

dot. sygn. akt IX GU 226/21



**OPERAT  
SZACUNKOWY**  
Biała Podlaska  
ul. Ziemowita 2

Beneficjum Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością sp.k.  
WPLYNĘŁO  
2021 -07- 26  
Liczba: 1632121  
Sygn. akt: IX GU p. 130121 i.o.j  
Data:

Lokal mieszkalny nr 12

ul. Ziemowita 2,

21-500 Biała Podlaska



Sporządziła:

Małgorzata Dzikon

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 24.07.2021 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>ADRES:</b>
ul. Ziemowita 2, lokal nr 2, Biała Podlaska, województwo lubelskie
<b>PRZEDMIOT WYCENY</b>
Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.  Lokal mieszkalny nr 12 usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Białej Podlaskiej, przy ulicy Ziemowita 2. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 45,60 m <sup>2</sup> położony jest na 4 kondygnacji w budynku.  Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest prowadzona księga wieczysta. Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w zasobach Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda”.
<b>CEL WYCENY:</b>
Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego.
<b>METODYKA WYCENY</b>
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
<b>DATY ISTOTNE DLA OPERATU:</b>
Operat szacunkowy wykonano w dniu 2021-07-24, <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ według stanu na dzień 2021-07-24,</li> <li>▪ na poziomie cen na dzień 2021-07-24,</li> <li>▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 2021-07-23</li> </ul>
<b>OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):</b>
<b>Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego:</b>  <b>185 000 zł</b>  słownie: sto osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych
<b>Wartość przy wymuszonej sprzedaży lokalu mieszkalnego:</b>  <b>150 000 zł</b>  słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych
<b>Wartość rynkowa udziału w wysokości 5/8 w lokalu mieszkalnym:</b>



*Małgorzata Dzikon*

**116 000 zł**

słownie: sto szesnaście tysięcy złotych

**Wartość przy wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 5/8 w lokalu  
mieszkalnym:****94 000 zł**

słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych

**OPRACOWAŁA:**

Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

**PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:***Małgorzata Dzikon*

## **SPIS TREŚCI**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	5
1.1. Przedmiot wyceny .....	5
1.2. Zakres wyceny.....	5
2. CEL WYCENY .....	5
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
3.1. Podstawa formalna .....	5
3.2. Podstawy materialno – prawne .....	5
3.3. Podstawy metodologiczne .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY .....	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	6
5.2. Położenie nieruchomości .....	6
5.4. Opis budynku .....	7
5.5. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym .....	8
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	8
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku .....	9
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	10
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny .....	10
7.2. Rodzaj określonej wartości .....	11
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny .....	11
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	12
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ .....	17
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	18
11. ZAŁĄCZNIKI .....	19

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Lokal mieszkalny nr 12 usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Białej Podlaskiej, przy ulicy Ziemowita 2. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 45,60 m<sup>2</sup> położony jest na 4 kondygnacji w budynku.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest prowadzona księga wieczysta. Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w zasobach Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda”.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w stanie na dzień wyceny.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego.

## **3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna**

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie Syndyka Masy Upadłości Jadwigi Milaniuk w upadłości.

### **3.2. Podstawy materialno – prawne**

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. nr 2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- ✓ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.);
- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW);

### **3.3. Podstawy metodologiczne**

- ✓ „System, zasady i procedury Wyceny nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2012r.;
- ✓ „Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami” pod redakcją Andrzeja Hopfera i Ryszarda Cymermana, PFSRM, Warszawa 2009r.;
- ✓ „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” pod red. Ewy Kucharskiej – Stasiak, PFSRM, Warszawa 2007r.;
- ✓ „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Źróbek, Educaterra, Olsztyn 2007r.;

### **3.4. Źródła danych merytorycznych**

- ✓ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2021-07-24;
- ✓ Zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej z dnia 26.02.2021 r.;

- ✓ Postanowienie z dnia 03.10.2011 r. o stwierdzenie nabycia spadku;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku;
- ✓ Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości uzyskane w trakcie oględzin;
- ✓ Informacje uzyskane z lokalnych biur obrotu nieruchomościami;
- ✓ Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Biała Podlaska;

#### **4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY**

- |  |            |
|--|------------|
| • Data sporządzenia operatu –                          | 2021-07-24 |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – | 2021-07-24 |
| • Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny –    | 2021-07-24 |
| • Data oględzin wycenianej nieruchomości –             | 2021-07-23 |

#### **5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY**

##### **5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Dla lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot wyceny nie jest prowadzona księga wieczysta.

Zgodnie z Zaświadczeniem Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” z dnia 26.02.2021 r. ustalono, że:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 12 usytuowanego w budynku przy ul. Ziemowita 2 w Białej Podlaskiej przysługuje: pani Jadwidze Annie Milaniuk, panu Piotrowi Januszowi Milaniukowi, pani Edycie Ewie Demidowicz i panu Konradowi Pawłowi Milaniukowi;

- powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 45,60 m<sup>2</sup>.

