

OPERAT SZACUNKOWY

z postępowania związanego z oszacowaniem praw do

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu oznaczonego **nr 7** położonego na 4
kondygnacji w budynku **nr 4** przy ulicy **Stanisława Leszczyńskiego w Elblągu**
(prawo do lokalu nie posiada urzędzonej księgi wieczystej)

Powierzchnia użytkowa lokalu: 57,1 m²

Powierzchnia piwnicy: 3,8 m²

Cel wyceny: oszacowanie wartości rynkowej praw do lokalu wg stanu i poziomu cen na dzień otwarcia
spadku



Wartość rynkowa praw do nieruchomości, wynosi:

292 000 zł Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych

Zlecniodawca:

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Elblągu
Maciej Szulc
Kancelaria Komornicza nr VII w Elblągu
82-300 Elbląg, Plac Słowiański 1/3
Sygn. Kmn 73/24

Wykonawca:

Rzecznik majątkowy upr. 1974
Elżbieta Wołoszczak
Biegły Sądu Okręgowego w Elblągu
w zakresie szacowania nieruchomości

Elbląg, 26 listopad 2024 roku
wg stanu i poziomu cen na 01 stycznia 2024 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Elbląg, ulica Stanisława Leszczyńskiego 4 m 7
Księga Wieczysta	Prawo do lokalu mieszkalnego nie posiada urzędzonej księgi wieczystej
Określenie osób, którym przysługuje prawo	Właściciel udział 1/1 – Anna Dackowska
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
Opis lokalu	Lokal mieszkalny nr 7 znajduje się na 3 piętrze (4/4 kondygnacja) budynku mieszkalnego wielolokalowego nr 1-4, klatka nr 16, położonego przy ulicy Stanisława Leszczyńskiego w Elblągu, składa się z 3 (trzech) pokoi, 1 (jednej) kuchni, 1 (jednej) łazienki, 1 (jednego) w-c i 1 (jednego) przedpokoju o powierzchni użytkowej 57,1 m ² oraz piwnicy o powierzchni 3,8 m ² . Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu
Lokalizacja	Północna część miasta, dzielnica mieszkaniowa „Nad Jarem”. Infrastruktura handlowo-usługowa pełna. Przystanki komunikacji miejskiej autobusowej i tramwajowej zlokalizowane są w bliskiej odległości.
Dostęp do nieruchomości	Dojście do budynku swobodne z każdej strony osiedla, dojazd bezpośredni z ulicy Leszczyńskiego wewnątrz osiedlowej z wjazdem z ulicy Legionów lub Ogólnej.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Oszacowanie wartości rynkowej prawa do spisu inwentarza
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa praw do nieruchomości, wynosi: 292 000 zł Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: - w dniu 26 listopada 2024 roku - według stanu na 01 stycznia 2024 roku - w poziomie cen na dzień 01 stycznia 2024 roku - na podstawie oględzin z dnia 03 października 2024 roku
Autor opracowania	

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE:	4
4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4.5. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OSZACOWANIA	6
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	6
6.2. OPIS BUYNKU	8
6.3. OPIS LOKALU	10
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	12
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	13
ZGODNIE Z ART. 154 USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI USTALA SIĘ NA PODSTAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	13
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	13
8. OPIS MIASTA I DZIELNICY	14
9. ANALIZA RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH W ELBLAGU ZA 2023	15
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAW DO LOKALU MIESZKALNEGO	17
10.1. ZBIÓR PODOBNYCH TRANSAKCJI LOKALI MIESZKALNYCH	17
10.2. CECHY RYNKOWE I GRADACJA TYCH CECH	19
10.3. OCENA NIERUCHOMOŚCI PODOBMYCH W KONTEKŚCIE CECH RYNKOWYCH	20
10.4. OPIS CEN O CEN EKSTREMALNYCH I OBLICZENIE ROZSTĘPU EMPIRYCZNEGO I TEORETYCZNEGO	21
10.5. OBLICZENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH CECH DLA MODELU TEORETYCZNEGO	22
10.7. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	23
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	24
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	24
13. ZAŁĄCZNIKI	25

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny **nr 7**, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu, mieszczący się na 4 kondygnacji (3 piętro) budynku mieszkalnego wielolokalowego nr 1-4, klatka **nr 16**, położonego w **Elblągu** przy ulicy **Stanisława Leszczyńskiego**, który to składa się z **3 (trzech) pokoi, 1 (jednej) kuchni, 1 (jednej) łazienki, 1 (jednego) w-c i 1 (jednego) przedpokoju** o powierzchni użytkowej **57,1 m²** oraz piwnicy o powierzchni **3,8 m²**.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje spółdzielcze własnościowe prawo do:

- lokalu mieszkalnego **nr 7** składającego się z **3 (trzech) pokoi, 1 (jednej) kuchni, 1 (jednej) łazienki, 1 (jednego) w-c i 1 (jednego) przedpokoju** o powierzchni użytkowej **57,1 m²** oraz piwnicy o powierzchni **3,8 m²**;

3. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej praw do lokalu wg stanu i poziomu cen na dzień otwarcia spadku, tj. na 01 stycznia 2024 roku, do spisu inwentarza.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie Komornika Sądowego Macieja Szulca, sygn. akt Kmn 73/24.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. **kodeks postępowania cywilnego**
(tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 ze zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. **w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości**
(Dz. U. z dnia 17.08.2016 r. poz. 1263)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. **zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości**
(Dz. U. z 2023 r. poz. 2633)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami**
(tj. Dz. U. 2023 poz. 344 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. **o księgach wieczystych i hipotece**
(tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1007, ze zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. **w sprawie wyceny nieruchomości**
(Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)

4.3. PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE:

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
(tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1048 ze zmianami)
- Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu
(Dz. U. 2023 r. poz. 725);
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r.
(tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615)

4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej – Z.J. Boczek, Sopot 2018 r.
- System i procedury szacowania nieruchomości – R. Cymerman, A. Hopfer, Olsztyn-Zielona Góra 2012
- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – M. Prystupa

- Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych – Instytut Doradztwa Majątkowego - Baranowski i Partnerzy
- Rynek nieruchomości – analizy, modelowanie, inwestowanie – Andrzej Hopfer, Antoni Sobczak, Zdzisław Adamczewski, Józef Czaja, Józef Hozer, Ewa Kucharska – Stasiak, Maria Trojanek, Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Radosław Wiśniewski
- Teoretyczne i praktyczne aspekty cech jakościowych nieruchomości w modelach regresji wielorakiej wyceny wartości mieszkań - Iwona Foryś, Radosław Gaca 2016
- Zastosowanie współczynników korelacji rang SPEARMANA do ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości - Radosław Gaca, Edward Sawiłow 2014
- Korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu „CETERIS PARIBUS” przy ustalaniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang SPEARMANA - Radosław Gaca, Edward Sawiłow 2014
- Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości – Radosław Gaca – 2017
- Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości – Radosław Gaca - 2018
- Udziały wagowe cech rynkowych nieruchomości a preferencje potencjalnych nabywców – mgr inż. Lesław Polnym, mgr inż. Ewelina Wójcik
- Stochastyczne metody matematyki finansowej w zadaniach – Jolanta Grala – Michalak
- Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości, analiza zbioru nieruchomości podobnych- dr inż. Radosław Gaca
- Pomiar cech nieruchomości i obliczanie wag cech rynkowych w podejściu porównawczym przy wykorzystaniu pakietu rg_wagi- dr inż. Radosław Gaca
- Licencja Arkusz-rg_wycena 1,0.n – dr inż. Radosław Gaca

4.5. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

Źródła informacji o nieruchomości wycenianej:

- Oględziny lokalu, klatki schodowej, budynku, dzielnicy przeprowadzone 03 października 2024 roku
- znak pisma AS/10214/2024 z dnia 09.10.2024 r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu zawierające parametry lokalu wraz z rzutem kondygnacji budynku
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Nad Jarem” w Elblągu uchwała nr V/39/2007 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 1 marca 2007 roku
- Informacje zawarte na stronach internetowych: <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Elbl%C4%85g+portal+mapowy> , https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gmap=gp0

Źródła informacji i nieruchomościach przyjętych do porównania:

