

Biuro wyceny i zarządzania nieruchomościami

Agata Pakulska

93 - 277 Łódź, ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B m.63.

tel. 692-276-068, NIP 725-187-91-11

OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego
prawa do lokalu mieszkalnego**

Przedmiot wyceny:

Lokal mieszkalny nr 56 o powierzchni użytkowej 36,24 m² położony w Łodzi przy ulicy Tatrzańskiej 85 uregulowany w księdze wieczystej KW LD1M/00247573/4 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Autor wyceny:

Agata Pakulska

*Rzecznik majątkowy ds. szacowania nieruchomości
Uprawnienia zawodowe nr 5555 nadane przez Ministra
Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.*

Łódź, 19 listopada 2018 roku.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Adres lokalu	93 – 279 Łódź, ul. Tatrzańska 85 m. 56
Stan prawny	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
Właściciel nieruchomości	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dąbrowa” z siedzibą w Łodzi przy ul. Tatrzańskiej 112
Współwłaściciele spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	Janina Matusiak w udziale 1/3 Piotr Matusiak w udziale 1/3 Andrzej Matusiak w udziale 1/3
Księga wieczysta lokalu	LD1M/00247573/4
Działka	
Działka gruntu	Działka nr 1/147. Obręb G – 6. KW działki, na której usytuowany jest budynek: LD1M/00172238/7
Budynek	
Konstrukcja	prefabrykowana, 4 piętra, podpiwniczenie
Stan techniczny	dobry
Lokal	
Funkcja lokalu	lokal mieszkalny
Układ przestrzenny	mieszkanie nierozkładowe, dwa pokoje, kuchnia, łazienka z WC, przedpokój
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	36,24 m ²
Położenie	środkowe
Piętro	trzecie piętro (czwarta kondygnacja)
Media	sieć energii elektrycznej, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa, sieć ciepłownicza, sieć teleinformatyczna.
Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego:	150 000 zł słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych.
Wartość rynkowa udziału w prawie własności nieruchomości wynoszącego 1/3 stanowiącego własność dłużnika Piotra Matusiaka:	50 000 zł słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych.
Sygn. akt	Km 1003/18
Autor operatu	Agata Pakulska <i>Rzecznik majątkowy ds. szacowania nieruchomości Uprawnienia zawodowe nr 5555 nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.</i>

Rzecznik majątkowy:



Łódź, dn. 19 listopada 2018 roku.

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot opracowania.	4
1.1. Przedmiot i zakres wyceny.	4
1.2. Właściciel nieruchomości.	4
1.3. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą.	4
1.4. Stan nieruchomości zgodnie w ewidencją gruntów i budynków.	5
2. Cel wyceny.	5
3. Podstawy opracowania.	6
3.1. Podstawa formalna.	6
3.2. Autor opracowania.	6
3.3. Podstawy prawne.	6
3.4. Podstawy metodyczne.	7
3.5. Źródła danych merytorycznych.	7
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.	8
5. Opis nieruchomości.	8
5.1. Oględziny nieruchomości.	8
5.2. Lokalizacja ogólna nieruchomości.	8
5.3. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości.	9
5.4. Sąsiedztwo nieruchomości.	10
5.5. Dojazd, dostępność komunikacyjna.	10
5.6. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.	10
5.7. Opis budynku.	11
5.8. Opis przedmiotowego lokalu mieszkalnego.	11
5.9. Sposób użytkowania nieruchomości przez dłużnika.	11
6. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości.	12
7. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.	12
8. Analiza rynku lokali mieszkalnych.	14
9. Badanie rynku lokali mieszkaniowych.	15
10. Określenie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego.	17
11. Uzasadnienie wyniku.	17
12. Uwagi i zastrzeżenia.	18
13. Załączniki.	19

1. Przedmiot opracowania.

1.1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 56 położonego w Łodzi przy ulicy Tatrzańskiej 85.

Dla przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 56 położonego w Łodzi przy ulicy Tatrzańskiej 85 założona jest księga wieczysta KW LD1M/00247573/4 prowadzona przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Przedmiotowy lokal mieszkalny posiada powierzchnię użytkową wynoszącą 36,24 m².

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa” z siedzibą w Łodzi przy ul. Tatrzańskiej 112.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 56 położonego w Łodzi przy ulicy Tatrzańskiej 85.

1.2. Właściciel nieruchomości.

Współwłaścicielami przedmiotowego ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 56 położonego przy ulicy Tatrzańskiej 85 w Łodzi są:

- Janina Matusiak w udziale 1/3
- Piotr Matusiak w udziale 1/3
- Andrzej Matusiak w udziale 1/3

Właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dąbrowa” z siedzibą w Łodzi przy ul. Tatrzańskiej 112.

1.3. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą.

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 56, położonego w Łodzi przy ulicy Tatrzańskiej 85 założona jest księga wieczysta KW LD1M/00247573/4 prowadzona przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Zgodnie z załączonym odpisem księgi wieczystej KW LD1M/00247573/4 stwierdzono następujące wpisy:

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

Położenie: województwo łódzkie, powiat M. Łódź, gmina Łódź M., miejscowość Łódź.

Ulica: Tatrzańska 85 m. 56.

Przeznaczenie i opis lokalu: lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju.

Lokal położony na czwartej kondygnacji.

Lokal niestanowiący odrębnej nieruchomości.

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 36,24 m².

Dział I – SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ.

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dąbrowa” z siedzibą w Łodzi.

Dział II – WŁASNOŚĆ.

Uprawnieni:

- Janina Matusiak w udziale 1/3
- Piotr Matusiak w udziale 1/3
- Andrzej Matusiak w udziale 1/3

Dział III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA.

Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU NALEŻĄCEGO DO PIOTRA MATUSIAKA, WYNOŚĄCEGO 1/3 CZĘŚCI LOKALU UREGULOWANEGO W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ, PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁÓDZI-WIDZEWA W ŁÓDZI PIOTRA PIETRASIKA, NA SKUTEK WNIOSKU WIERZycIELA ASEKURACJA SP. Z O.O., W SPRAWIE KM 1003/18

Dział IV - HIPOTEKA.

Brak wpisów.

1.4. Stan nieruchomości zgodnie w ewidencją gruntów i budynków.

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr 1/147 w obrębie G – 6 w Łodzi, przy ulicy Tatrzańskiej 85. Dla działki założona jest księga wieczysta KW Nr LD1M/00172238/7 prowadzona przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Działka nr 1/147 z obrębu G – 6 posiada powierzchnię wynoszącą 3,0785 ha i w całości stanowi użytek B – tereny zabudowy mieszkaniowej. Działka stanowi współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa” z siedzibą w Łodzi przy ul. Tatrzańskiej 112 i osób fizycznych.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 56 położonego przy ulicy Tatrzańskiej 85 w Łodzi uregulowanego w KW LD1M/00247573/4 dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym w sprawie sygn. akt Km 1003/18.

Egzekucji podlega ułamekowy udział w nieruchomości wynoszący 1/3 części i stanowiący własność dłużnika Pana Piotra Matusiaka.

