



**OPERAT  
SZACUNKOWY**  
Bydgoszcz  
ul. Chołoniewskiego 3B

Udział w wysokości 1/24 w lokalu  
niemieszkalnym – garażu  
wielostanowiskowym

ul. Chołoniewskiego 3B, Bydgoszcz



Sporządziła:

Małgorzata Dzikon

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 02.04.2022 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO****ADRES:**

Ul. Chołoniewskiego 3B, udział w wysokości 1/24 w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym, miejsce postojowe nr 3, Bydgoszcz, województwo kujawsko - pomorskie

**PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 1/24 części we współwłasności samodzielnego lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość – garażu wielostanowiskowego nr 89, z którym to udziałem związane jest prawo do korzystania z miejsca postojowego nr 3, usytuowanego na kondygnacji 0.

Dla przedmiotowego lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego - prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr BY1B/00166127/4.

**CEL WYCENY:**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału we współwłasności samodzielnego lokalu niemieszkalnego, dla aktualnego sposobu użytkowania, w postępowaniu upadłościowym.

**METODYKA WYCENY**

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

**DATY ISTOTNE DLA OPERATU:**

Operat szacunkowy wykonano w dniu 2022-04-02,

- według stanu na dzień 2022-04-02,
- na poziomie cen na dzień 2022-04-02,
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 2021-04-01

**OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):**

**Wartość rynkowa miejsca postojowego wynosi:**

**25 000 zł**

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

**Wartość przy sprzedaży wymuszonej wynosi:**

**20 000 zł**

słownie: dwadzieścia tysięcy 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 .....  | 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 .....   | 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 .....  | 9  |
| 7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE,<br>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 .....   | 16 |
| 10. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....  | 17 |
| 11. ZAŁĄCZNIKI .....   | 17 |

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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 1/24 części we współwłasności samodzielnego lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość – garażu wielostanowiskowego nr 89, z którym to udziałem związane jest prawo do korzystania z miejsca postojowego nr 3, usytuowanego na kondygnacji 0.

Dla przedmiotowego lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego - prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr BY1B/00166127/4.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/24 części we współwłasności samodzielnego lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość – garaż wielostanowiskowy nr 89, w stanie na dzień wyceny.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/24 części we współwłasności samodzielnego lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość – garaż wielostanowiskowy nr 89, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego.

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

### **3.1. Podstawa formalna**

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie Syndyka masy upadłości DOLCAN PLUS S.A. 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 2022-04-01;

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr BY1B/00166127/4;
- ✓ 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 Miasta Bydgoszczy;

#### 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- |  |            |
|--|------------|
| • Data sporządzenia operatu –                          | 2022-04-02 |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – | 2022-04-02 |
| • Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny –    | 2022-04-02 |
| • Data oględzin wycenianej nieruchomości –             | 2021-04-01 |

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

##### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla przedmiotowego lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego - prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr BY1B/00166127/4. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-04-02:

|  |
|--|
| <b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:-</b>  |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):<br>KUJAWSKO-POMORSKIE, M. BYDGOSZCZ, BYDGOSZCZ M., BYDGOSZCZ<br>Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: CHOŁONIEWSKIEGO 3B GARAŻ 89<br>Przeznaczenie budynku - LOKAL NIEMIESZKALNY<br>Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - GARAŻ WIELOSTANOWISKOWY NR 89 - 1<br>Kondygnacja - 000,0<br>Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) – TAK<br>Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych - 679,7200 M2 |
| <b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>  |
| UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU<br>Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - 67972 / 867842  |
| <b>Dział II – własność:</b>  |
| Właściciele:<br>1/24 DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14273239700000<br>...<br>inni   |

|   |
|---|
| <b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b>  |
| <p>INNY WPIS<br/> OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DOLCAN PLUS SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU NR<br/> KRS: 0000374094<br/> UDZIAŁ W PRAWIE WŁASNOŚCI NR 1 WYNOŚĄCY 1/24</p> <p>INNE WPISY – wpisy zgodnie z KW</p>  |
| <b>Dział IV – hipoteki:</b>   |
| <p>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA<br/> 277352,25 (DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY TRZYSTA PIĘĆDZIESIĄT<br/> DWA 25/100) ZŁ<br/> KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR 00647941/2007 Z DNIA 14 WRZEŚNIA 2007 ROKU<br/> 2032-09-01<br/> BRE BANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ W ŁODZI<br/> (MULTIBANK), WARSZAWA, 00125452400000</p> |

