchomości: 2024-10-03

Data oględzin nieruchomości: 2024-10-03

5. Opis stanu techniczno-użytkowego nieruchomości na podstawie oględzin (budynku/mieszkania)

Dane o budynku i lokalizacji	
Dane konstrukcyjne	Prefabrykowana (wielka płyta)
Piętro	1 piętro
Liczba pięter/kondygnacji	5
Standard wykończenia	Podwyższony
Wiek budynku	od 1946 do 1989
Orientacyjna data wybudowania budynku	lata 70-te
Stan elewacji	Dobra
Stan klatki schodowej	Dobry
Ocieplenie budynku	Tak
Prąd	Tak
Typ ogrzewania	Miejskie
Kanalizacja	Tak
Internet/telewizja kablowa	Tak
Technologia wykonania budynku	Prefabrykowana (wielka płyta)
Domofon	Tak
Ogrodzenie osiedla	Nie
Ekspozycja okien	Zachód, Wschód



Opis otoczenia i lokalizacji budynku	
Otoczenie i lokalizacja budynków (opis)	Mieszkanie jest położone 214,33 m od centrum miasta, około 274,89 m od parku
Komunikacja (opis)	Mieszkanie znajduje się 121,73 m od przystanku autobusowego
Dostęp do budynków i urzędów (opis)	Urząd Miejski znajduje się 1,26 km od mieszkania.
Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne

Przynależności	
Piwnica / Strych	1
Komórka lokatorska / Box rowerowy	0
Balkon / Taras / Loggia	1
Ogródek	0
Garaż wolnostojący	0
Miejsce postojowe	0

5.1. Inne ważne uwagi na temat nieruchomości

Każdoczesny właściciel może korzystać z części wspólnych: pralni i suszarni. Piwnica zgodnie z uchwałą spółdzielni została przydzielona każdoczesnemu właścicielowi lokalu do korzystania (numer ma taki sam jak lokal), ale należy do części nieruchomości wspólnej. Powierzchnia piwnicy to ok. 3 m².

6. Stan prawny

Stan prawny	
Rodzaj prawa	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
Czy przynależności są w księdze wieczystej?	nie



Właściciel	MARIA TYMA, TRĘBICKI MACIEJ, NOWICKA WIESŁAWA MARIA, NOWICKI MARCIN, NOWICKI MAURZYCY PAWEŁ, ANDRZEJEWSKI FILIP PAWEŁ, ANDRZEJEWSKA ZUZANNA MAGDALENA, ANDRZEJEWSKI FRANCISZEK JAN, RATAJCZAK JAKUB
-------------------	---

lista przynależności w księdze wieczystej	
Miejsce postojowe	Nie
Piwnica	Nie
Strych	Nie
Komórka lokatorska	Nie
Balkon / taras	Nie
Ogródek	Nie
Loggia	Nie
Garaż wolnostojący	Nie

Dział III lub IV KW mieszkania:	
Hipoteka	Nie
Służebność	Nie
Inne obciążenia / roszczenia	Nie
wzmianki	Nie
Inne	Nie
Uwagi	Dla nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta.



Dział III lub IV KW budynku:	
Hipoteka	Nie
Służebność	Nie
Inne obciążenia / roszczenia	Nie
wzmianki	Nie
Potencjalnie niebezpieczne wzmianki w którymkolwiek z działów KW budynku/gruntu?	Nie
Uwagi	

7. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie

Zgodnie z ustawą "o gospodarce nieruchomościami" z dnia 21 sierpnia 1997 roku, rzeczoznawca majątkowy w toku wyceny, określając stan nieruchomości, bierze pod uwagę jej przeznaczenie:

Zagospodarowanie przestrzenne	
Plan czy studium zagospodarowania	Plan
Numer uchwały	UCHWAŁA NR VIII/39/2011 RADY MIASTA LUBOŃ z dnia 17 marca 2011 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Luboń - „Żabikowo Centrum – Północ”
Przeznaczenie w planie/studium	8MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
Sposób pozyskania informacji	Geoportal

Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami



1. 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.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

8. Analiza i charakterystyka rynku

Analizy rynku nieruchomości rzeczoznawca dokonuje w celu ustaleniu cech rynkowych nieruchomości – jej atrybutów, a także w celu określenia, jaki mają wpływ poszczególne cechy na jej wartość i w jakim stopniu. Biorąc pod uwagę cel wyceny, przeznaczenie, położenie i sposób użytkowania wycenianej nieruchomości przy sporządzenia niniejszego operatu w analizie rynku uwzględniono:

- rodzaj rynku;
- obszar rynku;
- okres badania cen – do dwóch lat wstecz od chwili wyceny;
- informacje o popycie i podaży, wskaźniki ekonomiczne, potencjał rozwojowy, zakończone w ostatnim czasie inwestycje, rynek ofertowy, informacje uzyskane przez rzeczoznawcę podczas oględzin nieruchomości.