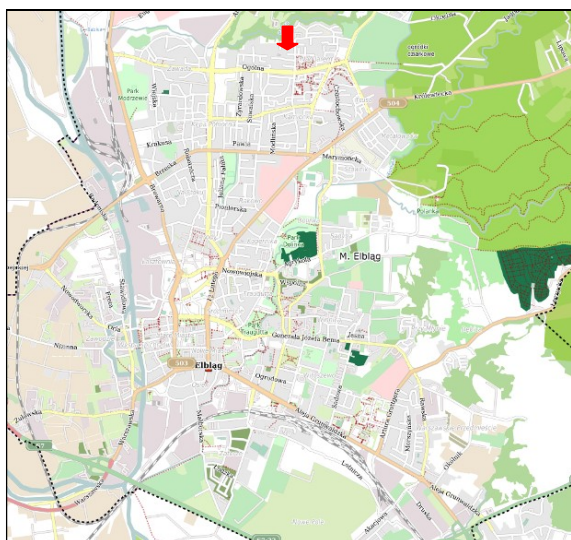
- badanie aktów notarialnych w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miejskiego w Elblągu , dane dostępne w spółdzielniach mieszkaniowych, Baza Danych Pomorskiego Instytutu Ekspertyz Majątkowych w Gdyni;
- informacje uzyskane od kupujących i sprzedających nieruchomości
- Informacje z ze stron internetowych biur pośrednictwa nieruchomości
- Informacje uzyskane od kupujących i sprzedających nieruchomości
- Analizy i raporty rynku mieszkaniowego: REAS JLL Residencial Advisory, ESTATE, Instytut Analiz - Monitor Rynku Nieruchomości, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, BK Nieruchomości, EXPANDER, Raporty o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce Narodowy Bank Polski

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OSZACOWANIA

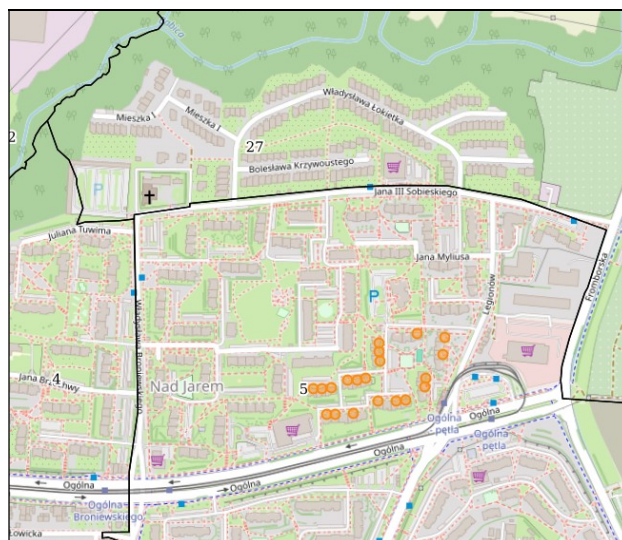
- Data sporządzenia wyceny 26 listopad 2024 rok
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 01 styczeń 2024 rok
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 01 styczeń 2024 rok
- Data dokonania oględzin nieruchomości 03 październik 2024 rok

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Leszczyńskiego 1-4 - położenie budynku w mieście



Leszczyńskiego 1-4 - położenie budynku w dzielnicy



zdjęcia „z lotu ptaka” ze wskazaniem położenia budynku nr 1-4 przy Leszczyńskiego

Położenie szczegółowe: Stanisława Leszczyńskiego - północna część miasta, dzielnica mieszkaniowa „Nad Jarem”, zachodnia część osiedla

Sąsiedztwo: współczesne osiedle mieszkaniowe wielorodzinne zabudowane budynkami mieszkalnymi 3,4,i 5-cio kondygnacyjnymi zrealizowanymi w technologii uprzemysłowionej „wielka płyta” w latach 80-yuch i 90-tych, część północna

osiedla zamknięta jest korytem rzeki Babicy, przed którym znajduje się szeregowa współczesna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Infrastruktura: infrastruktura handlowo-usługowa dzielnicy dobra, na osiedlu znajdują się : szkoła podstawowa, przedszkole, sklepy osiedlowe, sklepy sieciowe dyskontowe, przychodnia zdrowia, gabinet weterynaryjny, oddział Banku PKO BP, biblioteka, poczta, posterunek policji, Osiedlowy Ośrodek Kultury, kościół katolicki, w odległości 1000 m znajduje się Centrum Handlowe „Elbląskie Ogrody”

Komunikacja: autobusowa i tramwajowa z przystankiem zlokalizowanym przy ulicy Ogólnej, Jana III Sobieskiego i Broniewskiego

Dojście i dojazd: dojście do budynku dogodne z każdej strony osiedla, podjazd do budynku ulicą osiedlową z wjazdem z ulicy Legionów

Miejsca parkingowe: w wydzielonych miejscach parkingowych na osiedlu, w części północnej osiedla znajduje się duży parking dla samochodów osobowych



mapa ewidencyjna ze wskazaniem lokalizacji budynku nr 1-4 przy Leszczyńskiego



Dojazd do budynku



Zagospodarowanie osiedla

Zabudowa:

Budynek nr 1-4 to obiekt 3,4,5 kondygnacyjny, 4-klatkowy w całości podpiwniczony, zrealizowany w technologii tradycyjnej z częściowym uprzemysłowieniem w 1988 roku, wyposażony jest w instalacje: elektroenergetyczną, wodociągowo-kanalizacyjną miejską, grzewczą i ciepłej wody z sieci miejskiej, telefoniczną, odgromową.

Budynek zawiera na kondygnacjach nadziemnych 34 lokale mieszkalne, w piwnicach pomieszczenia piwniczne, technicznej i gospodarcze

6.2. OPIS BUDYNKU



Elewacje budynku



Dojście do budynku i wejście do klatki schodowej nr 4



Klatka schodowa - parter

Klatka schodowa

Kłata schodowa

Podstawowe dane techniczne i konstrukcyjno-materiałowe budynku

Konstrukcja

- fundamenty – betonowe monolityczne
- ściany piwnic – murowane z bloczków betonowych, betonowe monolityczne
- ściany – murowane z bloczków ceramicznych, wewnętrzne nośne murowane z cegły; ścianki działowe murowane z cegły dziurawki i bloczków gipsowych
- stropy – płyty kanałowe
- stropodach – żelbetowy z płyt prefabrykowanych
- schody wewnętrzne – piwnica i parter betonowe, pozostałe żelbetowe dwubiegowe

Wykończenie zewnętrzne budynku

- cokół budynku – wyprawa cementowa
- elewacja – tynk cementowo-wapienny na siatce i styropianie
- krycie dachu – papa termozgrzewalna
- blacharka – rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana

Wykończenie wewnętrzne budynku

- ściany i sufit – tynki cementowo-wapienne kat IV
- posadzki i podłogi – w piwnicach posadzka betonowa, klatki schodowej z lastryko (schody, spoczniki)
- stolarka okienna – zespolona z PCV, indywidualna
- stolarka drzwiowa – wejściowe klatki schodowej z PCV; drzwi w lokalach mieszkalnych indywidualne

Wypożyczenie techniczne budynku

- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacji sanitarnej
- instalacja elektryczna
- instalacja gazowa
- instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody z miejskiej sieci ciepłowniczej
- przewody wentylacyjne
- instalacja odgromowa
- AZART
- telefoniczna

Stan techniczny

Budynek wybudowany w latach 80-tych r. Stan techniczny budynku dobry. Jakość wykonawstwa dobra, zastosowane materiały budowlane i wykończeniowe przeciętnej jakości. W budynku przeprowadzono termomodernizację, remont klatki schodowej, wymianę stolarki okiennej i drzwi wejściowych. Budynek spełnia normę PN – 91/B – 02020. Trwałość techniczna dla budynków o trwałej konstrukcji wynosi ok. 200 lat. Stopień zużycia technicznego dla budynków starannie utrzymanych - metoda paraboliczna, wynosi 6 %.

Określenie zużycia funkcjonalnego

Zastosowane w budynku rozwiązania użytkowe standardowe. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 0 %.