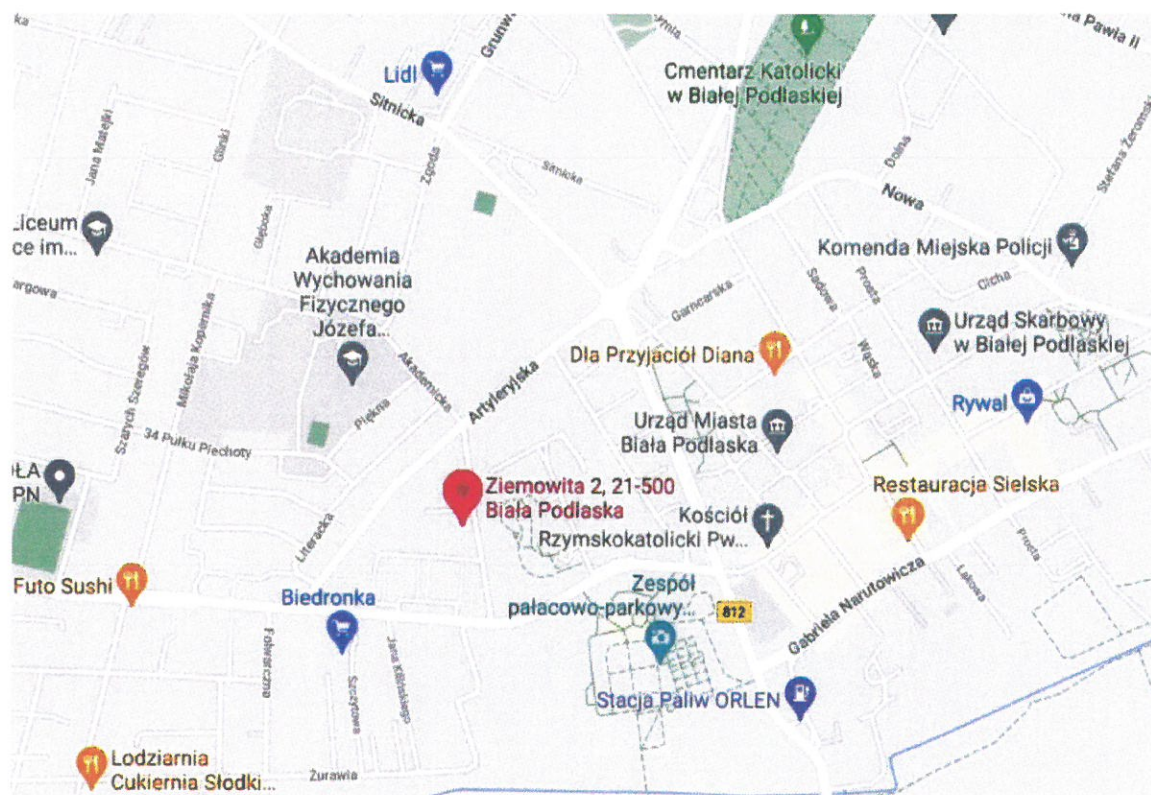
##### **5.2. Położenie nieruchomości**

Wyceniany lokal mieszkalny nr 12 położony jest w Białej Podlaskiej, woj. mazowieckie, przy ul. Ziemowita 2, na 4 kondygnacji (3 piętro) w wielorodzinnym budynku mieszkalnym 5 – kondygnacyjnym. Lokal usytuowany jest w rejonie osiedla Piastowskiego w centralnej części Białej Podlaskiej.

Biała Podlaska to miasto na prawach powiatu we wschodniej Polsce, w województwie lubelskim, siedziba powiatu białskiego i gminy Biała Podlaska. Osiedle Piastowskie to najstarsze z osiedli mieszkaniowych należące do BSM "ZGODA". Zostało zbudowane w latach 1959-1974. Zlokalizowane jest w trójkącie utworzonym przez ulicę Warszawską, Artyleryjską i Spółdzielczą. Do tego osiedla należy również budynek administracji Spółdzielni oraz Klubu Kultury "Piast".

Przedmiotowy budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym położony jest w strefie zabudowy wielorodzinnej w pobliżu skrzyżowania ulic: Ziemowita z ul. Spółdzielczą. W odległości ok. 200 m przebiegają ulice: Artyleryjska i Warszawska. Otoczenie stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne zbudowane w latach 1959-1974. Osiedle nie jest ogrodzone. W otoczeniu trawniki z zielenią niską, miejsca parkingowe. Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości (zielen, hałas itp.) – typowe dla tego rodzaju osiedla mieszkaniowego.