Zgodnie z art.1009 KPC w razie skierowania egzekucji do ułamekowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości. Z uwagi

na powyższe w operacie należy podać wartość całej nieruchomości, jak i wartość ułamka będącego przedmiotem egzekucji tj. 1/3 części.

Określona w operacie wartość rynkowa ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i jego części stanowić będzie podstawę do ustalenia ceny przy sprzedaży w drodze przetargu w procesie egzekucji komorniczej.

Niniejszy operat szacunkowy sporządzono wyłącznie dla powyższego celu i tylko w tym celu może on być wykorzystywany.

3. Podstawy opracowania.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawę formalną opracowania stanowi zlecenie sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 18 września 2018 roku dokonane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa Pana Piotra Pietrasika – Kancelaria Komornicza w Łodzi, ul. Kolumny 155 (akta sprawy Km 1003/18).

3.2. Autor opracowania.

Autorem opracowania jest Agata Pakulska:

- uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości Nr 5555 nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej,
- licencja zarządcy nieruchomości Nr 26572 nadana przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju,
- członek Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Łodzi,
- członek Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości, prowadzonego pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Łodzi.

3.3. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. 2017 poz. 459 ze zm.).
- Ustawa z dnia 19 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. 2018 poz. 155 ze zm.).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2017 poz. 2101 ze zm.).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku – O księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1007 ze zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 ze zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku – O gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2018 poz. 121 ze zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 Nr 207 poz. 2109 ze zm.).
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1222 ze zm.).

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016 poz. 1263).
- Ustawa z dnia 24 września 2004 roku o zmianie ustawy o komornikach sądowych i egzekucji (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1277 ze zm.).

3.4. Podstawy metodyczne.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i uzgodnione z Ministrem Infrastruktury.
- „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” - wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Warszawa 1998 r. wraz z późniejszymi zmianami i uzupełnieniami – jako noty interpretacyjne.

3.5. Źródła danych merytorycznych.

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 29 października 2018 roku.
- Wydruk księgi wieczystej KW Nr LD1M/00247573/4 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi udostępniony przez Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych.
- Badanie księgi wieczystej KW Nr LD1M/00172238/7 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi udostępniony przez Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych.
- Informacje uzyskane w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa” z siedzibą w Łodzi przy ul. Tatrzańskiej 112 dotyczące przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
- Informacje uzyskane w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa” z siedzibą w Łodzi przy ul. Tatrzańskiej 112 na temat wolnorynkowych cen transakcyjnych ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego będących w zasobach Spółdzielni.
- Informacje uzyskane z bazy danych prowadzonej przez Stowarzyszenie Analityków Łódzkiego Rynku Nieruchomości w Łodzi pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Łodzi – dane z rynku lokalnego dotyczące sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zawartych na rynku lokalnym w ostatnim okresie.
- Dane z biur notarialnych i biur obrotu nieruchomościami dotyczące aktualnych cen rynkowych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz preferencji inwestorów, jakimi kierują się przy nabywaniu tego typu nieruchomości.

- Informacje własne autora opracowania dotyczące lokalnego rynku spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych oraz transakcji ich sprzedaży mających miejsce na rynku lokalnym w ostatnim okresie.
- Informacje uzyskane w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi na temat przeznaczenia terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.
- Oględziny nieruchomości będących przedmiotem wolnorynkowych transakcji sprzedaży przyjętych do analizy porównawczej.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.

Operat sporządzono według poziomu cen na dzień 19 listopada 2018 roku.

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 29 października 2018 roku.

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 29 października 2018 roku.

Operat sporządzono dnia 19 listopada 2018 roku.

5. Opis nieruchomości.

5.1. Oględziny nieruchomości.

Termin oględzin przedmiotowej nieruchomości wyznaczony został na dzień 29 października 2018 roku. Zawiadomienie o terminie oględzin zostało wysłane pocztą na adres korespondencyjny dłużnika (ul. Łokietka 3 m. 15, 47 – 100 Strzelce Opolskie) oraz na adres nieruchomości (ul. Tatrzańska 85 m. 56, 93 – 279 Łódź), której współwłaścicielem jest dłużnik. Zawiadomienie o terminie oględzin w obu przypadkach zostało odebrane.

W wyznaczonym dniu oględzin nie zastano Pana Piotra Matusiaka nieruchomości na terenie nieruchomości, jednakże oględziny odbyły się w obecności współwłaścicielki nieruchomości, matki dłużnika – Pani Janiny Matusiak, która przedmiotowy lokal mieszkalny zamieszkuje.

Podczas oględzin wykonano opis nieruchomości i dokumentację fotograficzną. Ponadto opis nieruchomości został dokonany w oparciu o informacje uzyskane w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa” z siedzibą w Łodzi przy ul. Tatrzańskiej 112.

5.2. Lokalizacja ogólna nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Łodzi, w dzielnicy Górna.

Łódź to miasto na prawach powiatu położone w środkowej Polsce, na obszarze Wzniesień Łódzkich. Miasto stanowi siedzibę władz województwa łódzkiego oraz powiatu łódzkiego wschodniego. Łódź to znaczący ośrodek akademicki. Znajduje się tu kilka uczelni państwowych oraz kilkanaście prywatnych. Łódź to również ważny ośrodek kulturalny.

Na obrzeżach Łodzi znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta. Łódź jest trzecim miastem w kraju pod względem liczby ludności (739 832 osoby stan z 30 czerwca 2010) i czwartym pod względem powierzchni (293,25 km²). Łódź ma charakter miasta mieszkaniowo – usługowego. Miasto charakteryzuje wysoki stopień zurbanizowania. Centralne usytuowanie miasta umożliwia włączenie w krajowy i europejski system komunikacyjny, co potencjalnie pozwoliłoby uczynić z województwa łódzkiego teren lokalizacji instytucji dystrybucyjnych szczytla centralnego (np. węzłów handlu hurtowego).

W bezpośrednim sąsiedztwie miasta zlokalizowany jest węzeł autostrad (autostrada północ – południe A-1 i autostrada wschód – zachód A-2) który stanowi kluczowy obszar krajowego systemu komunikacyjnego. Dobrze rozwija się kolejowa stacja kontenerowa Łódź – Olechów i lotnisko im. Władysława Reymonta, z którego mogą korzystać samoloty pasażerskie oraz transportowe.

W mieście po okresie głębokich restrukturyzacji rozwija się przemysł lekki branży włókienniczej i odzieżowej. W ostatnich latach wyraźny jest udział przemysłu maszynowego, artykułów elektrotechnicznych gospodarstwa domowego, aparatury medycznej i elektroniki. Dobrze rozwijają się usługi w branżach ekonomiczno – księgowych oraz usługi logistyczne związane z węzłami komunikacyjnymi położonymi w pobliżu granic miasta. Ważną rolę zaczyna spełniać funkcja produkcyjna i handlowa w przemyśle odzieżowym oraz centra konferencyjne i targowe.

Górna to dawna dzielnica Łodzi (do 31 grudnia 1992 r.), zajmuje obszar 72 km² i jest zamieszkiwane przez około 178 tys. osób. Rejon ten charakteryzuje wysoki stopień zurbanizowania. Rejon ten charakteryzuje wysoki stopień zurbanizowania.