Polski rynek nieruchomości

Rynek nieruchomości mieszkaniowych po kryzysie z lat 2008-2009 Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce na przestrzeni ostatnich lat podlegał licznym przemianom. III kwartał 2008 roku przyniósł początek gwałtownego spadku cen mieszkań na rynku pierwotnym. Jeszcze trzy miesiące wcześniej za metr kwadratowy nabywcy płacili średnio 8611 zł. Za moment, w którym rozpoczęte w 2008 roku spadki cen zahamowały, przyjmuje się IV kwartał 2012 roku,



kiedy ceny zatrzymały się na poziomie 6466 zł/mkw. Kolejne lata przyniosły stopniowy wzrost cen, który zwłaszcza w ostatnich dwóch latach nabrał znacznego rozpędu.

Nieruchomości mieszkaniowe w latach 2012-2019

Według rocznych raportów NBP dotyczących sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, 2012 rok przyniósł spadki cen transakcyjnych na rynku wtórnym oraz pierwotnym. Popyt na mieszkania z rynku pierwotnego był stosunkowo wysoki, co wynikało głównie z faktu, iż końca dobiegał rządowy projekt Rodzina na Swoim. Mimo to deweloperzy zmuszeni byli mierzyć się z dużymi nadwyżkami gotowych mieszkań. Wprowadzenie w 2012 roku ustawy deweloperskiej dodatkowo wpłynęło na przyspieszenie realizacji przedsięwzięć deweloperskich, czego celem było uniknięcie przez część deweloperów rygorów ustawy. Na rynku w 2012 roku zaczęły dominować bezpieczniejsze w porównaniu z kredytami denominowanymi w walucie obcej kredyty złotówkowe, co również wpłynęło na stabilizację sytuacji rynkowej. W kolejnym roku obserwowano stabilny poziom cen na rynku pierwotnym i wtórnym, przy czym w przypadku tego ostatniego wydłużeniu uległ średni czas sprzedaży. Z kolei na rynku pierwotnym liczba mieszkań gotowych uległa zmniejszeniu, osiągając poziom równowagi. Popyt na mieszkania wzrastał, co związane było między innymi z wysoką dostępnością kredytów. W 2014 roku zwiększony popyt był dodatkowo efektem rozpoczęcia realizacji programu Mieszkanie dla młodych, wprowadzonego w miejsce projektu Rodzina na Swoim. Polepszeniu uległa też sytuacja finansowa gospodarstw domowych, a stopy procentowe utrzymywały się na wyjątkowo niskim poziomie, co zwiększało atrakcyjność kredytów hipotecznych. Pomimo, iż nadal obserwowano nadwyżkę niesprzedanych gotowych mieszkań na rynku pierwotnym, sytuacja finansowa deweloperów uległa poprawie. Największą popularnością cieszyły się najmniejsze i największe mieszkania, oferowane w ramach inwestycji deweloperskich. Zgodnie z raportami rocznymi NBP kolejne lata charakteryzowały się stabilną sytuacją na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz stopniowym wzrostem cen, które od 2012 roku do 2018 roku wzrosły średnio o 23, 2 proc. Poprawie uległy wskaźniki ekonomiczne gospodarstw domowych, a popyt na mieszkania rósł. Zwiększała się ilość mieszkań oddanych do użytkowania, a także rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych.