W pobliżu znajdują się liczne tereny zielone i parki, m.in. Zespół pałacowo-parkowy Radziwiłłów.



### 5.3. Dostęp do usług, handlu i komunikacji

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 12 położony jest przy ul. Ziemowita 2 w Białą Podlaskiej. W pobliżu przebiega główne ulice: ul. Warszawska, Zamkowa, Artylewyska. Usytuowanie w ich pobliżu umożliwia szybki i łatwy sposób poruszania się po całym mieście dzięki rozwiniętej komunikacji autobusowej. Autobusy Miejskiego Zakładu Komunikacyjnego obsługują 11 linii stałych (oznaczanych tu literami; częstotliwość ok. 30 min) i jedną linię weekendową. Na podstawie porozumienia międzygminnego autobusy MKZ wykonują kursy wariantowe poza granice administracyjne miasta. Dworzec autobusowy znajduje się w centrum, na pl. Wojska Polskiego.

W pobliżu znajdują się punkty handlowo – usługowe liczne placówki kulturalno-oświatowe (szkoły podstawowe, gimnazjalne, wyższe, przedszkola, żłobek). W bardzo bliskiej odległości znajdują się także lokale usługowe umożliwiające dostęp do najpotrzebniejszych w życiu codziennym usług tj. np., sklepy spożywcze i przemysłowe (m.in. Biedronka, Lidl, Pepco), poczta, restauracje, przychodnie, centra handlowe, komisariat policji, urząd dzielnicy, kościół, klub fitness itp.

Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową – ul. Ziemowita, posiadającą pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

Budynek, w którym mieści się szacowany lokal, znajduje się w centralnej części Białą Podlaskiej, z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury handlowo - usługowej.

### 5.4. Opis budynku

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal wybudowany został w konstrukcji tradycyjnej ok. 1964 r. Pokrycie dachu papa. Budynek składa się z 5 kondygnacji naziemnych, jest podpiwniczony. Elewacja wykazuje normalne zużycie techniczne i środowiskowe. Budynek nie jest wyposażony w windy. Przy wejściach zainstalowane są domofony. Stan techniczny budynku określono jako średni. Klatka schodowa jest w

przeciętnym stanie technicznym, posadzki na klatce schodowej i korytarzu wykończone lastriko, ściany pomalowane farbą, balustrady stalowe.

Elementy zewnętrzne budynku (elewacje, pokrycie dachu) w dobrym stanie technicznym.

Dostępne media: gaz ziemny, kanalizacja, prąd, telefon, TV kablowa, woda ciepła, woda zimna, ogrzewanie centralne.

#### **Dane i charakterystyka lokalu:**

Przedmiotowy lokal znajduje się 3 piętrze (4 kondygnacji), posiada powierzchnię użytkową 45,60 m<sup>2</sup> i składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc. Do lokalu przylega balkon.

#### **Standard wykończenia:**

##### Pokoje:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – panele podłogowe, wykładzina dywanowa

Okna – PCV

Grzejniki – żeliwne

##### Kuchnia:

Ściany – malowane farbą, w ciągu technologicznym glazura

Podłogi – terakota

Okna – PCV

Grzejniki – żeliwne

Szafki w stałej zabudowie starszego typu, lodówka, kuchenka 4-palnikowa

##### Przedpokój:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – terakota

Łazienka, wc: glazura, terakota, prysznic, sedes, umywalka

Zabezpieczenia: domofon, drzwi wejściowe

W odniesieniu do cech rynkowych standard wykończenia lokalu w stanie na dzień wyceny określono jako średni.

#### **5.5. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/78/05 z dnia 03.10.2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu obejmującego Osiedle Piastowskie, budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.



## 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

### 6.1. Analiza wybranego segmentu rynku

**Rodzaj rynku:** nieruchomości lokalowe, rynek wtórny;

**Obszar rynku:** Biała Podlaska

**Okres badania cen:** od VII 2019 do dnia wyceny;

**Biała Podlaska** – miasto na prawach powiatu we wschodniej Polsce, w województwie lubelskim, siedziba powiatu bialskiego i gminy Biała Podlaska.

Biała Podlaska uzyskała lokację miejską przed 1498 rokiem. Miasto magnackie położone było w końcu XVIII wieku w hrabstwie bialskim w powiecie brzeskolitewskim województwa brzeskolitewskiego. Miasto prywatne Królestwa Kongresowego, położone było w 1827 roku w powiecie bialskim, obwodzie bialskim województwa podlaskiego. Przez miasto przepływa kilka rzek, z których największą jest Krzna – lewy dopływ Bugu; pozostałe to Klukówka i Rudka.

W okresie międzywojennym Biała Podlaska była słynna przede wszystkim z Podlaskiej Wytwórni Samolotów (PWS). Ponadto istniał zakład chemiczny znany na całą Polskę. Produkowano w nim mydła, pudry i pomady.

