



**OPERAT  
SZACUNKOWY**  
Warszawa Wola  
ul. Żytnia 79

Lokal mieszkalny nr 44

ul. Żytnia 79

Warszawa Wola



*Małgorzata*

Sporządziła:

Małgorzata Dzikon

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 08.05.2020 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>ADRES:</b>
ul. Żytnia 79, lokal nr 44, Warszawa, dzielnica Wola, województwo mazowieckie
<b>PRZEDMIOT WYCENY</b>
<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa nr 44 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części wspólne budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.</p> <p>Nieruchomość lokalowa nr 44 usytuowana jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Warszawie, przy ulicy ul. Żytniej 79, dzielnica Wola. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 44,70 m<sup>2</sup> położony jest na 4 kondygnacji w budynku mieszkalnym 7- kondygnacyjnym.</p> <p>Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA4M/00066179/0.</p>
<b>CEL WYCENY:</b>
Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, w postępowaniu upadłościowym.
<b>METODYKA WYCENY</b>
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
<b>DATY ISTOTNE DLA OPERATU:</b>
<p>Operat szacunkowy wykonano w dniu 2020-05-08,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>według stanu na dzień 2020-05-08,</li><li>na poziomie cen na dzień 2020-05-08,</li><li>na podstawie wizji lokalnej z dnia 2020-05-08</li></ul>
<b>OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):</b>
<p><b>Aktualna wartość rynkowa lokalu:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>378 000 zł</b></p> <p>słownie: trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych</p>



**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 w lokalu mieszkalnym :**

**63 000 zł**

słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące złotych

**OPRACOWAŁA:**

Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

**PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:**



*M. 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 .....	6
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 .....	7
5.4. Opis budynku .....	8
5.5. Przeznaczanie nieruchomości w planie miejscowym .....	9
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	9
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku .....	10
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	11
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny .....	11
7.2. Rodzaj określonej wartości .....	11
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny .....	11
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	13
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ .....	17
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	18
11. ZAŁĄCZNIKI .....	18

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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 44 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części wspólne budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość lokalowa nr 44 usytuowana jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Warszawie, przy ulicy ul. Żytniej 79, dzielnica Wola. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 44,70 m<sup>2</sup> położony jest na 4 kondygnacji w budynku mieszkalnym 7-kondygnacyjnym.

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA4M/00066179/0.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w stanie na dzień wyceny.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego.

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

### **3.1. Podstawa formalna**

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie syndyka masy upadłości Stanisława Szczepańskiego 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 Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007r.;

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- ✓ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2020-05-08;
- ✓ Badanie księgi wieczystej nr WA4M/00066179/0;
- ✓ 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 Wola;

## 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 2020-05-08
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 2020-05-08
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 2020-05-08
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 2020-05-08

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA4M/00066179/0. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2020-05-08:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica) – WARSZAWA, WOLA Ulica – ŻYTANIA 79 lok. 44 Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1 Kondygnacja - 4,0 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych - 44,70 M2
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
<b>PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI:</b> Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - 4470 / 641345

<b>Dział II – własność:</b>
Uprawnieni: 1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA STANISŁAW SZCZEPAŃSKI i ZOFIA SZCZEPAŃSKA
<b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b>
OSTRZEŻENIE: UJAWNIA SIĘ OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKO PRAWU WSPÓŁWŁASNOŚCI UJAWNIONEMU NA RZECZ STANISŁAWA ALEKSANDRA SZCZEPAŃSKIEGO, KTÓRY ZMARŁ, A NA RZECZ: ZOFII SZCZEPAŃSKIEJ W UDZIALE 1/3 CZĘŚCI, BARBARY SZCZEPAŃSKIEJ W UDZIALE 1/3 CZĘŚCI, STANISŁAWA SZCZEPAŃSKIEGO W UDZIALE 1/3 CZĘŚCI WOBEC SPORZĄDZENIA AKTU POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP A NR 2133/2019
<b>Dział IV – hipoteki:</b>
Brak wpisów

Protokół wglądu do księgi wieczystej w załączeniu.