Protokół wglądu do ksiąg wieczystych w załączeniu.

## 5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniane miejsce postojowe zlokalizowane jest w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym nr 89 położonym w Bydgoszczy, woj. kujawsko - pomorskie, przy ul. Chołoniewskiego 3B, na kondygnacji 0 w wielorodzinnym budynku mieszkalnym 7 – kondygnacyjnym. Lokal usytuowany jest w inwestycji „Osiedle Kujawska” w rejonie dzielnicy Szwederowo.

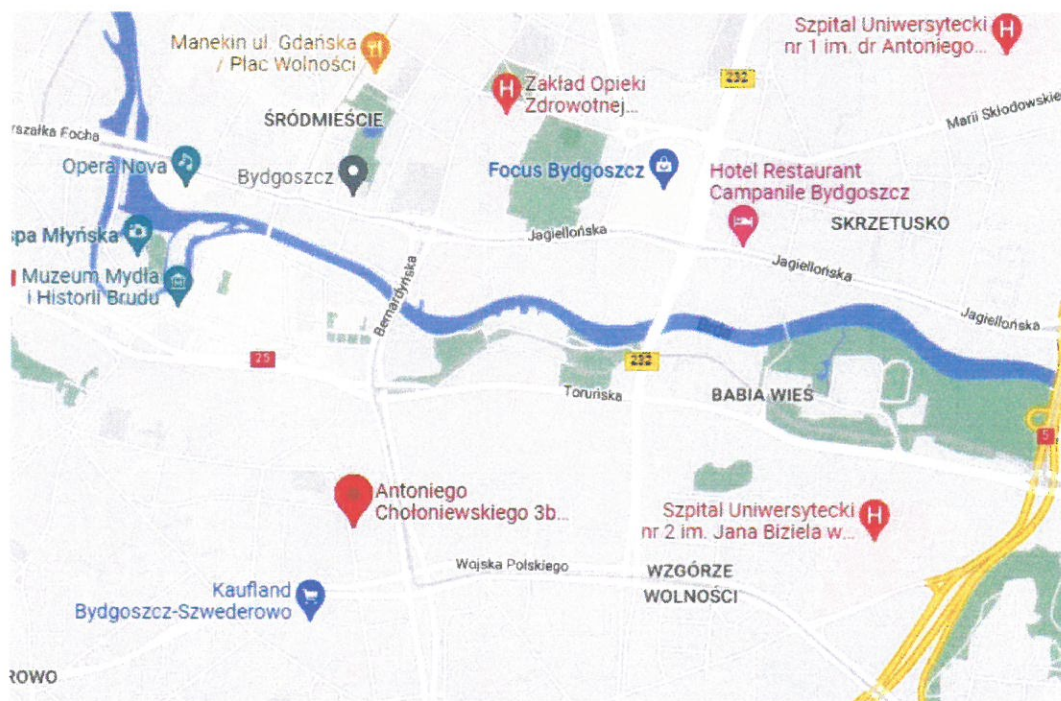
Osiedle Kujawska położone jest w centrum miasta, otoczonego Wzgórzami Dąbrowskiego i Wolności u zbiegu ulicy Kujawskiej i Sierocej. Bliskie sąsiedztwo Starego Miasta i dogodna komunikacja ułatwia dostęp do ważnych placówek publicznych i kulturalnych miasta, min. szkół, policji, placówek zdrowia, opery, i urzędów.