Sektor mieszkaniowy w latach 2021-2023

Od 2021 roku popyt na rynku nieruchomości nadal wzrastał. Odnotowywano zróżnicowane zapotrzebowanie na lokale, w zależności od regionu. W 2022 roku wzrosło zapotrzebowanie na lokale w związku z sytuacją polityczną na świecie oraz wybuchem wojny w Ukrainie. Spowodowało to przyływ imigrantów, w związku z czym nastąpił gwałtowny wzrost



zainteresowania lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym. Od tego momentu ten wzrost utrzymuje się aż do chwili obecnej. W tym okresie zaobserwowano również znaczny wzrost inflacji oraz wynagrodzeń co przełożyło się na zwiększenie zainteresowania na rynku lokalowym. W związku z tym wiele osób rozpoczęło nabywanie nieruchomości w celach inwestycyjnych. Miało to również charakter ochrony wartości majątku w czasie. Bardzo duży odsetek nabywanych nieruchomości został odnotowany z chwilą wejścia w życie kredytu 2 proc. Duże możliwości oraz udogodnienia, jakie gwarantował ten program, spowodowały znaczny wzrost sprzedaży nieruchomości lokalowych. Coraz więcej możliwości oraz podnoszenie się poziomu życia miało wpływ na to, że znaczny odsetek młodych osób, rozpoczęło samodzielne nabywanie nieruchomości. Miało to wpływ na wzrost zainteresowania kupnem lokali mieszkalnych na z rynku wtórnego.

9. Rodzaj określonej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

Art. 150. 1. ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;
 - 2) określenia wartości odtworzeniowej;
 - 3) ustalenia wartości katastralnej;
 - 4) (uchylony)
 - 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.
2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 151. 1. te same ustawy oraz Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady(UE) z dn. 26.06.2013 r. mówią, iż wartość rynkową WR 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. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.



2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. 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. 153. 1. 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 od 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. 154. 1. 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.

Biorąc pod uwagę przesłanki wymienione w art. 154 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w szczególności cel wyceny, rodzaj, przeznaczenie, sposób wykorzystania i położenie wycenianej nieruchomości, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych wartość prawa własności do lokalu użytkowego oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodę porównywania parami.

W podejściu porównawczym wartość nieruchomości określa się na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, których cechy i ceny transakcyjne są znane. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.



Dostosowanie cech nieruchomości porównawczych do obiektu szacowanego odbywa się w celu obliczenia, jakie ceny otrzymałoby się, gdyby nieruchomości porównawcze (będące przedmiotem obrotu) posiadały takie same wartości cech jak przedmiot wyceny. Cechami ujętymi przy wycenie najczęściej są: Lokalizacja, wielkość lokalu / ilość pokoi, czy położenie na piętrze. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jako prawa własności.

10. Określenie wartości przedmiotu wyceny w podejściu porównawczym metodą porównywania parami

10.1 Charakterystyka rynku lokalnego i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Na podstawie analizy zawartych transakcji, informacji od potencjalnych nabywców i najemców uzyskanych podczas wizji w terenie oraz informacji z biur obrotu nieruchomościami dotyczących preferencji potencjalnych nabywców z terenu miejscowości Luboń ustalono główne cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości lokalowych na rynku lokalnym. Cechy rynkowe określone w wyniku powyższej analizy zostały przedstawione poniżej:



Nieruchomości podobne										
LP	adres	cena	data transakcji	metraż	Powierzchnia lokalu / ilość pomieszczeń	Rok budowy / stan budynku	Lokalizacja	Kondygnacja	Cena za metr	Cena za metr skorygowana o czas
1	Sikorskiego 30B/6, Luboń	460000	2023-06-22	56.99	4	3	2	1	8071.59 zł/m ²	8493 zł/m ²
2	Puławskiego 33/23, Luboń	268000	2024-05-22	27.34	4	4	2	3	9802.49 zł/m ²	9980 zł/m ²
3	Wschodnia 22i/89, Luboń	372000	2024-05-09	38	4	4	2	4	9789.47 zł/m ²	9967 zł/m ²
4	Aleja Jana Pawła II 8a/8, Luboń	305000	2023-06-23	42.31	4	4	1	1	7208.7 zł/m ²	7585 zł/m ²
5	Konarzewskiego 25a/35	280000	2023-09-08	31.89	3	3	4	3	8780.18 zł/m ²	9156 zł/m ²
6	Niezlomnych 21b/2, Luboń	450000	2023-10-13	53	4	3	1	4	8490.57 zł/m ²	8828 zł/m ²
7	Skowronkowa 5c/1, Luboń	200000	2023-02-23	50.18	3	4	2	3	3985.65 zł/m ²	4244 zł/m ²
8	Jachtowa 17/12, Luboń	335000	2024-01-18	37.17	4	3	2	1	9012.64 zł/m ²	9287 zł/m ²
9	Wspólna 17, Poznań	305000	2023-09-29	25.11	4	1	2	3	12146.56 zł/m ²	12667 zł/m ²
10	28 Czerwca 1956 r. 126a, Poznań	360000	2023-12-21	39	4	2	2	3	9230.77 zł/m ²	9540 zł/m ²
11	Szamarzewskiego 56/5, Poznań	155000	2024-06-13	35.2	3	1	2	3	4403.41 zł/m ²	4470 zł/m ²