## 5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniany lokal mieszkalny nr 44 położony jest w Warszawie, dzielnica Wola, woj. mazowieckie, przy ul. Żytniej 79, na 3 piętrze w wielorodzinnym budynku mieszkalnym 7 – kondygnacyjnym. Lokal usytuowany jest w rejonie osiedla Młynów.

Według dzielnicy Wola osiedle Młynów znajduje się pomiędzy:

- linią kolejową Warszawa Zachodnia - Warszawa Gdańska
- ul. Ostroroga od północy (granica z Powązkami)
- murami cmentarzy powązkowskich i Okopową od wschodu (granica z Muranowem - Nowolipkami)
- al. „Solidarności” i ul. Wolską od południa.

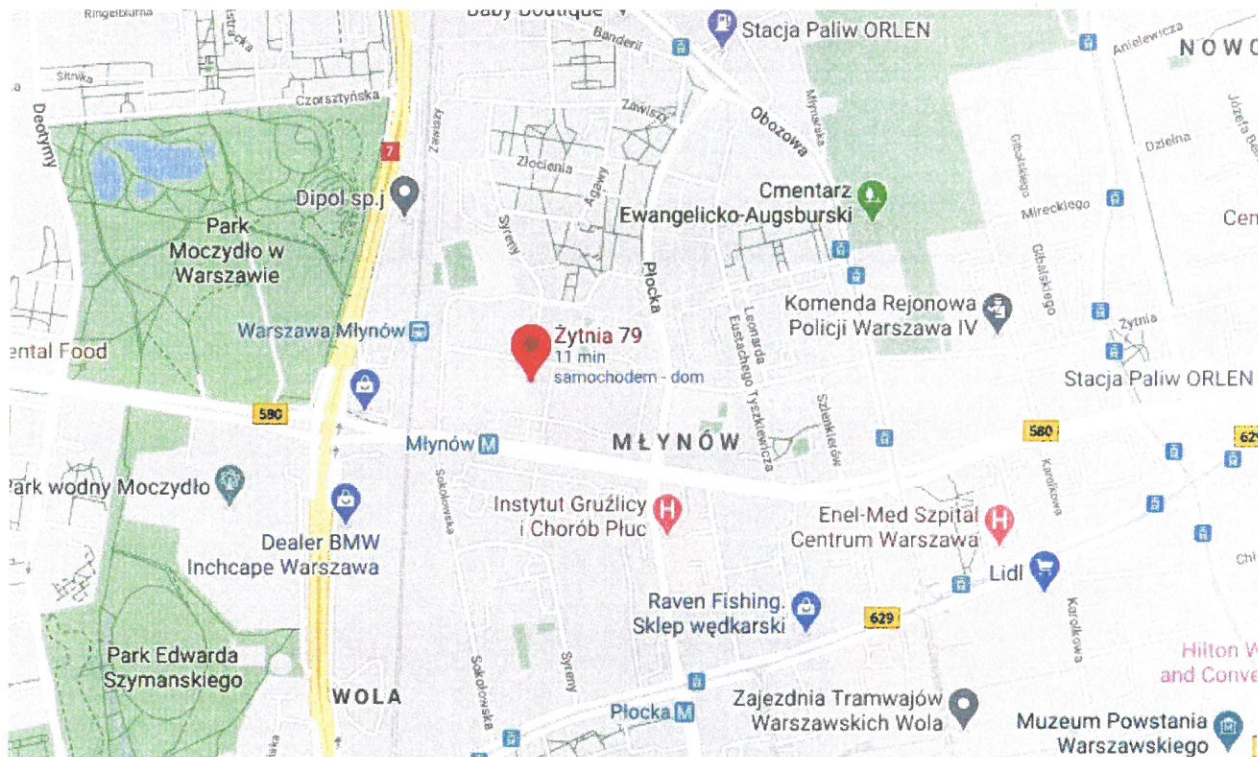
Osiedle to zajmuje północną partię centralnej części dzielnicy, rejon MSI o tej samej nazwie obejmuje południową część Woli właściwej, której nie wyodrębniono, aby nie dublowała się z nazwą dzielnicy.