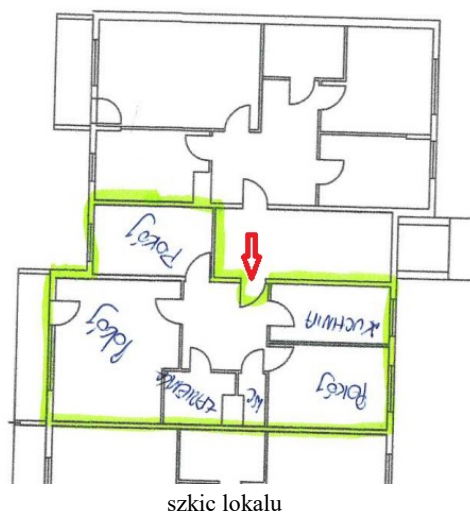
Określenie zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0 %.

Stopień zużycia całkowitego

Stopień zużycia całkowitego określono w przybliżeniu na poziomie 6 %.

6.3. OPIS LOKALU



szkic lokalu

Dane ogólne

Położenie lokalu w budynku: 3 piętro (4/4 kondygnacja)
Opis lokalu : 3 (trzy) pokoje, 1 kuchnia, 1 łazienka, 1 w-c, 1 przedpokój
Powierzchnia użytkowa lokalu: 57,1 m²
Pomieszczenie przynależne do lokalu: piwnica o powierzchni 3,8 m²

Układ funkcjonalny lokalu: korzystny

- lokal położony jest 3 piętrze – ostatnia kondygnacja
- okna lokalu znajdują się w elewacji zachodniej i wschodniej
- jeden pokój duży ustawny posiada balkon zlokalizowany w elewacji zachodniej
- dwa pokoje mniejsze, wygodne
- kuchnia prostokątna wąska z oknem
- lokal posiada łazienkę i odrębne w-c
- łazienka wyposażona jest w kabinę prysznicową i umywalkę
- łazienka powiększona z części przedpokoju
- przedpokój przestronny posiada miejsce na stałą zabudowę
- wysokość pomieszczeń normatywna;

Standard wykończenia : przeciętny – elementy wykończeniowe przeciętnej jakości, dobrze utrzymane

- Tynki – ściany i sufitów cementowo-wapienne, w przedpokoju część ścian wykończona boazerią drewnianą, w kuchni szyba przy ciągu kuchennym, w w-c i łazience ściany licowane płytkami glazury do 1,2 m
- Podłogi i posadzki – podłogi z paneli podłogowych w pokojach i przedpokoju, w kuchni, łazience i w-c posadzki ceramiczne,
- Stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe z blachy, drzwi wewnętrzne typowe płytowe w części przeszklone, z przedpokoju do pokoju z balkonem drzwi suwane
- Stolarka okienna - okna i drzwi balkonowe zespolone z profili z PCV
- Armatura sanitarna z osprzętem standardowa;

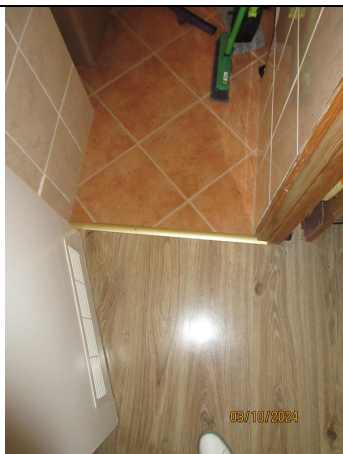
Wyposażenie techniczne lokalu: pełne

- instalacja wodociągowa z sieci miejskiej
- instalacja kanalizacyjna

- instalacja elektroenergetyczna 230 V
- instalacja gazowa przewodowa;
- instalacja grzewcza i ciepłej wody miejska
- przewody wentylacyjne
- instalacja telefoniczna
- instalacja domofonowa
- wszystkie media olicznikowane

Dokumentacja fotograficzna





Podłogi i posadzki



wc



Łazienka



Pokój mniejszy 2



Pokój z wyjściem na balkon



Pokój z wyjściem na balkon



Balkon

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej Nad Jarem nie posiada urządzonej księgi wieczystej.

Stan prawny lokalu określono na podstawie informacji zawartej w piśmie znak AS/10214/2024 z dnia 09.10.2024 roku oraz zleceniu biegłemu wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania ograniczonego prawa rzeczowego

Spółdzielcze własnościowe prawo przysługuje **Annie Daczkowskiej**

Stan rzeczy

W oparciu o dokumentację stanu aktualnego zastanego podczas przeprowadzania oględzin zgodny z opisem szczegółowym przedmiotu opracowania – poz. 2.

6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie MPZP fragmentu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Nad Jarem” w Elblągu teren na którym położony jest budynek nr 1-4 przy Leszczyńskiego znajduje się w jednostce bilansowej MW, dla której treść ustaleń planu brzmi: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Spis inwentarza to instytucja znana z prawa cywilnego, związana z dziedziczeniem. Zalicza się go do sposobów zabezpieczenia masy spadkowej. Osoba uprawniona do przyjęcia spadku – zgodnie z wolą testatora, bądź w przypadku braku testamentu - z mocy ustawy, może złożyć następujące oświadczenia: o przyjęciu spadku wprost, o przyjęciu spadku z dobrodziejstwem inwentarza, o odrzuceniu spadku (co do zasady termin do złożenia go wynosi 6 miesięcy, licząc od powzięcia informacji o posiadaniu tytułu powołania do spadku).

Spis inwentarza jest zebraniem w formie pisemnej składników majątku, którymi dysponował spadkodawca, zarówno nieruchomości jak i ruchomości (o ile przedstawiają one wartość handlową). Ratio legis istnienia tej instytucji jest zabezpieczenie składników majątku pozostawionego przez spadkodawcę, które wchodzi w skład masy spadkowej przed utratą oraz zabezpieczenie się przed odpowiedzialnością osobistą za długi spadkowe.

Przyjęcie spadku z dobrodziejstwem inwentarza pozwala ustalić relację aktywów do pasywów. Dzięki temu można określić wysokość do jakiej za długi odpowiada spadkobierca. Taka forma oświadczenia dotycząca dziedziczenia, rodzi obowiązek sporządzenia spisu inwentarza. Co do zasady dokonywany jest on przez komornika sądowego na zlecenie sądu bądź na wniosek spadkobiercy. W spisie inwentarza umieszcza się przedmioty wchodzące w skład spadku, jak i te, których dotyczą zapisy windykacyjne wraz z podaniem ich wartości. Komornik przystępuje do sporządzenia niniejszego dokumentu po postanowieniu sądu spadku wydawanego na wniosek: spadkobiercy, uprawnionego do zachowku, zapisobiercy, wykonawcy testamentu, wierzyciela spadkodawcy.

Zgodnie z art. 638⁸ § 2 KPC „Wartość przedmiotów należących do spadku i przedmiotów zapisów windykacyjnych komornik ustala według stanu i cen z chwili otwarcia spadku, a wysokość długów spadkowych - według stanu z chwili otwarcia spadku.”.

Przy sporządzaniu spisu inwentarza stosuje się odpowiednio przepis KPC art. 638⁴ § 1 i 3 oraz art. 947 – 949. Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika sądowego biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Oszacowana wartość nieruchomości należy tak z uwzględnieniem, jak bez uwzględniania praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia oraz wartość praw nie określonych sumą pieniężną obciążających nieruchomości, w szczególności świadczeń z tytułu taki praw.

Rzeczoznawca majątkowy (biegły sądowy) dokonuje wyceny (oszacowania) wartości nieruchomości stosując podejścia, metody i techniki zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach prawa.

Oszacowana wartość powinna odzwierciedlać rzeczywisty stan rynku oraz możliwości i oczekiwania kupujących i sprzedających. Kategorią wartości odpowiadającą powyższym założeniom jest **wartość rynkowa nieruchomości**.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a

sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

oraz z art. 154. 1. Ustawy o g. n.

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.

Ponadto założono, że nieruchomość jest wolna i nie ma żadnych przeszkód do jej zbycia, które następuje w dacie wyceny.

Biorąc pod uwagę dostępność danych z obrotu nieruchomościami podobnymi, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

W wycenie, zgodnie z § 5. Rozporządzenia i art. 153.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zastosowano podejście porównawcze i oparto się na cenach, „jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego”.