5.3. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 56 znajduje się w Łodzi przy ulicy Tatrzańskiej 85 w obrębie G – 6. Nieruchomość położona jest na terenie osiedla mieszkaniowego Dąbrowa.

Dąbrowa to typowe osiedle mieszkaniowe wielorodzinne powstałe na przełomie lat 60 – tych i 70 – tych XX wieku. Na południe od istniejącej ulicy Dąbrowskiego powstało osiedle Dąbrowa I, a na północ Dąbrowa II. Projektowane osiedle miało liczyć około 50 000 mieszkańców, w tym Dąbrowa I aż 30 000. Pierwsze budynki mieszkalne powstały w rejonie ulic Zapolskiej i Umińskiego w systemie szkieletowym. Następne budowano już w systemie wielkiej płyty. Budynki na całym osiedlu wykonało specjalnie powołane w tym celu Przedsiębiorstwo Budownictwa Wielkopłytowego „Dąbrowa”.

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym po zachodniej stronie ulicy Tatrzańskiej, na odcinku pomiędzy ulicą Dąbrowskiego i ulicą Zbaraską.

Nieruchomość znajduje się w pośredniej strefie miasta. Otoczenie nieruchomości typowe dla osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszącą zabudową usługową i użyteczności publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się także tereny zielone – Park Podolski. Odległość od ścisłego centrum Łodzi wynosi około 5,0 km.

5.4. Sąsiedztwo nieruchomości.

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości jest przeciętnie atrakcyjne. W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się:

- od strony północnej znajdują się zabudowania garażowe zlokalizowane przy ulicy Zbaraskiej, dalej znajduje się Park Podolski, za parkiem tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i użyteczności publicznej, w dalszym sąsiedztwie w odległości około 800 metrów przebiega ulica Przybyszewskiego;
- od strony południowej znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługowo – handlową i użyteczności publicznej, w dalszym sąsiedztwie w odległości około 400 metrów przebiega ulica Dąbrowskiego;
- od strony zachodniej znajdują się tereny zabudowane – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w dalszym sąsiedztwie, w odległości około 400 m, przebiega ulica Rydza – Śmigłego stanowiąca jedną z głównych arterii komunikacyjnych miasta;
- od strony wschodniej przebiega ulica Tatrzańska, za ulicą znajdują się tereny zabudowane – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługowo – handlową i użyteczności publicznej.

5.5. Dojazd, dostępność komunikacyjna.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 56 położony jest w Łodzi przy ulicy Tatrzańskiej 85. Budynek znajduje się po zachodniej stronie ulicy Tatrzańskiej.

Dobry dojazd i dostęp do budynku. Dojazd i dojście do budynku z ulicy Tatrzańskiej. Wejście do budynku od jego wschodniej strony. W otoczeniu dostępna przeciętna liczba miejsc parkingowych.

Dobry dostęp do środków komunikacji publicznej zarówno autobusowej jak i tramwajowej. Komunikacja autobusowa w ulicy Tatrzańskiej (przystanki autobusowe w odległości około 300 metrów od nieruchomości w kierunku północnym i południowym) oraz w ulicy Dąbrowskiego (w odległości około 350 metrów od nieruchomości w kierunku południowym). Komunikacja tramwajowa w ulicy Dąbrowskiego (w odległości około 350 metrów od nieruchomości w kierunku południowym) oraz w ulicy Rydza – Śmigłego (w odległości około 400 metrów od nieruchomości w kierunku zachodnim). Ponadto w ulicy Przybyszewskiego w odległości około 800 metrów od nieruchomości w kierunku północnym przystanki komunikacji tramwajowej i autobusowej.

5.6. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się pełne uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej miejskiej. W sąsiedztwie przebiega sieć energii elektrycznej, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa, sieć ciepłownicza i sieć teleinformatyczna.

5.7. Opis budynku.

Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal położony jest w Łodzi przy ulicy Tatrzańskiej 85.

Budynek jest blokiem mieszkalnym czteropiętrowym. Budynek jest w całości podpiwniczony. Budynek zbudowany został w technologii wielkiej płyty. Budynek oddano do użytku w roku 1967. Fundamenty stanowią ławy żelbetowe. Konstrukcja wielkopłytowa. Stropy prefabrykowane płytowe. Stropodach z płyt prefabrykowanych, żelbetowy, kryty papą na lepiku. Klatki schodowe w konstrukcji prefabrykowanej. Podesty i biegi schodów wykończone lastriko. Balustrady metalowe. Stolarka okienna na klatce schodowej nowa, okna w białych ramach z PCV. Stan techniczny budynku jest dobry. Budynek jest ocieplony. W ostatnim czasie w budynku kompleksowo odnowiono elewację zewnętrzną.

W budynku znajdują się wszystkie media miejskie. Uzbrojenie sieciowe miejskie stanowi:

- energia elektryczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacyjna,
- sieć ciepłownicza,
- sieć teleinformatyczna.

W budynku instalacja domofonowa.

5.8. Opis przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Przedmiotem opracowania jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 56 położonego w Łodzi przy ulicy Tatrzańskiej 85.

Przedmiotowy lokal mieszkalny usytuowany jest na trzecim piętrze budynku (czwartej kondygnacji naziemnej budynku). Mieszkanie posiada środkowe położenie na kondygnacji.

Lokal mieszkalny posiada powierzchnię użytkową wynoszącą 36,24 m² i składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC oraz z przedpokoju. Układ pomieszczeń niefunkcjonalny, amfiladowy. Przejście przez pokój dzienny do sypialni i do kuchni. W pomieszczeniu sypialni znajduje się loggia. Wszystkie okna w lokalu wychodzą na wschodnią stronę. W mieszkaniu przeprowadzone zostały kompleksowe prace remontowe. Standard mieszkania dobry. W pokojach na podłodze parkiet. W kuchni, w przedpokoju i w łazience z WC na podłodze terakota. Na ścianach w pokojach i w przedpokoju tynki gipsowe malowane. W kuchni na ścianach częściowo glazura i częściowo tynki gipsowe malowane. W łazience z WC na ścianach glazura.

Do lokalu doprowadzone następujące media: sieć energii elektrycznej, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa, sieć ciepłownicza i sieć teleinformatyczna.

Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze w piwnicy budynku. Powierzchnia piwnicy nie jest ujęta w powierzchni użytkowej lokalu.

5.9. Sposób użytkowania nieruchomości przez dłużnika.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że przedmiotowy lokal mieszkalny jest zamieszkiwany przez Panią Janinę Matusiak – matkę dłużnika.

6. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z artykułem 154 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – O gospodarce nieruchomościami: *„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.”*

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonym Uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w jednostce planistycznej M stanowiącej tereny wielkich zespołów mieszkaniowych.

7. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Przedmiotową nieruchomość wyceniono zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2018 poz. 121 ze zm.), Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 Nr 207 poz. 2109 ze zm.) oraz zgodnie z Powszechnym Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zgodnie z art. 150. ust. 2. Ustawy o gospodarce nieruchomościami *wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*

Zgodnie z art. 151. ust. 1. Ustawy 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, działając z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Zgodnie z 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.*

Uwzględniając cechy nieruchomości, cel wyceny oraz przepisy prawa w niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę czynniki wpływające na wartość nieruchomości oraz znajomość cen transakcyjnych i cech nieruchomości podobnych do szacowanej, zastosowano zgodnie z art. 153 ust. 1 podejście porównawcze oraz metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną Nr 1, podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich cechy wpływające a ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. Okres ten można wydłużyć, jednakże wymaga to uzasadnienia.