Przedmiotowy budynek położony jest w strefie zabudowy wielorodzinnej u zbiegu ulic: Żytniej i Syreny. Równolegle do ulicy Żytniej, w odległości ok. 150 m biegnie ulica Górczewska, zaś prostopadle do ulicy Żytniej, w odległości ok. 350 m – trasa szybkiego ruchu – Aleja Prymasa Tysiąclecia.

Otoczenie wycenianej nieruchomości stanowią podobne wysokie i niskie budynki wielorodzinne zbudowane w latach 1950 – 1990. W dalszej odległości znajdują się wysokie biurowce i liczne lokale handlowo – usługowe. Osiedle nie jest ogrodzone. W otoczeniu trawniki z zielenią niską, miejsca parkingowe. Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości (zieleni, hałas itp.) – typowe dla tego rodzaju osiedla mieszkaniowego.

Budynek znajduje się w pierwszej linii zabudowy od ulicy Żytniej. Ulica Żytnia to ulica o średnim natężeniu ruchu biegnąca równolegle do ulicy Górczewskiej.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki oraz bazę transakcji porównawczych, lokalizację i otoczenie przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji, ocenia się jako korzystną.



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

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 44 położony przy ul. Żytniej 79, w dzielnicy Wola, w Warszawie. W pobliżu przebiegają ulice: Górczewska, Al. Prymasa Tysiąclecia. Usytuowanie w ich pobliżu umożliwia szybki i łatwy sposób poruszania się po całym mieście dzięki rozwiniętej komunikacji autobusowej oraz drugiej linii metra. Najbliższe przystanki komunikacji miejskiej znajdują się w odległości ok. 300 m. (przystanki autobusowe). Metro stacja Młynów oddalona jest o ok. 150 m od wycenianej nieruchomości.

W pobliżu znajdują się punkty handlowo - usługowe, liczne placówki kulturalno-oświatowe (szkoły, przedszkola, żłobek). W bardzo bliskiej odległości znajdują się także lokale usługowe umożliwiające dostęp do najpotrzebniejszych w życiu codziennym usług tj. np.: kino, centrum handlowe Wola Park, centrum handlowe Klif, sklepy spożywcze i przemysłowe, poczta, restauracje, komisariat policji, urząd dzielnicy, kościół, klub fitness itp., a także liczne tereny zielone: Park Moczydło, Park E. Szymańskiego, Lasek na Kole.

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

Budynek, w którym mieści się szacowany lokal, znajduje się w centralnej części Młynowa, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej. W związku z powyższym cechą lokalizacja w strefie określono jako korzystna.

### 5.4. Opis budynku

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal wybudowany został w konstrukcji tradycyjnej w 1955 r. Budynek składa się z 7 kondygnacji naziemnych i 1 podziemnej. Elewacja wykazuje normalne zużycie techniczne i środowiskowe. Budynek jest



wyposażony w windy. Przy wejściach zainstalowane są domofony. Stan techniczny budynku określono jako dobry. Klatka schodowa jest w dobrym stanie technicznym, posadzki na klatce schodowej i korytarzu, ściany pomalowane farbą, balustrady stalowe.

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

Dostępne media: kanalizacja, prąd, telefon, TV kablowa, woda ciepła, woda zimna

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

Przedmiotowy lokal znajduje się 3 piętrze, posiada powierzchnię użytkową 44,70 m<sup>2</sup> i składa się z 2 pokoi, kuchni, przepokoju i łazienki z wc.

#### **Standard wykończenia:**

##### Pokoje:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – stara klepka drewniana

Okna – PCV

Grzejniki – aluminiowe

##### Kuchnia:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – wykładzina PCV

Okna – PCV

Grzejniki – aluminiowy

Szafki bez zabudowy, starszego typu, sprzęt AGD bez zabudowy: kuchenka gazowa 4 - palnikowa, lodówka

##### Przedpokój:

Ściany – malowane farbą, częściowo tapeta

Podłogi – wykładzina PCV

Łazienka, wc: glazura, terakota – starego typu, wanne, sedes, umywalka

Zabezpieczenia: domofon

Drzwi wewnętrzne płycinowe.