Jako nieruchomości podobne (art. 4. pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami) rozumie się takie, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem, co do położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania oraz innych cech wpływających na wartość.

Po wykonaniu analizy rynku zgodnie z § 3 Rozporządzenia ustalono, że lokalnym rynku jest wystarczająca ilość transakcji nieruchomości lokalowych umożliwiające zastosowanie podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.

Szczegółowy sposób postępowania określają § 4-8.2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

„Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

8. OPIS MIASTA I DZIELNICY



Miasto położone jest w województwie warmińsko-mazurskim, pełni funkcję stolicy powiatu ziemskiego. Jest jednym z największych miast na północy Polski, u ujścia rzeki Elbląg do Zalewu Wiślanego oraz najstarszym w województwie warmińsko - mazurskim (jednym z najstarszych w Polsce prawa miejskie uzyskał w 1246 roku).

Powierzchnia miasta rozciąga się na 79,82 km², co przy liczbie mieszkańców, kształtującej się na poziomie 117,1 tysięcy, daje średnią gęstość zaludnienia ok. 14 700 osób/km². W mieście tereny zurbanizowane stanowią 1975 ha, a lasy i parki 1989 ha.

Elbląg to ośrodek przemysłu ciężkiego (siedziba koncernu General Electric oraz FLSmidth MAAG Gear - Poland), przemysłu spożywczego (browar wchodzący w skład Grupy Żywiec), jak również turystycznego (Kanał Elbląski ze słynnymi pochylniami).

W mieście działa 7 centrów handlowych, 4 markety elektroniczne, 3 hipermarkety, market budowlany oraz 24 dyskonty spożywcze.



Dzielnica mieszkaniowa „Nad Jarem” leży w północno-wschodniej części miasta. Od zachodu graniczy z dzielnicą Zawada i Zakrzewo, od południa z osiedlem Truso, a od północy i wschodu z Bielanami. Dzielnica wzięła swą nazwę od jaru przepływającej na północy rzeki Babica. Osiedle powstało w latach 80. XX wieku. Jest zabudowane głównie 4-piętrowymi blokami mieszkalnymi. Dzielnica zamieszkała jest przez 6340 mieszkańców i jest to druga co do wielkości dzielnica Elbląga.

Wykaz ulic dzielnicy: Broniewskiego, Brzechwy,

Sobieskiego, Kłoczowskiego, Korczaka, Krzywoustego, Leszczyńskiego, Lubelska, Myliusza, Ogólna, Tuwima, Łokietka, Mieszka, Porazińskiej

Ważniejsze obiekty: Parafia rzymskokatolicka pw. św. Rafała Kalinowskiego, Szkoła Podstawowa nr 11, Gimnazjum nr 4, Spółdzielnia mieszkaniowa "Nad Jarem", Przychodnia "Duży Medyk s.c.Tomasz Łuba", Lidl, Biedronka, boisko sportowe Orlik

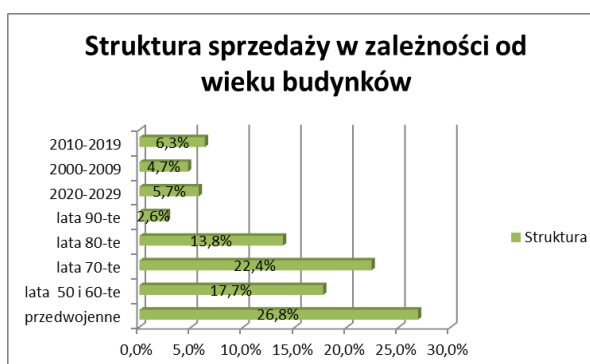
Komunikacja- tramwajami linii nr: 1, 3, 4, 5; autobusami linii nr: 7, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 30, 31 oraz linią nocną 100.

9. ANALIZA RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH W ELBLĄGU ZA 2023

Do analizy rynku mieszkaniowego przyjęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności oraz spółdzielcze własnościowe prawa zawarte w obrocie rynkowym odnotowane w 2023 roku.

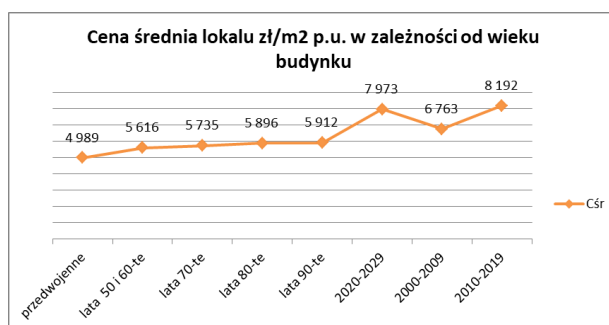
W Elblągu od lat, największym powodzeniem cieszą się lokale położone w budynkach wybudowanych przed II Wojną Światową, następnie lokale położone w budynkach wybudowanych w latach 70-tych, a najniższą sprzedaż odnotowano dla lokali położonych w budynkach z lat 90-tych.

Rok budowy	Struktura %
przedwojenne	26,8%
lata 50 i 60-te	17,7%
lata 70-te	22,4%
lata 80-te	13,8%
lata 90-te	2,6%
2020-2029	5,7%
2000-2009	4,7%
2010-2019	6,3%



Ceny lokali w zależności od roku budowy budynku

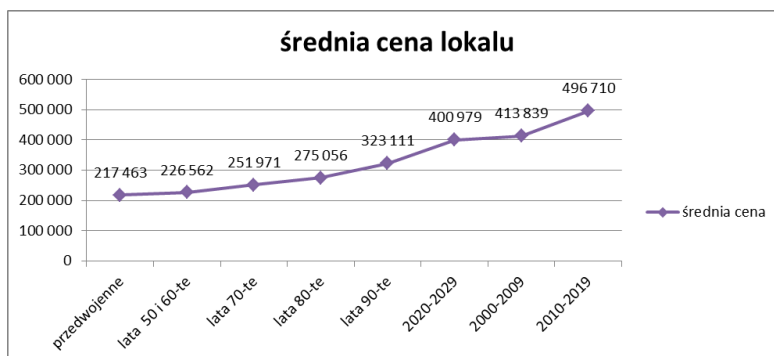
Rok budowy	Cśr zł/m ² p.u.	Mediana zł/m ² p.u.	Cmin zł/m ² p.u.	Cmax zł/m ² p.u.
przedwojenne	4 989	4 838	1 865	10 098
lata 50 i 60-te	5 616	5 488	3 860	7 991
lata 70-te	5 735	5 621	2 927	8 398
lata 80-te	5 896	5 791	3 727	9 388
lata 90-te	5 912	6 172	3 158	7 767
2020-2029	7 973	7 963	5 882	9 997
2000-2009	6 763	6 582	4 857	8 800
2010-2019	8 192	8 107	5 429	11 475



Najwyższe ceny jednostkowe określane jako zł/m² powierzchni użytkowej (zwanej dalej p.u.), liczonej bez powierzchni pomieszczeń przynależnych w wysokości 8 192 zł uzyskały lokale położone w budynkach wybudowanych w latach 2010-2019. Zakres cenowy wyniósł od 5 429 do 11 475 zł/m² p.u.

Nieco niższe ceny w wysokości 7 973 zł/m² /p.u. uzyskały lokale położone w budynkach najnowszych, tj. wybudowanych po 2020 roku, gdzie zakres cen wyniósł od 5 882 do 9 997 zł/m² p.u.

Najniższe ceny w wysokości 4989 zł/m² p.u. uzyskały lokale położone w budynkach wybudowanych od końca XIX wieku do końca II Wojny Światowej, a zakres cen wyniósł od 1 865 do 10 098 zł/m² p.u.



Najwyższe ceny średnie w wysokości 496 710 zł odnotowano dla lokali położonych w budynkach z lat 2010-2019. Ceny lokali położonych w budynkach najnowszych, tj. wybudowanych od 2020 r. wyniosły 400 979 zł i były niższe o ok. 19% od lokali najdroższych.

Najniższe ceny w wysokości 217 463 zł uzyskały lokale położone w budynkach przedwojennych.