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- *określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru o okresu badania cen transakcyjnych,*
- *ustaleniu rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,*
- *podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,*
- *opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie transakcyjnej C_{min} i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} ,*
- *określenie ceny transakcyjnej średniej $C_{\bar{s}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),*
- *określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:*

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{\bar{s}}}, \frac{C_{max}}{C_{\bar{s}}} \right]$$

- *określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech,*
- *określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:*

$$W_R = C_{\bar{s}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych; liczba współczynników powinna odpowiadać określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

- *obliczenie sumy współczynników korygujących.*

Zgodnie z art. 948. §2 KPC w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację.

Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw. Niniejsze opracowanie dotyczy lokalu mieszkalnego, która nie posiada części składowych takich jak budowle i inne urządzenia, przynależności czy pożytki, które wymagałyby dodatkowego oszacowania. W związku z tym należy uznać, że ww. przepis nie ma zastosowania.

8. Analiza rynku lokali mieszkalnych.

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

W związku z powyższym na potrzeby niniejszej wyceny dokonano analizy transakcji sprzedaży ograniczonego prawa rzeczowego (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego). Analizowano transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych położonych na terenie dzielnicy Górna, a w szczególności na terenie osiedla mieszkaniowego Dąbrowa.

Analizę transakcji sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na analizowanym obszarze dokonano w oparciu o dane uzyskane z Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa” z siedzibą przy w Łodzi przy ul. Tatrzańskiej 112.

Analizowano także informacje uzyskane ze Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości prowadzonego pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Łodzi.

Badano transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych o parametrach zbliżonych do lokalu stanowiącego przedmiot opracowania. Analizowano transakcje sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych z rynku wtórnego. Okres badań dotyczył dwóch lat poprzedzających dzień sporządzenia niniejszej wyceny. Do szczegółowych analiz wykorzystano transakcje ze skróconego okresu czasu tj. od stycznia 2018 roku do listopada 2018 roku.

Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że ceny płacone za badane lokale mieszkalne są dość zróżnicowane. Zróżnicowanie cen wynika przede wszystkim z różnic w standardzie lokalu oraz ich układzie funkcjonalnym. Istotne znaczenie ma także kondygnacja, na jakiej położony jest lokal. Nieznacznie wyższe ceny charakterystyczne są dla lokali położonych pomiędzy parterem, a ostatnią kondygnacją budynku. Ponadto znaczenie dla ceny ma także stan techniczny budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal. Wyższe ceny odnotowane zostały w budynkach ocieplonych, w których przeprowadzono okresowe remonty i prace modernizacyjne. W przypadku analizowanego rynku mniejsze znaczenie odgrywa lokalizacja nieruchomości z uwagi na fakt, że wszystkie z przyjętych do porównań nieruchomości zlokalizowane są na terenie jednego osiedla i położone są w swoim bliskim sąsiedztwie.

Na podstawie przeprowadzonego badania lokalnego rynku lokali mieszkaniowych stwierdzono, że ceny wahają się w granicach od około 3 000 zł/m² do około 4 500 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu w zależności od indywidualnych cech poszczególnych lokali mieszkalnych.

Analiza cen z aktów notarialnych wykazuje, że obecnie ceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkaniowego uległy stabilizacji. W badanym okresie ceny nieruchomości są zbliżone, a różnice pomiędzy nimi związane są z poszczególnymi atrybutami danej nieruchomości. Nie występuje wyraźny cenowy trend czasowy. W związku z powyższym nie jest konieczne korygowanie danych wykorzystanych w analizach porównawczych o trendy czasowe z uwagi na wzrost cen.

W wyniku przeprowadzonego badania lokalnego rynku nieruchomości wynotowano transakcje sprzedaży obiektów porównawczych. Na badanym rynku zaobserwowano wystarczającą ilość transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości by zastosować podejście porównawcze, w metodzie korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie preferencji nabywców poszczególnych nieruchomości, informacji uzyskanych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami oraz informacji własnych na ten temat.

Wytypowano cechy rynkowe, jakie na badanym lokalnym rynku wpływają na ceny nieruchomości podobnych:

- układ funkcjonalny lokalu,
- lokalizacja i sąsiedztwo lokalu,
- stan techniczny budynku,
- standard lokalu,
- położenie lokalu w budynku.

9. Badanie rynku lokali mieszkaniowych.

Na podstawie analizy transakcji rynkowych oraz wywiadu terenowego wytypowano transakcje sprzedaży obiektów porównawczych. Zestawienie badanych transakcji w załączniku. Poniżej przedstawiono opis transakcji o cenach skrajnych w badanym zestawieniu transakcji.

Transakcja o cenie minimalnej

Transakcja z 30 maja 2018 roku.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w Łodzi przy ulicy Dąbrowskiego. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 37,64 m².

Mieszkanie niefunkcjonalne. Lokalizacja i sąsiedztwo nieatrakcyjne, występowanie zjawiska uciążliwego sąsiedztwa. Budynek w przeciętnym stanie technicznym. Standard mieszkania słaby. Mieszkanie wymaga generalnego remontu. Położenie lokalu wadliwe. Cena transakcyjna: 108 000 zł.

Cena 1 m² lokalu: 2 869,29 zł.

Transakcja o cenie maksymalnej

Transakcja z 31 sierpnia 2018 roku.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w Łodzi przy ulicy Tatrzańskiej. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 37,64 m².

Mieszkanie funkcjonalne. Lokalizacja i sąsiedztwo dobre. Budynek w dobrym stanie technicznym. Standard lokalu dobry. Mieszkanie po remoncie. Położenie lokalu na kondygnacji dobre. Cena transakcyjna: 167 000 zł.

Cena 1 m² lokalu – 4 436,77 zł.

Cena średnia: 3 767,70 zł/m² C min/Cśr: 0,76; C max/Cśr: 1,18.

Wytypowano cechy rynkowe, jakie na badanym lokalnym rynku wpływają na cenę lokali mieszkalnych:

Układ funkcjonalny lokalu

- słaby – mieszkanie o niekorzystnym układzie funkcjonalnym;
- przeciętny – mieszkanie o przeciętnie korzystnym układzie funkcjonalnym;
- dobry – mieszkanie o korzystnym układzie funkcjonalnym.

Lokalizacja i sąsiedztwo lokalu

- słabe – otoczenie i sąsiedztwo nieatrakcyjne, występowanie zjawiska uciążliwego sąsiedztwa;
- przeciętne – otoczenie i sąsiedztwo przeciętnie atrakcyjne, umiarkowany wpływ negatywnego sąsiedztwa;
- dobre – otoczenie i sąsiedztwo atrakcyjne, brak zjawisk negatywnego sąsiedztwa.