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

#### **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 LXIII/1953/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 października 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Młynowa, działka ewid., na której

posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym położona jest na terenie zabudowy wielorodzinnej z usługami.

## 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

### 6.1. Analiza wybranego segmentu rynku

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

**Obszar rynku:** Warszawa Wola

**Okres badania cen:** od V 2018 do dnia wyceny;

**Wola** – dzielnica Warszawy położona w lewobrzeżnej części miasta. Jest jedną z 18 jednostek pomocniczych m.st. Warszawy. 1 stycznia 2019 liczba mieszkańców Woli wynosiła 140 958 osób.

Wola graniczy:

- z Bemowem (granica – linia kolejowa)
- z Żoliborzem (granica – linia kolejowa)
- ze Śródmieściem (granica – aleja Jana Pawła II)
- z Ochotą (granica – linia kolei średnicowej)
- z Włochami (granica – linia kolejowa)

Według MSI Wola podzielona jest na 8 obszarów:

- Koło,
- Ulrychów,
- Odolany,
- Powązki,
- Młynów,
- Czyste,
- Nowolipki,
- Mirów.

Analizie poddano rynek nieruchomości lokalowych z terenu dzielnicy Wola. Badaniu poddano transakcje nieruchomościami 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. 7000 do ok. 10000 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 podażą. 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. [m <sup>2</sup> ]	Kondygnacja	Liczba izb	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
1	21-02-2019	UL. GÓRCZEWSKA	405 000	48,95	3	3	8 274
2	25-02-2019	UL. E. TYSZKIEWICZA	290 000	35,60	2	2	8 146
3	09-03-2019	UL. RABSZTYŃSKA	415 000	46,96	2	3	8 837
4	15-03-2019	UL. RABSZTYŃSKA	405 000	46,96	2	3	8 624
5	29-03-2019	UL. GRENADY	355 000	36,60	2	3	9 699
6	07-05-2019	UL. GÓRCZEWSKA	345 000	37,60	1	2	9 176
7	03-07-2019	UL. GÓRCZEWSKA	440 000	48,95	7	3	8 989
8	25-07-2019	UL. GÓRCZEWSKA	400 000	43,80	11	4	9 132
9	01-08-2019	UL. ŻYTNIA	422 500	50,05	2	3	8 442
10	27-08-2019	UL. ŻYTNIA	340 000	37,20	4	3	9 140
11	21-02-2020	UL. MŁYNARSKA	370 000	38,80	3	2	9 536
12	06-03-2020	UL. SYRENY	380 000	40,00	2	2	9 500
13	20-01-2020	UL. RABSZTYŃSKA	470 000	50,99		3	9 217
14	11-02-2020	UL. SOKOŁOWSKA	360 000	51,80	4	3	6 950

15	19-03-2020	UL. MŁYNARSKA	292 000	41,70	4	2	7 002
16	06-03-2020	UL. MŁYNARSKA	354 500	40,51	1	2	8 751

Cena maksymalna: 9699 zł/m<sup>2</sup>Cena minimalna: 6950 zł/m<sup>2</sup>Cena średnia: 8713 zł/m<sup>2</sup>Nieruchomość o cenie maksymalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Kondygnacja	Liczba izb	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
5	29-03-2019	UL. GRENADY	355 000	36,60	2	3	9 699

Nieruchomość o cenie minimalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Kondygnacja	Liczba izb	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
14	11-02-2020	UL. SOKOŁOWSKA	360 000	51,80	4	3	6 950

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	25
3	Powierzchnia użytkowa	20
4	Stan techniczny budynku	15
5	Usytuowanie lokalu w budynku	10
<b>Ogółem:</b>		100