Analiza parametrów transakcji w roku 2022 i 2023

Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	2023 do 2022	2023 do 2022
			zł	%
Cena średnia zł/1 m ² pu	5 707	5 866	159	2,8%
Cena minimalna zł/1 m ² pu	1 818	1 865	47	2,6%
Cena maksymalna zł/1 m ² pu	10 851	11 475	624	5,8%
Zakres cenowy dla ceny zł/1 m ² pu	9 033	9 610	577	6,4%
Odchylenie standardowe zł/1 m ² pu	1 405	1 501	96	6,8%
Mediana 1zł/ m ² pu	5 618	5 732	114	2,0%
Współczynnik korelacji	-0,12	-0,12	0	0,0%
Cena średnia zł/lokal	280 400	274 000	-6 400	-2,3%
Moda – wartość najczęstsza zł/lokal	250 000	250 000	0	0,0%
Najczęstsza p.u. m ²	47,7	47,7	0	2,8%

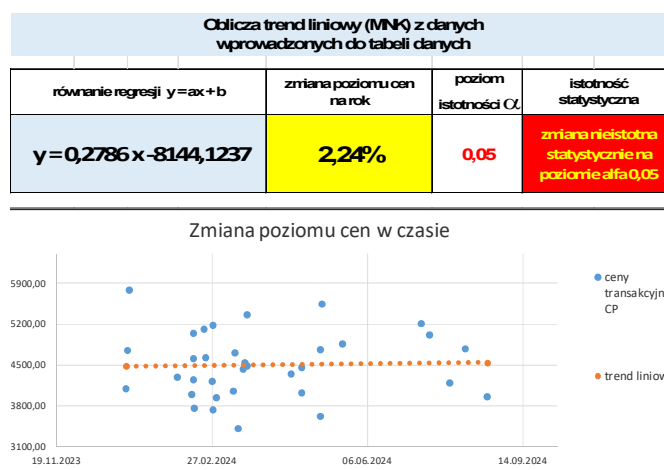
Z 66 miast na prawach powiatu, Elbląg zajmuje ostatnie miejsce w przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w zasobach mieszkaniowych na 1 osobę, wynosi ona 23,2 m². Zagęszczenie ludności w przeliczeniu na 1 km² wynosi 1495 osób.

Stosunkowa mała liczba przypadającej na jedną osobę powierzchni użytkowej mieszkania w zasobach mieszkaniowych, wysoka gęstość zaludnienia a także stosunkowo wysoki współczynnik dochodów do ceny 1m² lokalu mieszkalnego powodują że elbląski rynek mieszkaniowy jest rynkiem dynamicznym i aktywnym.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAW DO LOKALU MIESZKALNEGO

Wielkość zmian poziomu cen dla grup nieruchomości podobnych określono na podstawie transakcji stosując do tego celu metodę analizy regresji liniowej. W badanym okresie nie odnotowano istotnej zmiany cen.

Przyjęto trend zmiany cen w wysokości 0%.



10.1. ZBIÓR PODOBNYCH TRANSAKCJI LOKALI MIESZKALNYCH

Do porównania przyjęto lokale mieszkalne położone w budynkach wybudowanych w zbliżonym czasie na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu. Do analizy przyjęto lokale mieszkalne o powierzchniach od 34,0 m² do 68,8 m² powierzchni użytkowej. Trend zmiany cen przyjęto w wysokości 0% (patrz pkt wyżej).

LP	Data transakcji	Adres	Położenie w budynku	Pow. użytkowa p.u. m ² *	Cena trans. zł/m ²	Cena trans. zł/m ² p.u.	Wsk. trendu	Cena trans. popr. zł/m ² p.u.
1	08.09.2023	Tuwima	1 piętro	34,60	205 000	5 924,86	1,000	5 924,86
2	08.11.2023	Jana III Sobieskiego	1 piętro	36,60	190 000	5 191,26	1,000	5 191,26
3	08.09.2023	Tuwima	1 piętro	37,98	205 000	5 397,58	1,000	5 397,58
4	23.08.2023	Rydla	1 piętro	48,10	247 000	5 135,14	1,000	5 135,14
5	31.10.2023	Rydla	1 piętro	48,10	264 000	5 488,57	1,000	5 488,57
6	27.08.2023	Broniewskiego	1 piętro	49,20	248 000	5 040,65	1,000	5 040,65
7	10.10.2023	Janusza Korczaka	1 piętro	49,20	306 000	6 219,51	1,000	6 219,51
8	05.07.2023	Broniewskiego	2 piętro	36,60	195 000	5 327,87	1,000	5 327,87
9	06.11.2023	Broniewskiego	2 piętro	49,20	255 000	5 182,93	1,000	5 182,93
10	17.11.2023	Jana III Sobieskiego	3 piętro	49,20	270 600	5 500,00	1,000	5 500,00
11	07.11.2023	Leszczyńskiego	3 piętro	59,80	368 000	6 153,85	1,000	6 153,85
12	15.06.2023	Ogólna	3 piętro	68,80	359 000	5 218,02	1,000	5 218,02
13	25.10.2023	Tuwima	4 piętro	34,00	190 000	5 588,24	1,000	5 588,24
14	18.08.2023	Broniewskiego	4 piętro	36,40	227 000	6 236,26	1,000	6 236,26
15	22.06.2023	Korczaka	4 piętro	36,66	180 000	4 909,98	1,000	4 909,98
16	21.06.2023	Broniewskiego	4 piętro	49,20	285 000	5 792,68	1,000	5 792,68
17	21.07.2023	Legionów	4 piętro	57,10	330 000	5 779,33	1,000	5 779,33
18	29.11.2023	Rydla	4 piętro	57,10	314 000	5 499,12	1,000	5 499,12
19	25.09.2023	Korczaka	5 piętro	35,49	205 000	5 776,28	1,000	5 776,28
20	07.06.2023	Kłoczowskiego	parter	35,49	225 000	6 339,81	1,000	6 339,81
2	22.09.2023	Kłoczowskiego	parter	35,49	219 000	6 170,75	1,000	6 170,75
22	26.06.2023	Leszczyńskiego	parter	47,90	270 000	5 636,74	1,000	5 636,74
23	15.06.2023	Brzechwy	parter	49,20	279 000	5 670,73	1,000	5 670,73
24	01.09.2023	Kłoczowskiego	parter	49,20	282 000	5 731,71	1,000	5 731,71
25	28.09.2023	Leśmiana	parter	57,10	330 000	5 779,33	1,000	5 779,33

*przyjęta jednostka odniesienia to 1 m² powierzchni użytkowej (zwanej p.u.) lokalu mieszkalnego bez powierzchni przynależnych

Miary tendencji centralnej i zmienności		
Rodzaj badanej ceny	Ceny transakcyjne	Ceny transakcyjne po korekcie
Min	4909,98	4909,98
Max	6339,81	6339,81
Rozstęp (ΔC)	1429,83	1429,83
Średnia arytmetyczna (μ)	5627,65	5627,65
Mediana (Me)	5636,74	5636,74
Odchyl. Standardowe (σ)	392,47	392,47
Wsp. zmienności (σ/μ)%	7%	7%
Ile obserwacji	25	25
Poziom istotności dla średniej [α]	0,05	5%
Przedział ufności średniej [u(α)] ±	0,09%	0,09%

10.2. CECHY RYNKOWE I GRADACJA TYCH CECH

Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości, dokonano na podstawie analizy rynku zawartej w punkcie 9 operatu.

Analiza rynku nieruchomości (lokalu mieszkalnych) wykazała, że cechami rynkowymi (atributami) wpływającymi na wartość nieruchomości, są:

- położenie (położenie budynku w mieście)
- stan techniczny budynku
- lokalizacja na piętrze
- stan techniczny (standard wykończenia, potrzeby remontowe)
- powierzchnia użytkowa lokalu (wielkość p.u. lokalu bez powierzchni pomieszczeń przynależnych)

Do określenia wag cech rynkowych zastosowano metodę korelacji rang Spearmana w połączeniu z metodą korygowania cen, uwzględniając zasadę ceteris paribus.