Stan techniczny budynku

- przeciętny – budynek w stanie technicznym przeciętnym, wymaga okresowych prac modernizacyjnych;
- dobry – budynek w dobrym stanie technicznym, dobra estetyka budynku, prawidłowa gospodarka remontowa budynku, wykonane okresowe prace modernizacyjne.

Standard lokalu

- słaby – standard mieszkania niski, bez nakładów własnych, wymaga przeprowadzenia generalnego remontu;
- przeciętny – standard mieszkania przeciętny o umiarkowanych nakładach własnych, po częściowym remoncie;
- dobry – standard mieszkania dobry, mieszkanie po generalnym remoncie o znacznych nakładach finansowych podnoszących standard mieszkania.

Położenie lokalu w budynku

- słabe – położenie w budynku na parterze bądź niekorzystne położenie na kondygnacji;
- dobre – położenie w budynku ponad parterem, korzystne położenie na kondygnacji.

Zanalizowano preferencje nabywców oraz dane uzyskanych z aktów notarialnych odnośnie cen płaconych na lokalnym rynku za lokale o znanych cechach. Określono wagi cech rynkowych jako udział procentowy w przedziale cenowym.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących
1.	Układ funkcjonalny lokalu	25%	słaby – przeciętny – dobry 0,190 – 0,242 – 0,295
2.	Lokalizacja i sąsiedztwo lokalu	15%	słabe – przeciętne – dobre 0,114 – 0,146 – 0,177
3.	Stan techniczny budynku	10%	przeciętny – dobry 0,076 – 0,118
4.	Standard lokalu	30%	słaby – przeciętny – dobry 0,228 – 0,291 – 0,354
5.	Położenie lokalu w budynku	20%	słabe – dobre 0,152 – 0,236
	Razem	100 %	0,76 – 1,18

10. Określenie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego.

Poniżej określona została wartość ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Łodzi przy ulicy Tatrzańskiej 85 m. 56 o powierzchni użytkowej wynoszącej 36,24 m².

Zestawienie ocen cech rynkowych:

Układ funkcjonalny lokalu:	przeciętny
Lokalizacja i sąsiedztwo lokalu:	przeciętne
Stan techniczny budynku:	dobry
Standard lokalu:	dobry
Położenie lokalu w budynku:	dobrze

Zestawienie wartości współczynników korygujących:

Układ funkcjonalny lokalu:	0,242
Lokalizacja i sąsiedztwo lokalu:	0,146
Stan techniczny budynku:	0,118
Standard lokalu:	0,354
Położenie lokalu w budynku:	0,236
Razem	1,096

$$\text{Wartość rynkowa 1 m}^2 \text{ lokalu} = 1,096 \times 3\,767,70 \text{ zł/m}^2 = 4\,129,40 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 56 położonego w Łodzi przy ulicy Tatrzańskiej 85 wynosi:

$$W = 36,24 \text{ m}^2 \times 4\,129,40 \text{ zł/m}^2$$
$$W = 149\,649 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto:

$$W = 150\,000 \text{ zł}$$

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych.

w tym:

❖ wartość udziału wynoszącego 1/3 należącego do Pana Piotra Matusiaka:

$$W = 50\,000 \text{ zł}$$

słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych.

11. Uzasadnienie wyniku.

Określona powyżej wartość przedmiotowego ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego mieści się w założonym przedziale cenowym oraz uwzględnia szczególne cechy nieruchomości. Określona wartość stanowi szacunkową kwotę, 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.

12. Uwagi i zastrzeżenia.

- Zgodnie z art. 948. §2 KPC w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw. Niniejsze opracowanie dotyczy nieruchomości lokalowej, która nie posiada części składowych takich jak budowle i inne urządzenia, przynależności czy pożytki, które wymagałyby dodatkowego oszacowania. W związku z tym należy uznać, że ww. przepis nie ma zastosowania.
- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości przeprowadzonych przez rzeczoznawcę oraz na danych i dokumentach technicznych i prawnych z katastru nieruchomości.
- Uprawnionym do posługiwania się niniejszym opracowaniem jest Zleceniodawca.
- Operat nie może być udostępniany osobom trzecim oraz nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu szacunkowego w innym celu, aniżeli został on sporządzony, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę.
- Zakładam, że nie ukryto przede mną żadnych informacji dotyczących przedmiotowej nieruchomości.
- Badanie księgi wieczystej nie obejmuje swoją rękojmią działu III i działu IV niniejszej księgi. Podane w operacie ceny i wartości nie zawierają podatku VAT oraz kosztów związanych z przeniesieniem praw.
- Szczegółowe dane dotyczące transakcji nieruchomości przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z art. 175 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowią tajemnicę zawodową i nie mogą być przekazywane osobom nieuprawnionym.
- 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Obliczona powyżej wartość nieruchomości nie zawiera w sobie żadnych obciążeń podatkowych, w tym podatku od towarów i usług (VAT).

- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego lokalu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej. Ocena ta spełnia jedynie funkcję informacyjną. Nie przeprowadzono badań konstrukcji budynku i nie przeprowadzono badań stanu technicznego instalacji.

13. Załączniki.

- Załącznik 1. – Dokumentacja fotograficzna.
- Załącznik 2. – Lokalizacja nieruchomości na mapie.
- Załącznik 3. – Wydruk księgi wieczystej przedmiotowego lokalu.
- Załącznik 4. – Orientacyjny rzut lokalu mieszkalnego.
- Załącznik 5. – Orientacyjne położenie lokalu na kondygnacji.
- Załącznik 6. – Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych.
- Załącznik 7. – Zlecenie wykonania wyceny.
- Załącznik 8. – Potwierdzenie nadania korespondencji.
- Załącznik 9. – Polisa OC Rzecznawcy Majątkowego.

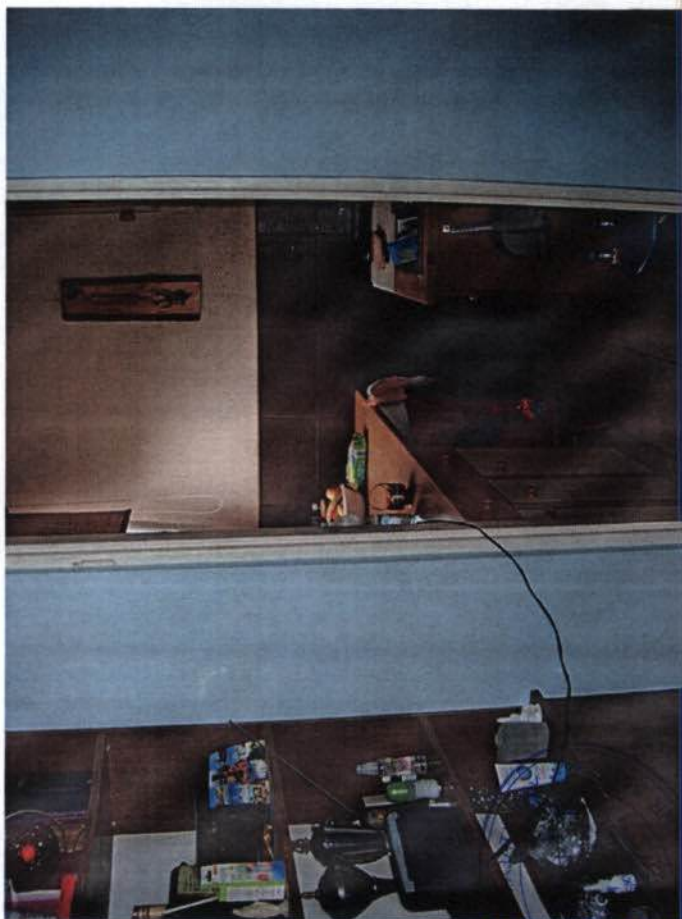
Łódź, 19 listopada 2018 roku.





Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości



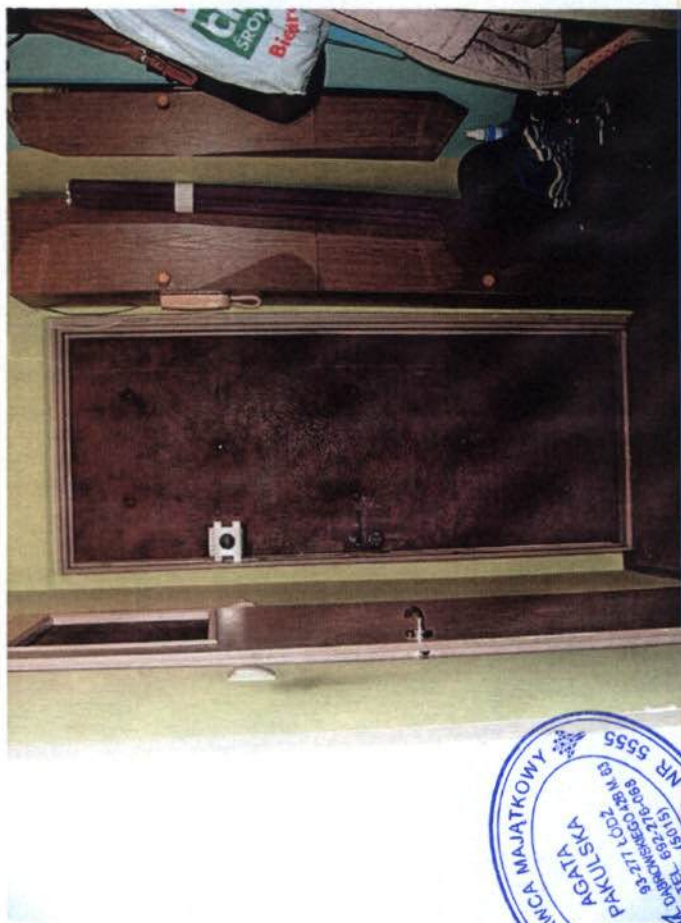


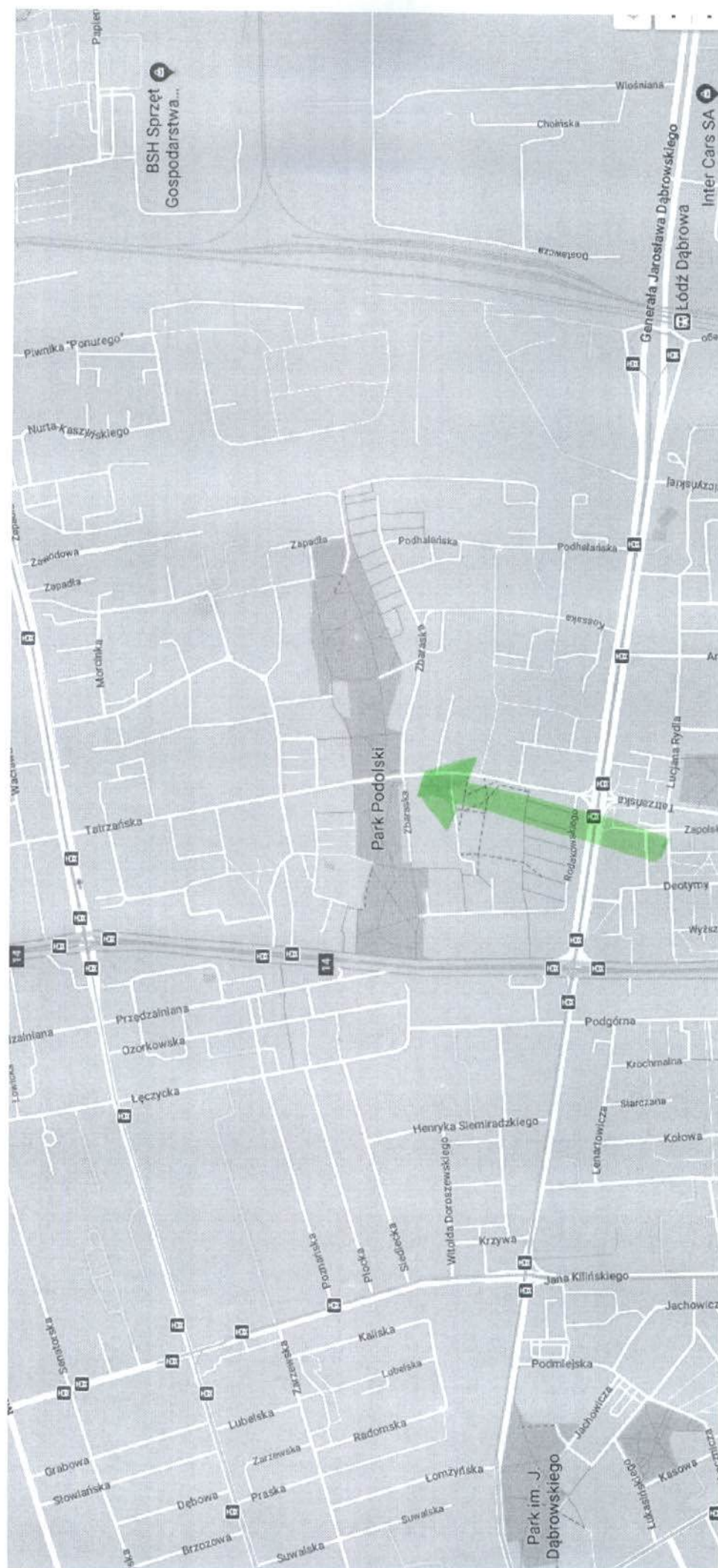


Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości









**MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI**

www.ms.gov.pl

A A A

[Strona główna](#) [Elektroniczne Księgi Wieczyste](#) [Wyszukiwanie Księgi Wieczystej](#)**Wynik wyszukiwania księgi wieczystej**

Numer księgi wieczystej	LD1M/00247573/4
Typ księgi wieczystej	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH ŁÓDŹ
Data zapisania księgi wieczystej	2010-07-20
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, TATRZAŃSKA , 85 /56
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	MATUSIAK ANDRZEJ PAWEŁ MATUSIAK PIOTR JAN

MATUSIAK JANINA

Przeglądanie treści księgi wieczystej

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW
- DOTYCHCZASOWA POSTAĆ

PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW

WRÓĆ DO MENU GŁÓWNEGO

WRÓĆ DO KRYTERIÓW

**KAPITAŁ LUDZKI**
Ciepłota - Najlepszemu inwestycjom**MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI****UNIA EUROPEJSKA**
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3-3.4.275 , 05-04-2018