## Charakterystyka cech mająca zasadniczy wpływ na kształt cen transakcyjnych:

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	korzystna	Tereny położone przy głównych ulicach miasta, w bliskiej odległości od przystanków autobusowych, w bliskiej odległości obiekty oświatowe, handlowo-usługowe, opieki zdrowotnej oraz obiekty użyteczności publicznej. Atrakcyjny teren, szybko rozwijająca się zabudowy i infrastruktura dookoła
		średnio korzystna	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.
		niekorzystna	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.
		podstawowy	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 40 m <sup>2</sup>
		średnio korzystna	Powyżej 40 m <sup>2</sup>
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

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
		średni	budynki kilkudziesięcioletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie niskim, widoczne ślady zużycia technicznego, elewacje, klatki schodowe i piwnice wymagające bieżących remontów i odświeżenia
5	Usytuowanie lokalu w budynku	korzystne	pozostałe piętra
		niekorzystne	parter

Zakres współczynników korygujących:

[0,798; 1,113]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej w stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników $u_i$
		[%]	dolny	górnny		
1.	Lokalizacja i otoczenie	30	0,239	0,334	korzystna	0,334
2.	Standard wykończenia lokalu	25	0,199	0,278	podstawowy	0,199
3.	Powierzchnia użytkowa	20	0,160	0,223	średnio korzystna	0,160
4.	Stan techniczny budynku	15	0,120	0,167	dobry	0,167
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	10	0,080	0,111	korzystne	0,111
<b>Razem:</b>		<b>100%</b>	<b>0,798</b>	<b>1,113</b>	<b>x</b>	0,971

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

$$W_r = 8713 \text{ zł/m}^2 \times 0,971 = 8461 \text{ zł/m}^2$$

$$W_R = 8461 \text{ zł/m}^2 \times 44,70 \text{ m}^2 = 378\,207 \text{ zł} \approx 378\,000 \text{ zł}$$

**W zaokrągleniu przyjęto: 378 000 zł.**

Słownie: trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych



**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/6 W LOKALU MIESZKALNYM NR 44 WYNOŚI:**

$$W_u = 1/6 * 378\ 000\ \text{zł} = 63\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące złotych

**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 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<sub>r</sub> - wartość rynkowa,W<sub>a</sub> - współczynnik ogólnej atrakcyjności,W<sub>c</sub> - 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 5 %.

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 15 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 4 - 8 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

W<sub>a</sub> = 0,95 (5 % obniżenia wartości),W<sub>c</sub> = 0,90 (10 % obniżenia wartości).

Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej wynosi:

$$WRW = 378000\ \text{zł} * 0,95 * 0,90 = 323\ 190\ \text{zł}$$

przyjęto: 323 000 zł

słownie: trzysta dwadzieścia trzy tysiące złotych

**9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ**

Aktualna wartość rynkowa lokalu:

**378 000 zł**

słownie: trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy 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 dzielnicy Wola, 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

- ✓ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- ✓ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ✓ 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

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr WA4M/00066179/0;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;
- ✓ Obszary ryzyka



**Załącznik nr 1****Protokół z badania KW**

Dla nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA4M/00066179/0. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2020-05-08:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica) – WARSZAWA, WOLA Ulica – ŻYTANIA 79 lok. 44 Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1 Kondygnacja - 4,0 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) – TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych - 44,70 M2
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI: Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - 4470 / 641345
<b>Dział II – własność:</b>
Uprawnieni: 1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA STANISŁAW SZCZEPAŃSKI i ZOFIA SZCZEPAŃSKA
<b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b>
OSTRZEŻENIE: UJAWNIA SIĘ OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI WIECZYTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKO PRAWU WSPÓŁWŁASNOŚCI UJAWNIONEMU NA RZECZ STANISŁAWA ALEKSANDRA SZCZEPAŃSKIEGO, KTÓRY ZMARŁ, A NA RZECZ: ZOFII SZCZEPAŃSKIEJ W UDZIALE 1/3 CZĘŚCI, BARBARY SZCZEPAŃSKIEJ W UDZIALE 1/3 CZĘŚCI, STANISŁAWA SZCZEPAŃSKIEGO W UDZIALE 1/3 CZĘŚCI WOBEC SPORZĄDZENIA AKTU POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP A NR 2133/2019
<b>Dział IV – hipoteki:</b>
Brak wpisów