W końcu grudnia 2009 liczba zarejestrowanych bezrobotnych w Białej Podlaskiej obejmowała ok. 3,7 tys. mieszkańców, co stanowi stopę bezrobocia na poziomie 15,6% do aktywnych zawodowo.

Po wojnie powstały tu m.in. zakłady Techma-Robot, zajmujące się produkcją specjalistycznych maszyn i urządzeń dla różnych branż przemysłu w kraju i za granicą, które jednak zakończyły działalność w roku 2010.

Przemysł włókienniczy reprezentowały niegdyś zakłady Biawena, istniejące w latach 1967–2009.

Po transformacji ustrojowej rozwinęły się wcześniej nieobecne w mieście gałęzie przemysłu. Od 1996 działa z powodzeniem w Białej Podlaskiej firma AluTeam Polska zajmująca się produkcją towarowych nadwozi samochodowych; firma produkuje swoje wyroby głównie na rynki UE. W mieście funkcjonuje też szyjąca odzież firma Bialcon. Zakład pracy chronionej Elremet działa w branży odzieży specjalnej (dla służb mundurowych) oraz produkuje opakowania z tworzyw sztucznych. Istnieje także kilka firm działających w branży budowlanej – do największych należy Budomex.

Organizowane są tu Nadbużańskie Targi Rolno-Przemysłowe i Targi Pogranicza Wschód-Zachód.

W 2005 został utworzona specjalna tzw. Bialska Strefa Aktywności Gospodarczej – wydzielona przemysłowo-handlowa dzielnica miasta.

W Białej Podlaskiej swoją siedzibę ma Bialskopodlaska Izba Gospodarcza (w skrócie BPIG). BPIG jest organizacją samorządu gospodarczego powstałą 8 sierpnia 1990 roku z inicjatywy podmiotów gospodarczych regionu.

Miasto jest znaczącym węzłem komunikacyjnym, gdzie krzyżuje się jedna droga krajowa, dwie wojewódzkie oraz jedna linia kolejowa. W planach jest budowa autostrady A2, która ma przebiegać kilka kilometrów na północ od miasta.

Lista dróg przechodzących przez miasto:

- 2E30 (obwodnica) Terespol – Biała Podlaska – Warszawa – Poznań – Świecko
- 812 Biała Podlaska – Wisznice – Chełm – Krasnystaw
- 811 Biała Podlaska – Konstantynów – Sarnaki.

Około 30 km za miastem w Małaszewiczach znajduje się jeden z największych w Polsce i Europie tzw. „suchy” port przeładunkowy PKP o znaczeniu międzynarodowym. Realizuje się tutaj przeładunek towarów z taboru szerokotorowego (1520 mm) na tabor normalnotorowy (1435 mm). W skład portu wchodzi terminale: Raniewo, Podsędków, Wólka, Kowalewo, Zaborze, stacja rozrządowa Małaszewicze Południowe, stacja manewrowa Bór, stacja towarowa Kobylany, ponadto WOC, Gaspol i Naftobaza. W pobliżu znajdują się przystanki osobowe: Dobrynka, Małaszewicze i Kobylany oraz stacja Chotyłów.

Analizie poddano rynek nieruchomości lokalowych z terenu centralnych części Białej Podlaskiej. Badaniu poddano transakcje nieruchomości lokalowymi z rynku wtórnego. W analizie skupiono się na transakcjach lokalami mieszkalnymi o podobnym charakterze, z podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowy rynek nieruchomości lokalowych w budynkach wielorodzinnych jest dość dobrze rozwinięty. Widoczna jest równowaga pomiędzy popytem a podażą. Na terenie badania odnotowano kilkanaście transakcji.

Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne wahają się w przedziale ok. 3200 do ok. 4800 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Rozbieżność cen wynika z różnic porównywalnych nieruchomości w zakresie lokalizacji i otoczenia, wielkości powierzchni użytkowej lokalu, jego stanu technicznego i standardu wykończenia oraz jego architektury i lat w którym został wybudowany, a także dodatkowych atutów nieruchomości, takich jak: przynależny garaż, strych, poddasze, taras, ogródek, itp.

Najwyższe ceny nieruchomości odnotowały nieruchomości lokalowe zlokalizowane w spokojnej, cichej okolicy i przy nieuciążliwych sąsiadach, wybudowanych w ostatnich latach oraz wykończone w bardzo dobrym standardzie. Najniższe ceny przypisane są do nieruchomości położonych na terenach słabo zagospodarowanych w znacznej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych, ze znacznym stopniem zużycia oraz w standardzie deweloperskim. Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość jest powierzchnia użytkowa lokali - im większa powierzchnia użytkowa tym mniejsza jest wartość m<sup>2</sup>.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do dalszej analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości lokalowych najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem określonych cech rynkowych.