Model obliczono na podstawie poniższych wzorów:

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{j=1}^m Me_j - Me^*_j}{\sum_{j=1}^m x_{ij} - x^*_{ij}}$$

Macierz cen skorygowanych

$$Y = \begin{bmatrix} Cs_{11} & \dots & Cs_{1m-1} & Cs_{1m} \\ Cs_{21} & \dots & Cs_{2m-1} & Cs_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ Cs_{n1} & \dots & Cs_{nm-1} & Cs_{nm} \end{bmatrix}$$

Ceny skorygowane

$$Cs_{ij} = C_{ij} - \Delta C \cdot (1 - Wk_{ij})$$

Przyjęte w operacie oznaczenia słowne (rangi) dla poszczególnych stanów cech mają charakter całkowicie względny, a ich celem jest wyłącznie zobrazowanie i uporządkowanie zróżnicowania w obszarze danej cechy. Te same stany cech dla celów obliczeniowych opisano liczbowo przy pomocy kolejnych liczb naturalnych (zgodnie z zasadami wyrażania danych jakościowych na skali porządkowej z wykorzystaniem skalowania Osgooda). Dla większości stanów cech wyróżniono wartość środkową odpowiadającą przeciętnemu w danej grupie oraz wartości znajdujące się odpowiednio poniżej i powyżej tego stanu. Przy opisie każdej z cech przyporządkowano rangi cechom parametrycznym i nieparametrycznym liczbami wg zasady, że cecha najlepsza otrzymuje przyporządkowaną liczbę najwyższą., a cecha najgorsza otrzymuje przyporządkowaną liczbę najniższą.

Gradacja i opis cech rynkowych

Cechy rynkowe	Ocena
Powierzchnia lokalu (wielkość p.u. lokalu bez powierzchni pomieszczeń przynależnych)	3 – standardowa – od 47, do 49,2 m ² 2 – mała do 37,98 m ² 1 – duża – od 57,1 m ²
Piętro (położenie w budynku na piętrze)	3– korzystne – 1 piętro 2 –przeciętne – 2 piętro, 3 piętro, parter 1– zadowalające – 5 piętro
Stan techniczno-użytkowy lokalu (standard – tynki, licowania, posadzki/podłogi, stolarka okienna i drzwiowa)	3– dobry - elementy wykończeniowe dobrej jakości, starannie dobrane 2 – przeciętny - elementy wykończeniowe o przeciętnym standardzie / część elementów do remontu/wymiany 1-niekorzystny – elementy wykończeniowe zniszczone, zużyte do remontu/ wymiany

10.3. OCENA NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH W KONTEKŚCIE CECH RYNKOWYCH

Ocena cech rynkowych analizowanego zbioru nieruchomości podobnych wyrażona w formie jakościowej na skali porządkowej

Tabela opisu cech					
decyzja do druku			ZOSTAW	ZOSTAW	ZOSTAW
kontrola współczynnika zmienności cech $V > 0,2$			OK	OK	OK
kontrola skali ocen			OK	OK	OK
mediana ze skali ocen			2	2	2
gradacja ocen			3	3	3
WYCENIANA			1	1	2
Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo		
LP	Data transakcji	Położenie	p.u.	piętro	stan techn.-użytkowy
1	08.09.2023	Tuwima	2	3	3
2	08.11.2023	Jana III Sobieskiego	2	3	1
3	08.09.2023	Tuwima	2	3	1
4	23.08.2023	Rydla	3	3	1
5	31.10.2023	Rydla	3	3	1
6	27.08.2023	Broniewskiego	3	3	1
7	10.10.2023	Janusza Korczaka	3	3	3
8	05.07.2023	Broniewskiego	2	2	1
9	06.11.2023	Broniewskiego	3	2	1
10	17.11.2023	Jana III Sobieskiego	3	2	2
11	07.11.2023	Leszczyńskiego	1	2	3
12	15.06.2023	Ogólna	1	2	1
13	25.10.2023	Tuwima	2	1	2
14	18.08.2023	Broniewskiego	2	1	3
15	22.06.2023	Korczaka	2	1	1
16	21.06.2023	Broniewskiego	3	1	3
17	21.07.2023	Legionów	1	1	2
18	29.11.2023	Rydla	1	1	2
19	25.09.2023	Korczaka	2	1	2
1	07.06.2023	Kłoczowskiego	2	2	3
21	22.09.2023	Kłoczowskiego	2	2	3
22	26.06.2023	Leszczyńskiego	3	2	2
23	15.06.2023	Brzechwy	3	2	2
24	01.09.2023	Kłoczowskiego	2	2	2
25	28.09.2023	Leśmiana	1	1	3
Współczynnik rho			-0,4076	-0,2021	0,7478
Waga cechy			35,00%	0,00%	65,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,05			istotna	nieistotna	istotna

10.4. OPIS CEN O CEN EKSTREMALNYCH I OBLICZENIE ROZSTĘPU EMPIRYCZNEGO I TEORETYCZNEGO

Opis lokali o cenach ekstremalnych

MAX		LP	Rodzaj cechy rynkowej	Ocena opisowa
		1	pu	2
		2	piętro	2
		3	stan techn.-użytkowy	3
MIN		LP	Rodzaj cechy rynkowej	Ocena opisowa
		1	pu	2
		2	piętro	1
		3	stan techn.-użytkowy	1

Jak wynika z dokonanych ustaleń w przypadku ceny minimalnej (ceny maksymalnej) nie wszystkie stany cech znajdowały się na poziomie odpowiednio najniższym. Powyższe powoduje, że w dalszej części opinii koniecznym stanie się określenie teoretycznego rozstępu cenowego oraz teoretycznych granic przedziału zmienności dla współczynników korygujących uwzględniających opisaną wyżej okoliczność. Wielkość estymowanych cen minimalnej i maksymalnej przy założeniu, że odpowiadające im nieruchomości posiadają odpowiednio wszystkie stany cech na poziomie minimalnym i maksymalnym obliczono na podstawie danych modelu wyceny przy wykorzystaniu wzoru:

Wielkość estymowanych cen minimalnej i maksymalnej przy założeniu, że odpowiadające im nieruchomości posiadają odpowiednio wszystkie stany cech na poziomach minimalnym i maksymalnym obliczono na podstawie danych modelu wyceny przy wykorzystaniu wzoru:

$$C_{m-t} = C_{m-e} - \Delta C_e * \left(1 - \left(\sum k_{mi} * w_i / \sum k_{ei} * w_i\right)\right)$$

Gdzie:

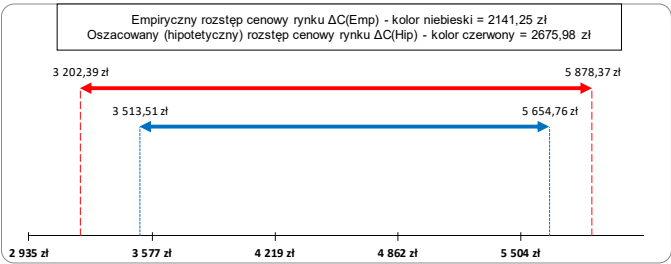
C_{m-t} - teoretyczna cena maksymalna lub minimalna,
 C_{m-e} - empiryczna cena maksymalna lub minimalna,
 ΔC_e - empiryczny rozstęp cenowy,
 k_{mi} - odpowiednio maksymalne lub minimalne stany cech nieruchomości,
 k_{ei} - odpowiednio empiryczne stany cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub minimalnej,
 w_i - waga cechy,

Empiryczny i teoretyczny rozstęp cenowy

SPRAWDZENIE - SUMA WAG Z TABELI PONIŻEJ	100,0%	OK
Wybór metody uwzględniania współczynnika dla ocen środkowych		uśrednia
CZY OKREŚLAĆ TEORETYCZNY (ESTYMOWANY) PRZEDZIAŁ CENOWY ΔC		TAK
Wybór metody uwzględniania przedziału cenowego ΔC		Estymowany

Empiryczny i teoretyczny rozstęp cenowy

Empiryczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Emp})$ - kolor niebieski = 1429,83 zł
Oszacowany (hipotetyczny) rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Hip})$ - kolor czerwony =



10.5. OBLICZENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH CECH DLA MODELU TEORETYCZNEGO

Obliczenia zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych dokonano przy uwzględnieniu wielkości estymowanych dolnej (C_{min}/C_{sr}) i górnej granicy (C_{max}/C_{sr}) sumy współczynników korygujących oraz położenie ceny średniej w badanej grupie.