Nieruchomości wzięte pod uwagę dla potrzeby wyceny				
nieruchomości	1	2	3	4



Adres	ul. Sikorskiego 30B/6, Luboń	ul Niezłomnych 21b/2, Luboń	ul 28 Czerwca 1956 r. 126a, Poznań	ul Szamarzewskiego 56/5, Poznań
Cena	460000 zł	450000 zł	360000 zł	155000 zł
Data transakcji	2023-06-22	2023-10-13	2023-12-21	2024-06-13
Metraż	56.99 m ²	53 m ²	39 m ²	35.2 m ²
Cena za m ²	8072 zł/m ²	8491 zł/m ²	9231 zł/m ²	4403 zł/m ²
Powierzchnia lokalu / ilość pomieszczeń	4	4	4	3
Rok budowy / stan budynku	3	3	2	1
Lokalizacja	2	1	2	2
Kondygnacja	1	4	3	3

Przydzielanie punktów				
Punkty	1	2	3	4
Kondygnacja	parter i ostatnie piętro	reszta pięter	4 i 5 jeśli nie jest ostatnim piętrem	1 i 2 i 3 piętro
Rok budowy budynku	przedwojenny	stary (1945-1989)	neutralny (od 1989 do 2015)	nowy (po 2015)
Odległość w linii prostej od centrum miejscowości, gdzie znajduje się lokal lub do	pow. 2 km w linii prostej	1-2 km w linii prostej	0,5-1 km w linii prostej	do 0,5 km w linii prostej



najbliższej miejscowości				
Średnia powierzchnia izby	duże (powyżej 25 m kw. na izbę)	średnie (do 25 m kw na izbę)	małe (do 20 m kw. na izbę)	poniżej 15 m kw. na izbę

Punktacja wyceny				
Punkty	1	2	3	4
Powierzchnia lokalu / ilość pomieszczeń	Niekorzystna	Średnia	Korzystna	Bardzo korzystna
Rok budowy / stan budynku	Niekorzystny	Średni	Korzystny	Bardzo korzystny
Lokalizacja	Niekorzystna	Średnia	Korzystna	Bardzo korzystna
Kondygnacja	Niekorzystna	Średnia	Korzystna	Bardzo korzystna

Punktacja nieruchomości wycenianej	
Powierzchnia lokalu / ilość pomieszczeń	4
Rok budowy / stan budynku	2
Lokalizacja	4
Kondygnacja	4



10.2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych

Nieruchomość nr „A”

Lokal mieszkalny położony w miejscowości Luboń przy ul. Sikorskiego 30B/6, lokal o powierzchni 56.99 m², usytuowany w bloku wielorodzinnym. Liczba izb: 4. Sprzedaż lokalu w dn. 2023-06-22.

Cena sprzedaży: 8071.59 zł / m².

Cena zaktualizowana na dzień wyceny: 9629.79 zł / m²

Powierzchnia lokalu / ilość pomieszczeń: bardzo korzystna

Rok budowy / stan budynku: korzystny

Lokalizacja: średnia

Kondygnacja: niekorzystna

Nieruchomość nr „B”

Lokal mieszkalny położony w miejscowości Luboń przy ul. Niezłomnych 21b/2, lokal o powierzchni 53 m², usytuowany w bloku wielorodzinnym. Liczba izb: 4. Sprzedaż lokalu w dn. 2023-10-13. Cena sprzedaży: 8490.57 zł / m².

Cena zaktualizowana na dzień wyceny: 10047.51 zł / m²

Powierzchnia lokalu / ilość pomieszczeń: bardzo korzystna

Rok budowy / stan budynku: korzystny

Lokalizacja: niekorzystna

Kondygnacja: bardzo korzystna

Nieruchomość nr „C”

Lokal mieszkalny położony w miejscowości Poznań przy ul. 28 Czerwca 1956 r. 126a, lokal o powierzchni 39 m², usytuowany w bloku wielorodzinnym. Liczba izb: 3. Sprzedaż lokalu w dn. 2023-12-21. Cena sprzedaży: 9230.77 zł / m².