## **7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY**

### **7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny**

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;

- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o podstawowych atrybutach cenotwórczych.

## **7.2. Rodzaj określonej wartości**

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.

## **7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami) przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

**Wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:**

- ✓ **wartość lokalu mieszkalnego oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;**

**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody: porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej.

**Metoda korygowania ceny średniej** polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

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

**Metoda korygowania ceny średniej – procedura:**

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,

- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej  $C_{min}$  i maksymalnej  $C_{max}$ , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej -  $C_{\bar{r}}$ ,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących -  $[C_{min}/C_{\bar{r}} ; C_{max} / C_{\bar{r}}]$
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:  $WR = C_{\bar{r}} \times u_i$  gdzie :

$u_i$  - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną ( $C_{min}$ ) a ceną maksymalną ( $C_{max}$ ), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału  $[0,90; 1,10]$ . Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i popytą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny**

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych rynku wtórnego pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Analizowane transakcje dotyczą lokali mieszkalnych usytuowanych w podobnych do wycenianego budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

#### **Transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny:**

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m2]	Kondygnacja	Cena 1 m2 p. u. [zł]
1	2021-03-25	ul. Mikołaja Kopernika	205 000	43,02	5	4 765
2	2020-09-29	ul. Mikołaja Kopernika	150 000	43,18	1	3 474
3	2020-11-05	ul. Janowska	178 000	45,96	4	3 873
4	2020-11-09	ul. Janowska	224 000	46,24	1	4 844
5	2020-11-05	ul. Terebelska	185 000	47,54	5	3 891
6	2021-04-09	ul. Sidorska	160 000	47,68	4	3 356
7	2020-12-01	ul. Sidorska	225 000	47,68	2	4 719
8	2020-11-18	ul. Janowska	200 000	48,51	1	4 123
9	2021-05-12	ul. Aleja Tysiąclecia	170 000	48,90	3	3 476
10	2021-02-22	ul. Kazimierza Jagiellończyka	195 000	50,70	1	3 846
11	2021-02-12	ul. Zygmunta Starego	185 000	51,20	4	3 613
12	2021-03-23	ul. Terebelska	225 000	51,37	2	4 380
13	2020-11-03	ul. Zygmunta Starego	189 000	51,50	5	3 670
14	2021-03-15	ul. Terebelska	240 000	57,47	4	4 176
15	2020-11-19	ul. Adama Mickiewicza	280 000	57,70	5	4 853
16	2020-10-20	ul. Adama Mickiewicza	260 000	57,70	5	4 506
17	2020-09-18	ul. Zygmunta Augusta	190 000	58,40	5	3 253
18	2020-09-21	ul. Anny Jagiellonki	220 000	61,10	5	3 601
19	2021-03-11	ul. Radziwiłłowska	240 000	61,80	1	3 884

Cena maksymalna: 4853 zł/m2

Cena minimalna: 3253 zł/m2

Cena średnia: 4016 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Kondygnacja	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
15	2020-11-19	ul. Adama Mickiewicza	280 000	57,70	5	4 853

Nieruchomość o cenie minimalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Kondygnacja	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
17	2020-09-18	ul. Zygmunta Augusta	190 000	58,40	5	3 253

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych, oraz analizy preferencji nabywców nieruchomości, ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych oraz określono dla nich wagi cech i zakres kwotowy:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja i otoczenie	30
2	Standard wykończenia lokalu	20
3	Powierzchnia użytkowa	20
4	Stan techniczny budynku	15
5	Usytuowanie lokalu w budynku	15
<b>Ogółem:</b>		100

Charakterystyka cech mająca zasadniczy wpływ na kształt cen transakcyjnych:

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	bardzo dobra	Tereny położone przy głównych ulicach miasta, w bliskiej odległości od przystanków autobusowych, w bliskiej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Atrakcyjny teren, szybko rozwijająca się zabudowa i infrastruktura

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
			dookoła
		dobra	Tereny położone przy lokalnych i wewnętrznych ulicach, w pobliżu głównych, w średniej odległości od przystanków autobusowych, w niedalekiej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej.
		średnia	Tereny położone z dala od przystanków autobusowych, w dużej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Tereny mało atrakcyjne, położone na odludziu.
2	Standard wykończenia lokalu	bardzo dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem bardzo dobrych jakościowo materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu bardzo dobry.
		dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem standardowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu dobry.
		Średni	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem podstawowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu przeciętny - potrzeba odnowienia niektórych elementów wykończenia wnętrza lub lokal w standardzie deweloperskim
3	Powierzchnia użytkowa	korzystna	Do 50 m <sup>2</sup>
		średnio korzystna	Powyżej 50 m <sup>2</sup> włącznie
4	Stan techniczny budynku	dobry	budynki kilkunastoletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie dobrym, widoczne niewielkie ślady zużycia technicznego, budynki ocieplone, wyremontowane klatki schodowe, odnowione piwnice, wymieniona stolarka
		średni	budynki kilkudziesięcioletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie niskim, widoczne ślady zużycia technicznego, brak ocieplenia budynku, elewacje, klatki schodowe i piwnice wymagające bieżących remontów i odświeżenia