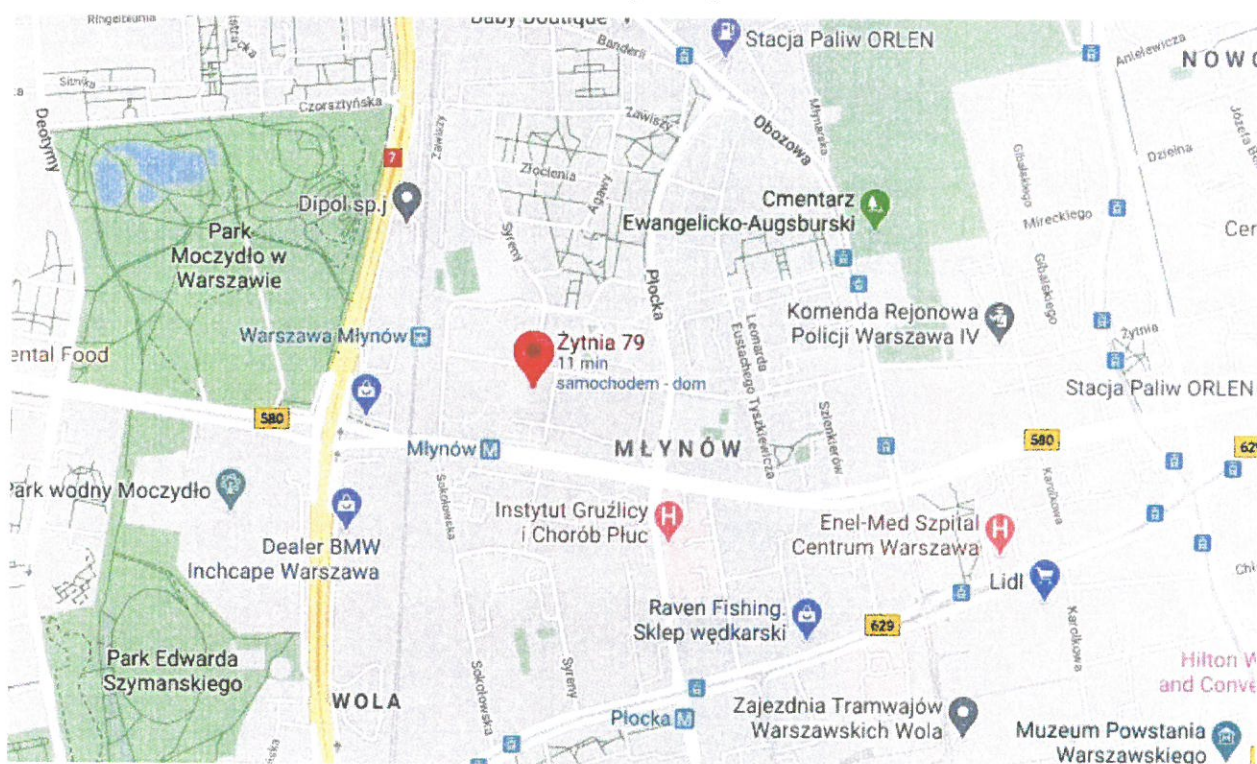
## Załącznik nr 2

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 LXIII/1953/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 października 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Młynowa, działka ewid., na której posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym położona jest na terenie zabudowy wielorodzinnej z usługami.