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LD1M/00247573/4**, STAN Z DNIA 2018-10-28
20:01prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości					1		Nr podstawy wpisu
							1
Lokal							
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)							Nr podstawy wpisu
Lp. 1.			1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ			1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		TATRZAŃSKA	85	56	
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1			
Kondygnacja				4,0			
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer działki ewidencyjnej)			Lp. 1.	1/147			
			Lp. 2.	1/133			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				NIE			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				36,2400 M2			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ O POŁOŻENIU I POWIERZCHNI LOKALU , 2010-01-19, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "DĄBROWA", ŁÓDŹ; 5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00003474/10/001, 2010-02-01 12:05:23, 2010-07-20-17.29.52.052665, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LD1M/00247573/4**, STAN Z DNIA 2018-10-28
20:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "DĄBROWA"	3
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	ŁÓDŹ	
REGON spółdzielni mieszkaniowej	47001049000000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ , 2010-01-19, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "DĄBROWA"; 5 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00003474/10/001, 2010-02-01 12:05:23, 2010-07-20-17.29.52.052665, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00247573/4**, STAN Z DNIA 2018-10-28
20:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Uprawnieni

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 3	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		JANINA MATUSIAK, FRANCISZEK, HELENA, 44091906384			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 3	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		PIOTR JAN MATUSIAK, JÓZEF, JANINA, 66042611370			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 3	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ANDRZEJ PAWEŁ MATUSIAK, JÓZEF, JANINA, 70062007332			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA SPRZEDAŻY, 2774/2016, 2016-06-17, ANNA GOŹDZIAŁSKA, ŁÓDŹ; 14-16 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00025215/16/001, 2016-06-21 12:50:00, 2016-07-01-09.56.06.469305, NIE, 13-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00247573/4**, STAN Z DNIA 2018-10-28
20:01prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU NALEŻĄCEGO DO PIOTRA MATUSIAKA, WYNOSZĄCEGO 1/3 CZĘŚCI LOKALU UREGULOWANEGO W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ, PRZES KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁÓDZI-WIDZEWA W ŁÓDZI PIOTRA PIETRASIKA, NA SKUTEK WNIOSKU WIERZycIELA ASEKURACJA SP. Z O.O., W SPRAWIE KM 1003/18	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1003/18, 2018-03-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁÓDZI - WIDZEWA W ŁÓDZI PIOTR PIETRASIKA; 32 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00011081/18/001, 2018-03-15 07:48:00, 2018-05-17-13.06.14.354761, NIE, 27-30 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LD1M/00247573/4**, STAN Z DNIA 2018-10-28
20:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

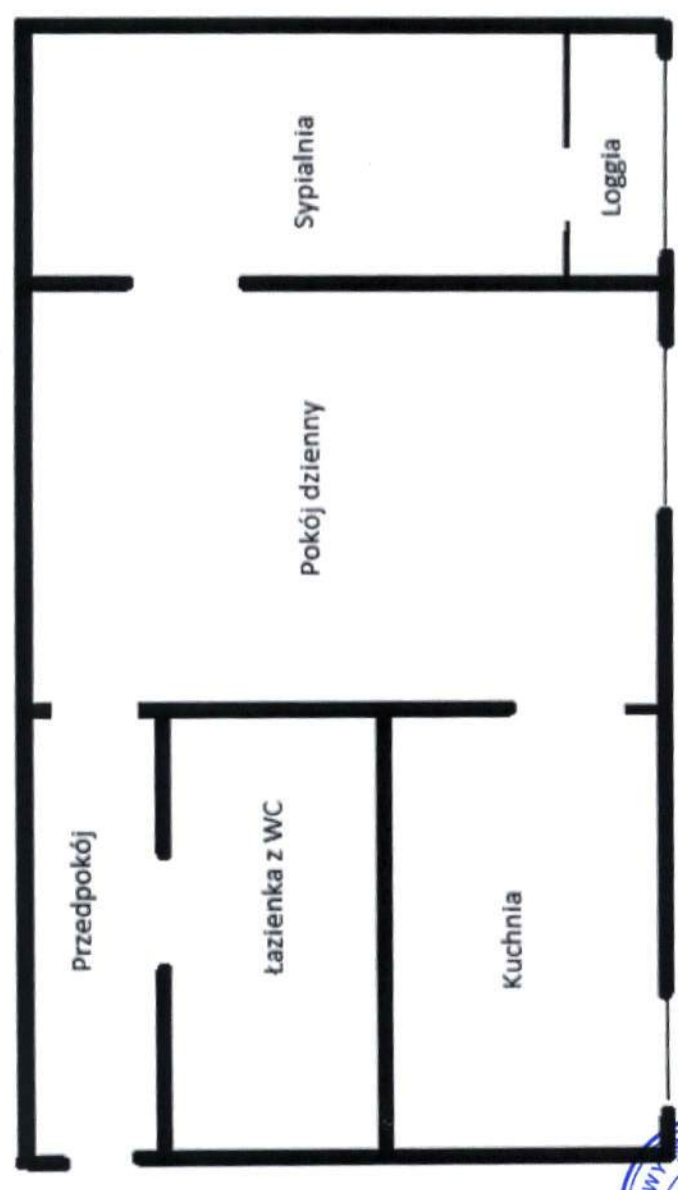
SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót



Orientacyjny rzut przedmiotowego lokalu mieszkalnego



Kancelaria Komornicza
Kolumny 155, 93-611 Łódź
NIP 7292327288
www.komorniklodz.net
e-mail: kancelaria@komornikpietrasik.pl
kontakt telefoniczny w godzinach 7:00 - 15:00
tel. 42-638-72-00, (42) 227-04-38, fax. 42-288-40-12
Sygn.akt Km 1003/18
/d-k/ w odpowiedzi podać: sygn. akt Km 1003/18

Załącznik



Pakulska Agata
Rzecznawca Majątkowy
Dąbrowskiego 42 B m 63
93-277 Łódź

ZLECENIE BIEGŁEMU DOKONANIA CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DLA SPORZĄDZENIA OPISU I DOKONANIA OSZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na mocy art. 948 § 1 kpc i § 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela:

Asekuracja Sp. z o.o.
ul. Władysława IV 22
81-743 Sopot

przeciwko dłużnikowi:

Matusiak Piotr
ul. Władysława Łokietka 3/15
47-100 Strzelce Opolskie

zlecam Pani/Panu dokonanie czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i dokonania oszacowania udziału 1/3 dłużnika w nieruchomości położonej w:

ograniczonego prawa rzeczowego położonego pod adresem:

Łódź przy ul. Tatrzańska 85/56
posiadającą założoną księgę wieczystą w Wydziale Ksiąg Wieczystych
Sądu Rejonowego w dla Łodzi Widzewa nr KW LD1M/00247573/4.