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
5	Usytuowanie lokalu w budynku	korzystne	1,2 piętro
		średnio korzystne	pozostałe piętra

Zakres współczynników korygujących:

[0,810; 1,208]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników $u_i$
		[%]	dolny	górnny		
1.	Lokalizacja i otoczenie	30	0,243	0,363	bardzo dobra	0,363
2.	Standard wykończenia lokalu	20	0,162	0,242	średni	0,162
3.	Powierzchnia użytkowa	20	0,162	0,242	korzystna	0,242
4.	Stan techniczny budynku	15	0,122	0,181	średni	0,122
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	15	0,122	0,181	średnio korzystne	0,122
<b>Razem:</b>		<b>100%</b>	<b>0,810</b>	<b>1,208</b>	<b>x</b>	<b>1,009</b>

$$W_r = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$W_r = 4016 \text{ zł/m}^2 \times 1,009 = 4053 \text{ zł/m}^2$$

$$W_R = 4053 \text{ zł/m}^2 \times 45,60 \text{ m}^2 = 184\,819 \text{ zł} \approx 185\,000 \text{ zł}$$

**W zaokrągleniu przyjęto: 185 000 zł.**

Słownie: sto osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 5/8 w lokalu mieszkalnym wynosi:**

$$5/8 \times 185\,000 \text{ zł} = 115\,625 \approx 116\,000 \text{ zł}$$

**W zaokrągleniu przyjęto: 116 000 zł.**

Słownie: sto szesnaście tysięcy złotych





## OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

Gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Cechą długotrwałą nieruchomości jest lokalizacja, w przypadku przedmiotowej nieruchomości na korzyść wpływa lokalizacja oraz atrakcyjne otoczenie. Określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10 %.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10 %.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 20 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 4 - 8 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$  (10 % obniżenia wartości),

$W_c = 0,90$  (10 % obniżenia wartości).

Wartość dla sprzedaży wymuszonej lokalu mieszkalnego wynosi:

$$WRW = 185000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 149 850 \text{ zł}$$

przyjęto: 150 000 zł

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 5/8 w lokalu mieszkalnym wynosi:

$$WRW = 116000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 93 960 \text{ zł}$$

przyjęto: 94 000 zł

słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych

## 9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego:**

**185 000 zł**

słownie: sto osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych

**Wartość przy wymuszonej sprzedaży lokalu mieszkalnego:**

**150 000 zł**

Sporządziła: Małgorzata Dzikoń



słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 5/8 w lokalu mieszkalnym:**

**116 000 zł**

słownie: sto szesnaście tysięcy złotych

**Wartość przy wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 5/8 w lokalu mieszkalnym:**

**94 000 zł**

słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych



Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Na podstawie przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości można stwierdzić, że wyceniana nieruchomość położona jest w atrakcyjnej części Białej Podlaskiej, na terenie której występuje budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

W wartości rynkowej nieruchomości lokalowej uwzględniono lokalizację, powierzchnię lokalu, standard wykończenia lokalu, pomieszczenia przynależne oraz dodatkowe atuty lokalu mieszkalnego. Określona wartość odpowiada tendencjom w zakresie kształtowania się średnich cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości lokalowe na rynku lokalnym.

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej cenę, po której można zbyć nieruchomość przy założeniu jej aktualnego przeznaczenia. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

## 10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ✓ Oświadczam, że jako rzeczoznawca majątkowy sporządzający niniejszy operat szacunkowy:
  - nie jestem osobą bliską zleceniodawcy wyceny, ani właściciela/współwłaściciela nieruchomości będącej przedmiotem szacowania,
  - nie mam żadnych bezpośrednich lub pośrednich, w tym przez wspólników, partnerów lub bliską rodzinę, istotnych udziałów w przedmiocie będącym zleceniodawcą wyceny, właścicielem/współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny lub kredytobiorcą, ani też udziałów w firmie należącej do zleceniodawcy, właściciela albo współwłaściciela tej nieruchomości lub kredytodawcy, ani też udziałów w nieruchomości będącej przedmiotem szacowania,
  - nie mam żadnych korzyści/ interesu z nieruchomości będącej przedmiotem szacowania,
- ✓ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- ✓ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.

Sporządziła: Małgorzata Dzikon

- ✓ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ✓ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ✓ Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku oraz lokalu wchodzącego w skład nieruchomości.
- ✓ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty oraz informacje mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.