Empiryczne modelu

Cena maksymalna w badanym zbiorze				$C_{max} =$	6 339,81	6 528,66
Cena minimalna w badanym zbiorze				$C_{min} =$	4 909,98	4 539,29
Cena średnia w badanym zbiorze				$C_{sr} =$	5 627,65	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych						Teoretyczne z modelu
	SD		392,47	$C_{max}/C_{sr} =$	1,1265	1,1601
	MED		5 636,74	$C_{min}/C_{sr} =$	0,8725	0,8066
	WS.ZM		6,97%	$\Delta C =$	1 429,83	1 989,37 zł

W tabeli - ocena cech rynkowych analizowanego zbioru nieruchomości podobnych wyrażone w formie jakościowej na skali porządkowej, uzyskane zostały wagi cech rynkowych przy istotności wagi dla $\alpha=0,05$.

Poziomzakrąglenia-ilość miejsc po przecinku						0
Poziomistotności alfa (0,025; 0,05; 0,10; 0,15; 0,20; 0,25)						0,05
Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla alfa = 0,05	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej prog. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zakrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla teoretycznego przedziału cenowego
1	2	3	4	5	6	7
pu	-0,40769	0,3369	0,4077	35,28%	35,00%	696,28 zł
piętro	-0,20212		0,0000	0,00%	0,00%	0,00 zł
stan techn.-użytkowy	0,74788		0,7479	64,72%	65,00%	1 293,09 zł
				100,00%	100,00%	100,00%
				OK	OK	OK

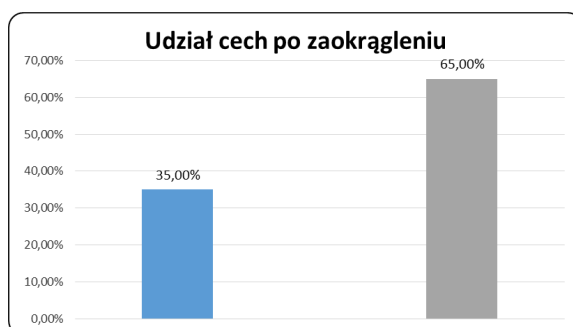


Tabela obliczeniowa istotności wag cech rynkowych lokali wykazała, że dla przyjętej grupy podobnych transakcji cechą rynkową jest powierzchnia użytkowa lokalu – wielkość oraz stan techniczno-użytkowy.

Rozkład cech oraz wartości współczynników

Tabela dla MKCS							
Rodzaj cechy	Waga	Rozkłady cech oraz wartości współczynników korygujących u _i					
Położenie i sąsiedztwo	17,00%	ocena	1			2	
		wielkość %	0,00%			17,00%	
		wartość wsp	0,1196			0,2196	
Stan techn. użytkowy lokalu	50,00%	ocena	1		2	3	
		wielkość %	0,00%		27,17%	50,00%	
		wartość wsp	0,3518		0,4988	0,6458	
Wielkość lokalu pu	33,00%	ocena	1	2	3	4	5
		wielkość %	0,00%	8,97%	17,93%	25,47%	33,00%
		wartość wsp	0,2322	0,2807	0,3292	0,3777	0,4262
Suma	100,00%		0,7036			1,2915	

10.7. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Określenie wielkości współczynników korygujących (WR)						
CECHY					NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	
1	Przedział cenowy ΔC	1 989,37 zł			CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ	
	Rodzaje cech rynkowych	Waga cechy	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH			
			Min zakres	Max zakres	OCENA PUNKTOWA	WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA KORYGUJĄCEGO
2	pu	35,00%	0,2823	0,4060	1	0,2823
3	stan techn.-użytkowy	65,00%	0,5243	0,7541	2	0,6392
4	Suma wag cech i wielkości granicznych współczynników korygujących	100,00%	0,8066	1,1601	0,9215	
5	Suma współczynników korygujących		Σ u			
Określenie wartości rynkowej (WR)						
1	Cena średnia		C _{śr}		5 627,65 zł	
2	Ilość jednostek porównawczych		P		57,10	
3	Współczynnik korekcyjny		K		1,00	
4	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAKRĄGLENIU		WR=Σ u*C _{śr} *P*K		296 000,00 zł	
5	SŁOWNIE	dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych 0/100 groszy				

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego **nr 7** położonego na **4 kondygnacji** (3 piętrze) budynku nr 1-4, **klatka nr 4** przy ulicy Stanisława Leszczyńskiego, o powierzchni użytkowej **57,1 m²** oraz piwnicy o powierzchni **3,8**, zgodnie z celem wyceny i przyjętą metodyką, wynosi:

296 000 zł (5 184 zł/m²)

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

Uzasadnienie

Powyższe oszacowanie określa wartość w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Oszacowana wartość rynkowa lokalu mieszkalnego (jednostkowa) oszacowana na poziomie 5 184 zł/m² mieści się w przedziale cen lokali przyjętych do porównania i jest nieco niższa od średniej z uwagi na swoje cechy.

Zgodnie z definicją wartości rynkowej uwzględniony został optymalny sposób użytkowania oznaczający najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, położenie na kondygnacji, stan techniczny oraz wielkość lokal oszacowaną wartość nieruchomości uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Określona wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy wykonano w oparciu o oględziny lokalu mieszkalnego, budynku i dzielnicy.
- Szczegółowe dane dotyczące przyjętych do porównań nieruchomości znajdują się w archiwum rzeczoznawcy i ze względu na zachowanie tajemnicy o ochronie danych osobistych transakcji, mogą być udostępnione w wypadku wyższej konieczności z zastrzeżeniem zachowania tajemnicy służbowej.
- Operat nie zawiera opinii o stanie technicznym elementów budynku.
- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- Wartość lokalu określona została jako wartość rynkowa wg stanu i poziomu cen na dzień otwarcia spadku, zgodnie z celem wyceny.
- Opracowanie niniejsze nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości lub obiektów budowlanych.
- Wartość rynkowa nieruchomości ustalona została na podstawie cen transakcyjnych zawartych pomiędzy uczestnikami rynku.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Prawa autorskie zastrzeżone. Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

- Między Zlecającym, właścicielem a autorem niniejszego operatu nie występuje jakiegokolwiek konflikt interesów, który mógłby wpłynąć na bezstronność, niezależność lub rzetelność Wykonawcy.
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny. Z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- Od momentu przekazania operatu Zleceniodawcy autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie danych osobowych zawartych w operacie osobom trzecim.

13. ZAŁĄCZNIKI

- znak pisma: AS/10214/2024 z dnia 09.10.2024 r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem: w Elblągu
- Ubezpieczenie OC



Spółdzielnia Mieszkaniowa
NAD JAREM
82-300 Elbląg, ul. J. Korczaka 29

Centrala tel./fax. 55-648-38-00
Dział Tech.- Adm. tel. 55-648-40-80
www.smnadjarem.pl
Dział Energetyczny tel. 55-648-44-45
smnadjarem@elblag.com.pl

OZSK tel. 55-648-39-69

Konto PKO BP S.A. O/Elbląg Nr 52 1020 1752 0000 0502 0003 1567

Nr NIP 578-000-18-21

Znak pisma: AS/ 10214 /2024

Elbląg, dnia 09.10.2024 r.