Cena zaktualizowana na dzień wyceny: 11371.49 zł / m²

Powierzchnia lokalu / ilość pomieszczeń: bardzo korzystna

Rok budowy / stan budynku: średni

Lokalizacja: średnia

Kondygnacja: korzystna



Nieruchomość nr „D”

Lokal mieszkalny położony w miejscowości Poznań przy ul. Szamarzewskiego 56/5, lokal o powierzchni 35.2 m², usytuowany w bloku wielorodzinnym. Liczba izb: 2. Sprzedaż lokalu w dn. 2024-06-13. Cena sprzedaży: 4403.41 zł / m²

Cena zaktualizowana na dzień wyceny: 9985.68 zł / m²

Powierzchnia lokalu / ilość pomieszczeń: korzystna

Rok budowy / stan budynku: niekorzystny

Lokalizacja: średnia

Kondygnacja: korzystna

10.3. Obliczenie wartości rynkowej 1m² powierzchni nieruchomości

Średnia cena 1m² prawa własności do lokalu mieszkalnego wyniosła: 10259 zł/m². Wobec powyższego wartość rynkowa prawa do wycenianej nieruchomości wynosi: $WR = \text{średnia cena } 1\text{m}^2 \text{ powierzchni lokalu, pomnożona przez powierzchnię wycenianego lokalu: } WR = 10259 \text{ zł/m}^2 \times 37.7 \text{ m}^2 \text{ po zaokrągleniu przyjęto: } 386\,764 \text{ zł}$

Wartość wymuszonej sprzedaży dla wycenianej nieruchomości wynosi: **309 411.2 zł** Została ustalona jako 80% wartości rynkowej wycenianej nieruchomości. Wartość ta została obliczona w następujący sposób: $386\,764 \text{ zł} \times 80\% = 309\,411.2 \text{ zł}$

11. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, położonego w miejscowości Luboń przy ul. ul. Żabikowska 54 pow. 37.7 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, wyniosła:

386 764 zł

Słownie: trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt cztery złote



Tak oszacowaną wartość lokalu mieszkalnego w podejściu porównawczym potwierdza wartość 1m² prawa własności do lokalu mieszkalnego ustalono na poziomie 10259 zł/m²

Powyższa wartość mieści się pomiędzy

C_{max} = **12666.78 zł /m²** C_{min} = **4244.43 zł/m²** i uwzględnia cechy wycenianej nieruchomości takie jak: lokalizacja, wielkość lokalu czy położenie na piętrze.

Delta ceny operatu: **8422.35 zł /m²**

Cena średnia: **8455.6 zł /m²**

Wartość udziału w nieruchomości wynoszącego 18/384:

18 129,56 zł

Słownie: osiemnaście tysięcy sto dwadzieścia dziewięć 56/100 złotych

11.1 Uzasadnienie Wyniku końcowego wyceny

Wskazana w punkcie 11 cena wynika z wartości przedstawionych w poniższych tabelach dla poszczególnych nieruchomości.

Atrybuty nieruchomości wycenianej				
Atrybut	Udział procentowy atrybutu	Skorygowane wagi	Udział kwotowy	Rozpiętość
Powierzchnia lokalu / ilość pomieszczeń	30%	40%	2517 zł	1
Rok budowy / stan budynku	27%	37%	2290 zł	2
Lokalizacja	9%	12%	773 zł	1
Kondygnacja	8%	11%	680 zł	3



Atrybuty nieruchomości A		
Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości A	Udział kwotowy Poprawiony
4	4	0 zł
2	3	-1145 zł
4	2	1546 zł
4	1	680 zł
Cena		8072 zł
Cena skorygowana		9152 zł
Data sprzedaży		2023-06-22
Data wyceny		2024-11-15
Różnica [dni]		512
Różnica [miesiące]		17
Cena po skorygowaniu o czas		9630 zł