## 11. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej z dnia 26.02.2021 r.;
- ✓ Postanowienie z dnia 03.10.2011 r. o stwierdzenie nabycia spadku;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;



BIALSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"ZGODA"  
21-500 Biała Podlaska, ul. Spółdzielcza 4  
tel. 83 343 60 90, fax 83 344 31 85  
NIP 537-000-14-60 000486385

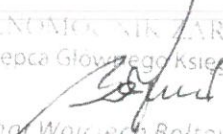
OC/0217/659/2021

## Z A Ś W I A D C Z E N I E

Bialska Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZGODA” w Białej Podlaskiej zaświadcza, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego **nr 12**, usytuowanego w budynku położonym przy ul. **Ziemowita 2 w Białej Podlaskiej**, o powierzchni użytkowej 45,60 m<sup>2</sup> przysługuje **Pani Jadwidze Annie Milaniuk, Panu Piotrowi Januszowi Milaniukowi, Pani Edycie Ewie Demidowicz i Panu Konradowi Pawłowi Milaniukowi.**

Zaświadczenie wydaje się na prośbę Pani Jadwigi Milaniuk.

Biała Podlaska, dnia 26 luty 2021r.

PEŁNOMOCCNIK ZARZĄDU  
Zastępca Głównego Księgowego  
  
Inga Wojciech Boltowicz

gn. akt I Ns 6026/11

Podlega zmianom. Wzrost. Ciężar ciała  
Ciepota ciała. Ciężar ciała. Ciężar ciała  
Ciężar ciała. Ciężar ciała. Ciężar ciała  
Ciężar ciała. Ciężar ciała. Ciężar ciała  
Ciężar ciała. Ciężar ciała. Ciężar ciała  
Ciężar ciała. Ciężar ciała. Ciężar ciała

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 października 2011 r.

**Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia SR Agnieszka Ostrowska  
Protokolant: Izabela Gruszka – Wachowiec

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2011 r. w Białej Podlaskiej  
na rozprawie

sprawy z wniosku Jadwigi Anny Milaniuk

z udziałem Edyty Ewy Demidowicz, Konrada Pawła Milaniuka, Piotra Janusza  
Milaniuka

o stwierdzenie nabycia spadku po Edwardzie Milaniuku

**postanawia:**

1. stwierdzić, że spadek po Edwardzie Milaniuku zmarłym w dniu 28 kwietnia 2010 roku w miejscowości Walinna, ostatnio stale zamieszkałym w Białej Podlaskiej, na podstawie ustawy nabyli: żona Jadwiga Anna Milaniuk (córka Józefa i Marii) oraz dzieci: Piotr Janusz Milaniuk (syn Edwarda i Jadwigi), Edyta Ewa Demidowicz (córka Edwarda i Jadwigi) i Konrad Paweł Milaniuk (syn Edwarda i Jadwigi) po 1/4 (jednej czwartej) części każde z nich;
2. orzec, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Na oryginalnie właściwe podpis,  
Za zgodność z oryginałem

świadca: *M. Brucka*  
Sekretarz Sądu

Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej  
wierza, że niniejsze orzeczenie jest  
prawomocne