Elżbieta Wołoszczak
Rzecznawca majątkowy upr. 1974
Biegły sądowy

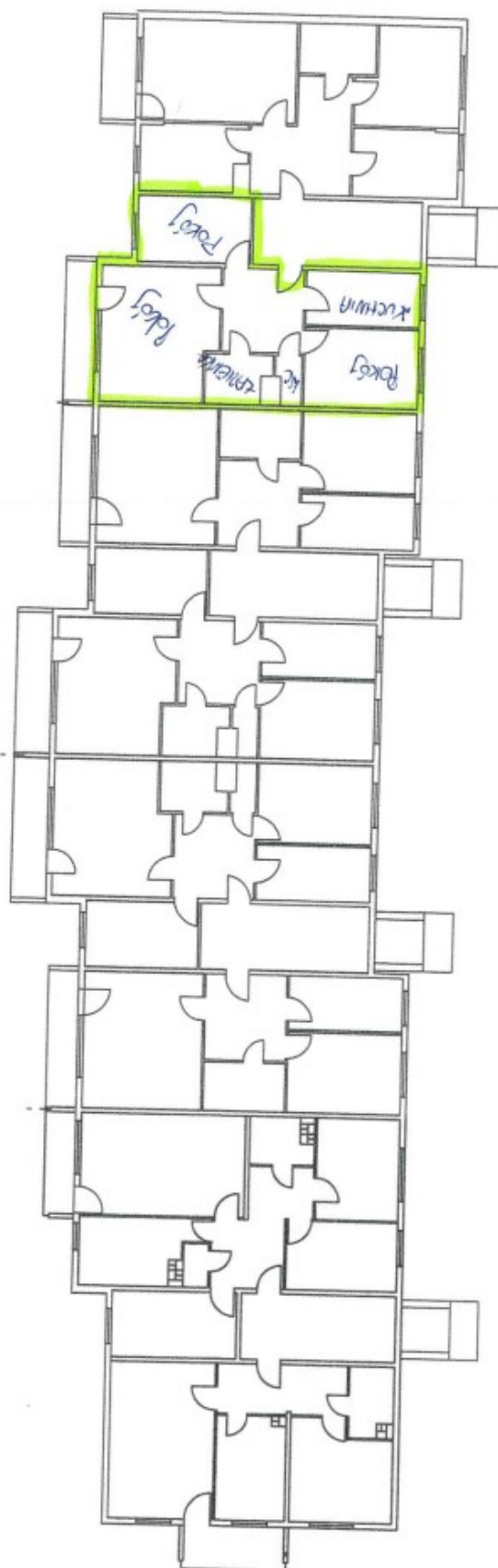
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu informuje, że lokal mieszkalny przy ul. Leszczyńskiego 4/7, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest o powierzchni użytkowej 57,10 m². Do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne o powierzchni 3,80 m² zgodnie z Uchwałą Nr 49/03 z dnia 07.03.2003 r.
W załączeniu rzut lokalu oraz pomieszczenia przynależnego.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
»NAD JAREM«
ELBLĄG

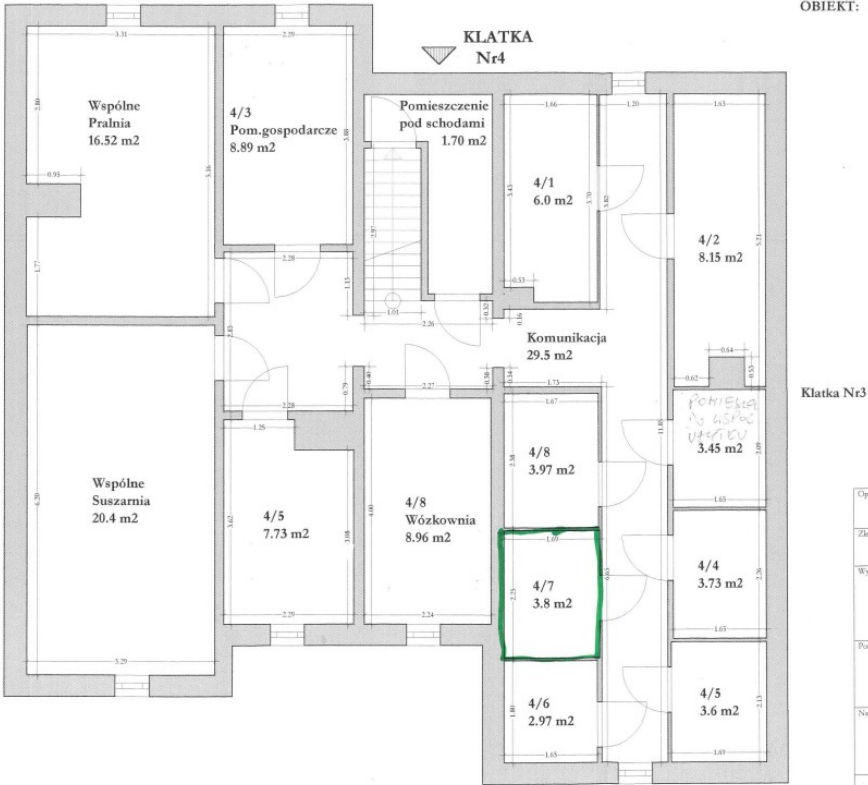
Otrzymują:

1. Adresat
2. TA a/a

Leszczyńskiego 1-4



SZKIC INWENTARYZACJI POMIESZCZEŃ PIWNICZNYCH
OBIEKT: LESZCZYŃSKIEGO 1-4



Opracowanie:	Inwentaryzacja uproszczona pomieszczeń piwnicznych Elbląg LESZCZYŃSKIEGO 1-4
Zleceniodawca:	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” Elbląg
Wykonawca:	„EKSPERT” Rzeczoznawstwo Majątkowe mgr inż. Janusz Pietrucin Elbląg Bednarska 16/A
Pomiar:	inż. Jacek Stando
Nadanie kodów:	mgr inż. Stanisław Janiak mgr inż. Stanisław Janiak
Skala:	1:55
Data:	06.05.2002
PIWNICE	



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1048293610

1	Okres ubezpieczenia: od 06.03.2024 r. do 05.03.2025 r.								
2	Ubezpieczający: ELŻBIETA WOŁOSZCZAK Adres korespondencyjny: WIAZOWA 20, 82-300 ELBLĄG E-mail: WOLOSZCZAK@OP.PL		PESEL: 59032902769 Telefon: +48606995871						
3	Ubezpieczony: ELŻBIETA WOŁOSZCZAK Adres zamieszkania: WIAZOWA 20, 82-300 ELBLĄG E-mail: WOLOSZCZAK@OP.PL		PESEL: 59032902769 Telefon: +48606995871						
4	<table><tr><td>Zakres ubezpieczenia dobrowolnego</td><td colspan="2">Suma gwarancyjna</td></tr><tr><td>Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)</td><td>Na jeden wypadek ubezpieczeniowy 200 000 PLN</td><td>Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe 200 000 PLN</td></tr></table>			Zakres ubezpieczenia dobrowolnego	Suma gwarancyjna		Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy 200 000 PLN	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe 200 000 PLN
Zakres ubezpieczenia dobrowolnego	Suma gwarancyjna								
Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy 200 000 PLN	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe 200 000 PLN							
5	Składka łączna: 427,50 PLN <table><tr><td>Kwota w PLN</td><td>Jednоразово</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>427,50 15.03.2024</td></tr></table>		Kwota w PLN	Jednоразово	Termin płatności	427,50 15.03.2024	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 79 1240 6960 3014 0110 0967 5533 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1048293610		
Kwota w PLN	Jednоразово								
Termin płatności	427,50 15.03.2024								
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.								
Postanowienia dodatkowe									
8	<table><tr><td>Ubezpieczenie dobrowolne Klauzula Nr 72 Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.</td><td colspan="2">2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeliczenia waluty.</td></tr></table>			Ubezpieczenie dobrowolne Klauzula Nr 72 Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.	2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeliczenia waluty.				
Ubezpieczenie dobrowolne Klauzula Nr 72 Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.	2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeliczenia waluty.								
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/om informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 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. Proszę o informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 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 połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 8. ☒ * Wyrażam zgodę na 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. ☒ * 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 informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ 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. Żubra 1, 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 310, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.								

1048293610/pc:100000543951243/BE20 PIN: 4986

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) DPOCZA/23G11_01/20240301.1236/prodppa05-303148347.3/FILE/pc:100000543951243



1/2



10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć 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 doreczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego.

Na ządanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności: www.rif.gov.pl

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

Potwierdzam dane kontaktowe

ELZBIETA WOŁOSZCZAK
E-mail: WOLOSZCZAK@OP.PL
Telefon: +48606995871

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Roman Hanusik

Data zawarcia umowy: 01.03.2024 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

ELZBIETA WOŁOSZCZAK
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

BIA PARTNER
UBEZPIECZENIA
82-340 Elbląg, ul. Traugutta 27
K 78 1393 754 NIP 575 1116 236


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)

1048293610/pc:100000543951243/BE20 PIN: 4986

 **801 102 102** pzu.pl

2/2