Atrybuty nieruchomość B		
Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości B	Udział kwotowy Poprawiony
4	4	0 zł
2	3	-1145 zł
4	1	2318 zł
4	4	0 zł
Cena		8491 zł
Cena skorygowana		9664 zł
Data sprzedaży		2023-10-13
Data wyceny		2024-11-15
Różnica [dni]		399
Różnica [miesiące]		13
Cena po skorygowaniu o czas		10048 zł



Atrybuty nieruchomość C		
Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości C	Udział kwotowy Poprawiony
4	4	0 zł
2	2	0 zł
4	2	1546 zł
4	3	227 zł
Cena		9231 zł
Cena skorygowana		11003 zł
Data sprzedaży		2023-12-21
Data wyceny		2024-11-15
Różnica [dni]		330
Różnica [miesiące]		11
Cena po skorygowaniu o czas		11371 zł



Atrybuty nieruchomość D		
Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości D	Udział kwotowy Poprawiony
4	3	2517 zł
2	1	1145 zł
4	2	1546 zł
4	3	227 zł
Cena		4403 zł
Cena skorygowana		9837 zł
Data sprzedaży		2024-06-13
Data wyceny		2024-11-15
Różnica [dni]		155
Różnica [miesiące]		5
Cena po skorygowaniu o czas		9986 zł



12. Klauzule i ograniczenia

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i pomocniczo z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i poziomu cen aktualnym na dzień wyceny.
3. Określona wartość jest kwotą netto, nie uwzględnia podatku od towarów i usług (VAT), jak również innych podatków, opłat oraz obciążenia hipoteką.
4. Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w tym operacie.
5. 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 opisany w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
6. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie możliwe dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

13. Podpis autora opracowania

Grzegorz Sałyga



14. Załączniki

14.1. Obszary ryzyka związane z nieruchomością

I. Obszary ryzyka związane z nieruchomością	
1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	Niskie



2. Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia , standard)	Niskie
3. Ryzyko prawne (informacje dotyczące uregulowania stanu prawnego, dokumentacji, pozwolenie na budowę, użytkowanie itp.)	Niskie
4. Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Niskie
5. Ryzyko techniczne (związane ze stanem nieruchomości, dostępności mediów, stopniem zużycia)	Niskie
6. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Brak
7. Zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, skażenie środowiska itp.)	Brak

II. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej nieruchomości

1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowanie nieruchomości	Niskie
2. Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną wartość nieruchomości (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacji projektów planowanych)	Niskie
3. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości	Niskie
4. Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany	Równowaga
5. Przewidywany okres ekspozycji na rynku	do 12 miesięcy

III. Ocena danej nieruchomości przez inwestorów (potencjalnych klientów)

1. Ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuty)	Atrakcyjna lokalizacja
2. Niekorzystne cechy nieruchomości	Brak
3. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	Brak
4. Ryzyko zmian lokalnych preferencji	Brak
5. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	Niskie

Nieruchomość może stanowić przedmiot zabezpieczenia wierzytelności



14.2. Kopia polisy obowiązkowego ubezpieczenia działalności rzeczoznawcy majątkowego

Rzeczoznawca majątkowy w swojej pracy może być narażony na roszczenia majątkowe wynikające z nienależytego wykonania operatu szacunkowego, dlatego też staje się uzasadnione ubezpieczenie od ryzyka wykonywania zawodu. Ubezpieczenie dotyczy odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy. Każda z instytucji ubezpieczeniowych posiada własne szczególne warunki ubezpieczeniowe odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych w związku z wykonywaniem zawodu. Do podstawowych warunków należą:

- obowiązek przestrzegania postanowień zawartych w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych;
- przestrzeganie zasad postępowania zawartych w Kodeksie Etyki Zawodowej, opracowanych przez T.Rz.M. SIMP.
- Ubezpieczonym jest zawsze rzeczoznawca, natomiast ubezpieczającym może być:
- rzeczoznawca majątkowy, który na swoją rzecz zawarł umowę ubezpieczenia;
- spółka, która zawiera umowę na rzecz zatrudnionych przez nią rzeczoznawców;
- osoba fizyczna bądź prawna, która zawiera umowę na rzecz rzeczoznawcy.

W krajach zachodnich ubezpieczenia rzeczoznawców są bardzo popularne, a nawet w wielu przypadkach obowiązkowe. W warunkach krajowych jest to nowa, rozwijająca się forma zabezpieczenia przed ryzykiem wykonywania zawodu. Rzeczoznawca przed podjęciem decyzji związanej z ubezpieczeniem każdorazowo powinien uzyskać aktualne, szczegółowe informacje z wybranej przez siebie instytucji ubezpieczeniowej.