Biała Podlaska

Sędzia

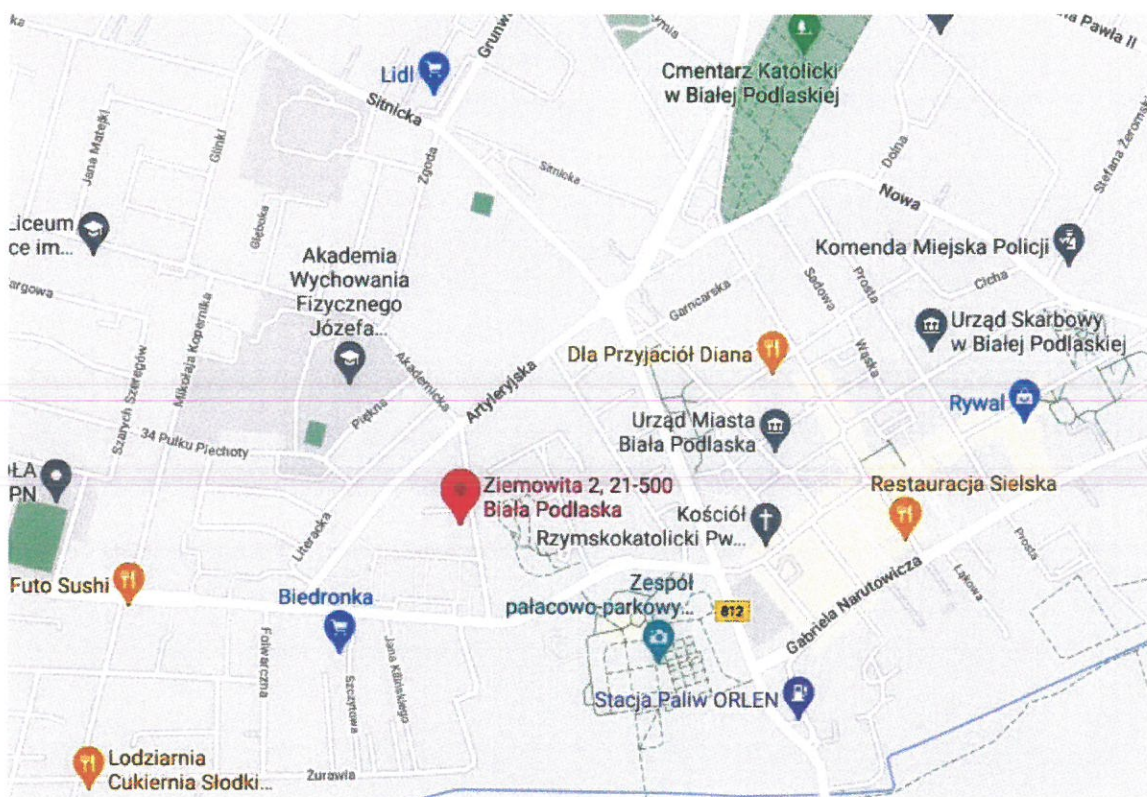
### Załącznik nr 3

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/78/05 z dnia 03.10.2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu obejmującego Osiedle Piastowskie, budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

### Załącznik nr 4

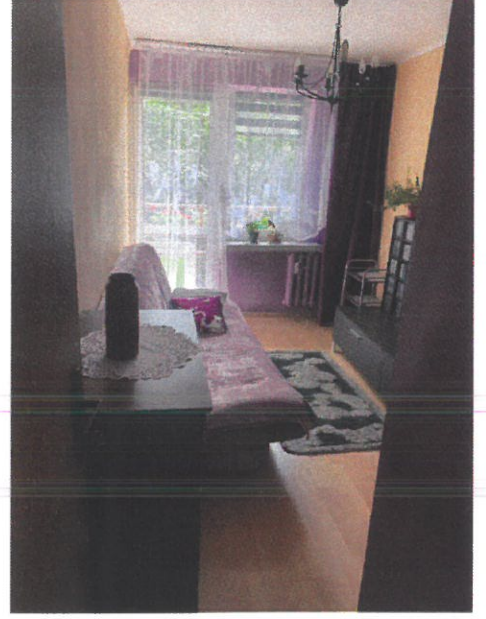
#### Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny



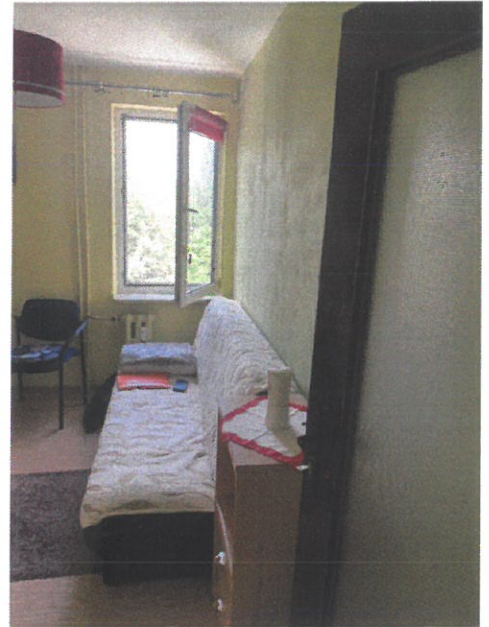
Załącznik nr 5

Dokumentacja fotograficzna









*M. Dzi*



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1030360066**



**1 Okres ubezpieczenia: od 11.05.2021 r. do 10.05.2022 r.**

**2 Ubezpieczający: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ**

Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA  
E-mail: gonia\_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

REGON: 366941213

**3 Ubezpieczony: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ**

Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA  
E-mail: gonia\_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

REGON: 366941213

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

**4** Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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

**5 Składka łączna: 140,44 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	140,44
Termin płatności	19.05.2021

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**

30 1240 6960 3014 0110 1603 2534  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1030360066

**7 Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**8 Oświadczenia**

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- \* Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- \* 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).
- \* 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).
- Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
- \* 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.

- \* Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1030360066/pc:10000334131196/BE20 PIN: 6826





## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
  - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. 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](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: [reklamacje@pzu.pl](mailto:reklamacje@pzu.pl).
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do 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](http://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

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

E-mail: [gonia\\_dz@o2.pl](mailto:gonia_dz@o2.pl)

Telefon: +48504238125

Data zawarcia umowy: 05.05.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Ubezpieczający

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