Termin dokonania wizji nieruchomości należy uzgodnić z komornikiem. Akta sprawy znajdują się do wglądu w kancelarii Komornika. Należność za wykonany opis zostanie zapłacona po wykonaniu zlecenia i przedłożeniu rachunku.

z up. komornika
Aplikant

Michał
Stoliński

z up. komornika
Asesor

Paweł
Ziętara

z up. komornika
Asesor

Piotr
Woźniak

z up. komornika
Asesor

Dorota
Łepik



Do wiadomości:

Kancelaria Prawna H.T.P. Puniewska Sp. K Jainska Monika, Kwidzińska 2, 51-416 Wrocław
Matusiak Piotr Władysława Łokietka 3/15, 47-100 Strzelce Opolskie

POUCZENIE:

Zgodnie z art. 92 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r.

1. Zwrot wydatków, utraconego zarobku lub dochodu, wynagrodzenia i kosztów podróży przysługuje na wniosek świadka, biegłego lub tłumacza złożony na piśmie lub ustnie do protokołu rozprawy.

2. Wniosek o przyznanie należności, o których mowa w ust. 1, składa się ustnie do protokołu lub na piśmie, w terminie 3 dni od dnia zakończenia czynności z udziałem osoby uprawnionej do tych należności, a w przypadku osoby, o której mowa w art. 88 zwrot kosztów osobie towarzyszącej świadkowi, z udziałem świadka, któremu ona towarzyszyła.

3. Roszczenie o zwrot należności, o których mowa w ust. 1, przedawnia się z upływem lat trzech, licząc od dnia powstania tego roszczenia.

4. Świadek, biegły lub tłumacz powinni być pouczeni o prawie i sposobie zgłoszenia wniosku o zwrot należności oraz o skutkach niezachowania terminu

wskazanego w ust. 2.

ZAŁĄCZNIK DO PISMA

"ZLECENIE BIEGŁEMU OPISU NIERUCHOMOŚCI"

Celem zebrania danych niezbędnych do dokonania opisu nieruchomości biegły powinien dążyć do zebrania wszelkich danych, które umożliwią określenie nieruchomości i jej wartości.

Należą do nich dokładne szczegóły co do:

-oznaczenia nieruchomości, jej granic oraz oznaczenie księgi wieczystej

-przynależności budowli i innych urządzeń ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz zapasów objętych



POTWIERDZENIE ODBIORU

Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu

Piotr Natu-sch

ul. Tatarska 25 w 5c
93-279 Łódź

(00)959007734536324104



ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

Agata Bielecka
ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B w 63
93 277 200

- ☐ przesyłka polecona
- ☐ przesyłka listowa
- ☐ z zadeklarowaną wartością
- ☐ paczka pocztowa
- ☐ kwota przekazu
- ☐ przesyłka



Potwierdzam własnoręcznym podpisem
odbiorę przesyłki / kwoty przekazu

12.10.18 V Janina Natwisch

(data i podpis odbiorcy)

zamówieni o terminie
ogłoszenia umowa

(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

 Poczta Polska



POTWIERDZENIE ODBIORU

Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu

Piotr Matuszajt

ul. Słucka 3 m 15
44-100 Gmader Opole

Numer nadawczy



(00)959007734536324111

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

- ☐ przesyłka polecona
- ☐ przesyłka listowa
- ☐ z zadeklarowaną wartością
- ☐ paczka pocztowa
- ☐ kwota przekazu
- ☐ przesyłka

Apols Pauls
ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B w63
93 277 2002



Potwierdzam własnoręcznym podpisem
odbior przesyłki / kwoty przekazu

12.10.2016 R. L. Kosiński

(data i podpis odbiorcy)

Datownik placówki
oddawczej



dotychczasowi o firmie
ogłoszenia w mediach
S.A.

(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

 Poczta Polska





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1027530874

Umowa Generalna PZU nr: 379606

1	Okres ubezpieczenia: od 22.01.2018 r. do 21.01.2019 r.		
2	Ubezpieczający: BIURO WYCENY I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI AGATA PAKULSKA		REGON: 101526971
	Adres siedziby: GEN. JAROSŁAWA DĄBROWSKIEGO 42B m. 63, 93-277 ŁÓDŹ E-mail: agatapakulska@wp.pl		Telefon: +48692276068
3	Ubezpieczony: BIURO WYCENY I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI AGATA PAKULSKA		REGON: 101526971
	Adres siedziby: GEN. JAROSŁAWA DĄBROWSKIEGO 42B m. 63, 93-277 ŁÓDŹ E-mail: agatapakulska@wp.pl		Telefon: +48692276068
	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	75 000 EUR	75 000 EUR
	Postanowienia dodatkowe		
	Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 344,85 PLN		
		Jednorazowo	
	Kwota w PLN	344,85	
	Termin płatności	30.01.2018	
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki		
	57 1020 1026 2881 0110 1889 0055		
	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1027530874		
7	Warunki ubezpieczenia		
	1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620), 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		
9	Oświadczenia		
	1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.		
	2. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie mi za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej informacji handlowych przez: PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, których siedziba znajduje się przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, PZU Centrum Operacji SA z siedzibą przy ul. Postępu 18 a, 02-676 Warszawa oraz inne podmioty powiązane kapitałowo z PZU SA.		
	3. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celach marketingowych przez PZU SA z siedzibą przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, w przypadku, gdy umowa ubezpieczenia nie zostanie zawarta lub zostanie rozwiązana.		
	4. Administratorem danych osobowych podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy ubezpieczenia jest PZU SA z siedzibą przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa. Osoba, której dane dotyczą ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych i ich poprawiania. Celem przetwarzania tych danych jest zawarcie		
	wykonywanie umowy ubezpieczenia. Podanie powyższych danych jest obowiązkowe.		
	5. ☐ * Zgadzam się na udostępnienie w celach marketingowych moich danych osobowych spółkom: PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, których siedziba znajduje się przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, PZU Centrum Operacji SA z siedzibą przy ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa, Link4 TU SA z siedzibą przy ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa oraz innym podmiotom powiązanym kapitałowo z PZU SA. Mam prawo dostępu do treści i poprawiania moich danych osobowych.		
	6. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości sms lub e-mail, informacji dotyczących zawartych oraz wnioskowanych umów ubezpieczenia przez PZU SA z siedzibą przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa. Zobowiązuję się do aktualizowania danych wykorzystywanych do przysyłania informacji za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.		
	☒ w polu oznacza zgodę		



DSP/P/1027530874/2603/pc:100000135078204/BE20

ID UG: 379606

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

ID:dsp_policy_oc_zawodowe/v51_001/2018-01-16 08:42:41/proddp03-58158236.3/FILE

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

1. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA.
2. Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
3. Reklamacja może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe;
 - 2) ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
4. PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji.
6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby.
7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, 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.
8. Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA.
9. Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA.
10. PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

AGATA PAKULSKA

mail: agatapakulska@wp.pl
telefon: +48 692276068

Data zawarcia umowy: 16.01.2018 r.

BIURO WYCENY I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

Agata Pakulska
93-277 Łódź, ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B m. 63
NIP 725187911, REGON 101526971
tel. 692-276-068

BIURO WYCENY I ZARZĄDZANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI AGATA PAKULSKA

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



Konrad Lutosławski
EVALISTAS, UBEZPIECZENIA
AGATA CONSULTING Sp. z o.o.
tel. 607 658 525
607 658 525

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