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 doręczaniach 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. 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 www.rf.gov.pl.

2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRZEGORZ SAŁYGA
E-mail: gregs79@o2.pl
Telefon: +48516124816

Dodatkowych informacji udzieli:
Agent Ubezpieczeniowy Agnieszka Kabulska
E-mail: akabulska@agentpzu.pl
tel.: +48 505443246

Data zawarcia umowy: 29.11.2023 A

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/sklonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Pieczęć i podpis ubezpieczonego

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRZEGORZ SAŁYGA
Ubezpieczający

WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRZEGORZ SAŁYGA
Ubezpieczony

WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRZEGORZ SAŁYGA
Przedstawiciel PZU SA

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

1066641480/pc 10000522617625/BE20 PIN: 3090

801 102 102 pzu.pl

2/2





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1066641480



1	Okres ubezpieczenia: od 30.11.2023 r. do 29.11.2024 r.							
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRZEGORZ SAŁYGA Adres siedziby: KROŁÓW POLSKICH 7 m. 11, 02-496 WARSZAWA E-mail: gregs79@o2.pl	REGON: 381646451 Telefon: +48516124816						
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRZEGORZ SAŁYGA Adres siedziby: KROŁÓW POLSKICH 7 m. 11, 02-496 WARSZAWA E-mail: gregs79@o2.pl	REGON: 381646451 Telefon: +48516124816						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia						
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		50 000 EUR 50 000 EUR						
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
Składka łączna: 246,89 PLN								
5	<table><tr><td>Kwota w PLN</td><td>Jednorazowo</td></tr><tr><td>246,89</td><td></td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>13.12.2023</td></tr></table>	Kwota w PLN	Jednorazowo	246,89		Termin płatności	13.12.2023	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 21 1240 6960 3014 0110 2284 2484 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1066641480
Kwota w PLN	Jednorazowo							
246,89								
Termin płatności	13.12.2023							
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.							
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informację za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 5. ☒ 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). 6. ☒ 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). 7. ☒ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 8. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezgodności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ W polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.							

1066641480/pc:10000522617625/BE20 PIN: 3090

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/Z3G11_01/20231129.1455/prodoppu08-299594673.3/FILE/pc:10000522617625

1/2





14.3. Dokumentacja fotograficzna















SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Luboniu
62-030 Luboń, ul. Żabikowska 62
tel. 61 899 48 80
Identyfikator: 000488786
NIP 777-00-02-429

kancelaria syndyka Agaty Guzewicz
wpływ dnia 06.11.2024

Luboń, dnia 31.10.2024 r.

ZAŚWIADCZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu zaświadcza, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 33 w Luboniu przy ul. Żabikowskiej 54 o pow. użytkowej 37,70 m² nabyte w drodze dziedziczenia, na podstawie Postanowienia Sądu, Sygn. akt I Ns 993/22 z dnia 01.06.2023 r., Postanowienia Sądu, Sygn. akt V Ns 1244/18/8 z dnia 23.01.2020 r., Postanowienia Sądu, Sygn. akt IX Ns 340/20 z dnia 21.10.2020 r. oraz w drodze umowy cywilno-prawnej, na podstawie Aktu Notarialnego REP. A 4158/2024 z dnia 14.06.2024r. posiadają:

TYMA MARIA, Z DOMU GAZECKA

TRĘBICKI MACIEJ

NOWICKA WIESŁAWA MARIA

NOWICKI MARCIN

NOWICKI MAURACY PAWEŁ

ANDRZEJEWSKI FILIP PAWEŁ

ANDRZEJEWSKA ZUZANNA MAGDALENA

ANDRZEJEWSKI FRANCISZEK JAN

RATAJCZAK JAKUB.

Według stanu na dzień 31.10.2024 r. nie zarejestrowano zaległości w opłatach za lokal mieszkalny nr 33 w Luboniu przy ul. Żabikowskiej 54.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek Syndyka Agaty Guzewicz, sygn.. akt: PO1P/GUp-s/940/2024 (wcześniej PO1P/GU/807/2024)

Pełnomocnik Zarządu

Agnieszka Trzcionka

Prezes Zarządu

Michał Sosner