## Załącznik nr 3

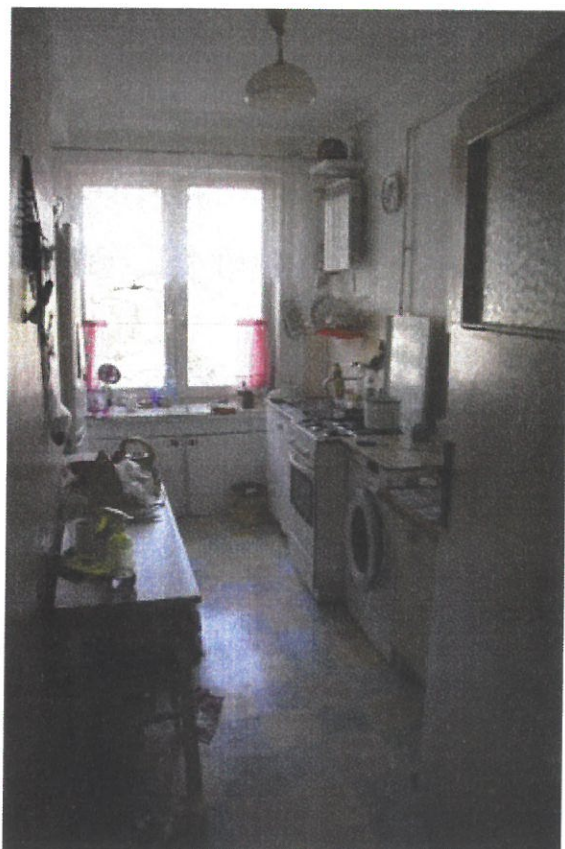
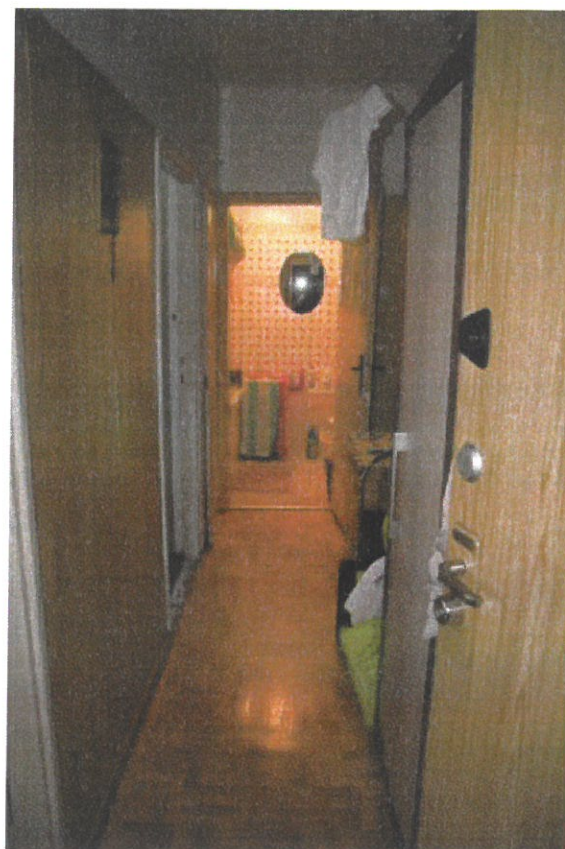
### Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny

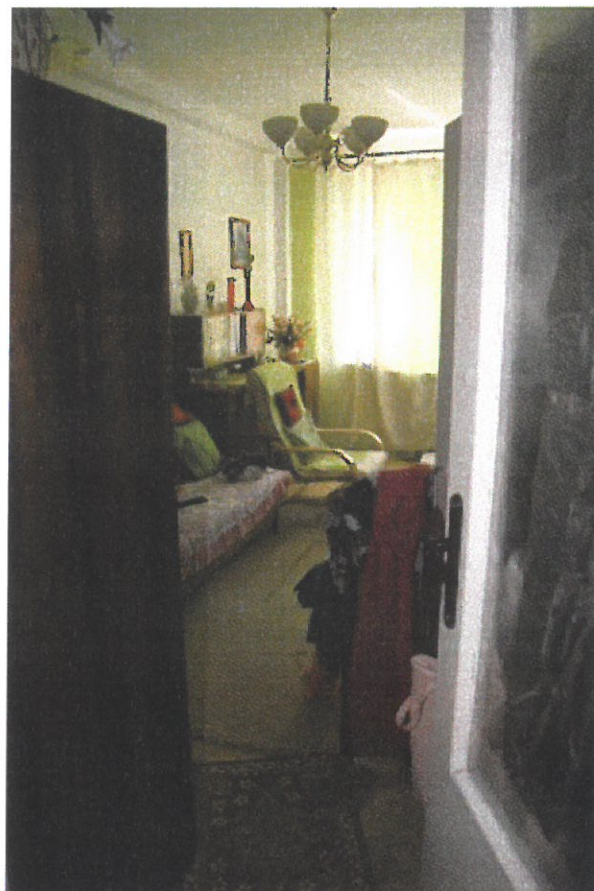


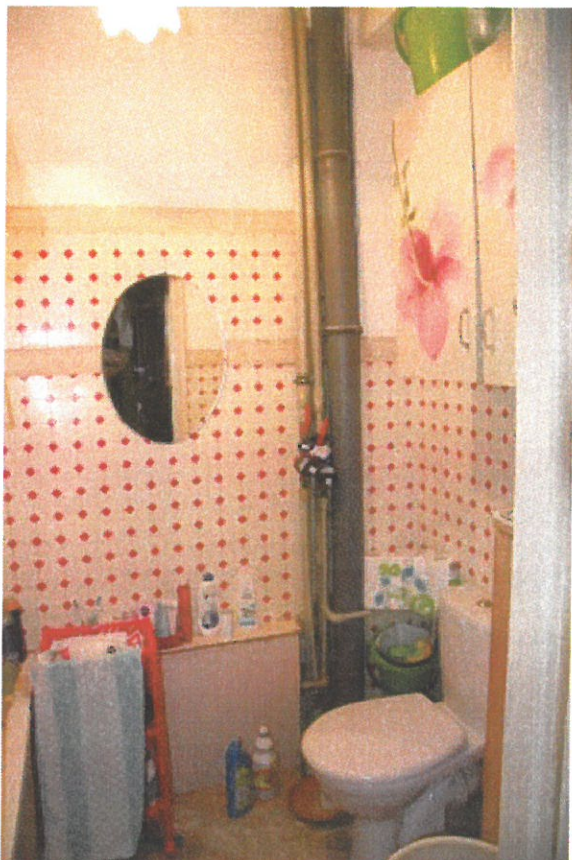
**Załącznik nr 4**

**Dokumentacja fotograficzna**









*M. Dzikon*



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1030360066



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 11.05.2019 r. do 10.05.2020 r.</b>							
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ</b> Adres siedziby: MŁYŃNARSKA 36, 05-190 NASIELSK E-mail: gonia_dz@o2.pl	Telefon: +48504238125 REGON: 366941213						
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ</b> Adres siedziby: MŁYŃNARSKA 36, 05-190 NASIELSK E-mail: gonia_dz@o2.pl	Telefon: +48504238125 REGON: 366941213						
<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>								
<b>4</b>	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th>Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td>25 000 EUR</td><td>25 000 EUR</td></tr></tbody></table> <p>Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p>	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	25 000 EUR	25 000 EUR
Suma gwarancyjna								
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia							
25 000 EUR	25 000 EUR							
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 132,81 PLN</b>							
	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Jednorazowo</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kwota w PLN</td><td>132,81</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>20.05.2019</td></tr></tbody></table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	132,81	Termin płatności	20.05.2019	
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	132,81							
Termin płatności	20.05.2019							
<b>6</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 30 1240 6960 3014 0110 1603 2534 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1030360066							
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 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.						

<b>8</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. 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. 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 7. <input checked="" type="checkbox"/> * 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). 8. <input checked="" type="checkbox"/> * 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. 9. <input checked="" type="checkbox"/> * 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.  * <input checked="" type="checkbox"/> 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, ul. 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.
----------	--

DSP/P/1030360066/4252/pc:100000208656906/BE20

## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

### Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

1. Reklamacje, 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](http://www.pzu.pl).
3. PZU SA rozpatruje reklamacje, 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 reklamacje, 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 reklamacje, 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 reklamacje, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamacje 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 reklamacje.
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 działania 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:

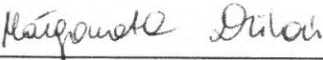
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpiezonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doreczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpiezonego. 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: +48 504238125

Data zawarcia umowy: 06.05.2019 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

  
AGENT  
WYCENIENIOWY  
PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
MAŁGORZATA DZIKOŃ  
tel. +48 506 122 197

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)