Szwederowo to jednostka urbanistyczna (osiedle) miasta Bydgoszczy, położona w jego południowej części, granicząca z bydgoskim miastem lokacyjnym, druga po Fordonie pod względem liczby mieszkańców. Szwederowo usytuowane jest w południowej części Bydgoszczy i zaliczane do osiedli tzw. Górnego Tarasu Bydgoszczy. Sąsiaduje od zachodu z osiedlem Górzyskowo i Błonie, od wschodu przez ul. Kujawską ze Wzgórzem Wolności, od północy ze Starym Miastem, a na południu z osiedlami Biedaszkowo i Bielice.

Szwederowo jest jednym z najstarszych bydgoskich osiedli. Składa się z położonego bliżej Śródmieścia Starego Szwederowa oraz na wschód i południe od niego Nowego Szwederowa z blokami z wielkiej płyty. Południową granicą osiedla jest ulica Horodelska i Inowrocławska, zachodnią – ul. ks. Skorupki, Piękna i Szubińska, północną – Zbocze Bydgoskie, zwane skarpią szwederowską, zaś wschodnią – ul. Kujawska.

Przedmiotowy budynek z wycenianym miejscem postojowym położony jest w strefie zabudowy wielorodzinnej u zbiegu ulic: Chołoniewskiego i Sierocej. W odległości ok. 130 m przebiega ulica Kujawska. Otoczenie nieruchomości stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne. Osiedle 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.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, lokalizację i otoczenie przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji, ocenia się jako przeciętną.



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

Dostęp do usług, handlu i komunikacji jest bardzo korzystny. W najbliższej okolicy funkcjonują restauracje, liczne punkty handlowo – usługowe, sklepy, ośrodki oświaty itp. W sąsiedztwie znajdują się: Centrum Handlowe Zielone Arkady, Telewizja Polska S.A. Oddział w Bydgoszczy, przedszkole, plac zabaw itp. Zarówno na terenie, jak również w bezpośrednim otoczeniu osiedla działa wiele punktów usługowo-handlowych, medycznych a także edukacyjnych. W odległości ok. 130 m przebiega ulica Kujawska – jedna z głównych ulic Bydgoszczy, wzdłuż której zlokalizowana jest infrastruktura usługowa oraz komunikacja miejska. W odległości ok. 3,5 km znajduje się Dworzec Główny w Bydgoszczy.

Posiadacze samochodów dojadą stąd do Śródmieścia w mniej niż 5 minut. Dla osób, które na co dzień wolą poruszać się transportem zbiorowym, dużym udogodnieniem jest bliskość przystanków autobusowych.

W pobliżu liczne tereny zielone, parki, itp.

### 5.4. Opis budynku

Lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy nr 89 usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Chołoniewskiego 3B na kondygnacji 0. Budynek, w którym mieści się wyceniane miejsce postojowe wybudowany został w 2008 r. w technologii tradycyjnej, posiada 7 kondygnacji nadziemnych.

Budynek jest wyposażony w windy. Przy wejściach zainstalowane są domofony. Stan techniczny budynku określono jako dobry. Klatka schodowa jest w dobrym stanie technicznym.

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



## **Dane i charakterystyka przedmiotu wyceny:**

Miejsce postojowe nr 3 znajduje się na kondygnacji 0 budynku mieszkalnego. Miejsce jednostanowiskowe.

### Stan wykończeniowy lokalu niemieszkalnego:

Przedmiotowy lokal niemieszkalny posiada malarskie powłoki ścian i sufitów. Posadzka betonowa, przemysłowa. Brama wjazdowa do garażu automatyczna. Hala garażowa w której znajduje się lokal jest wyposażona w instalację elektryczną.

## **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.

W stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr LXVI/1264/06 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szwederowo – Nowodworska” w Bydgoszczy, przedmiot wyceny znajduje się na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

## **6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO**

### **6.1. Analiza wybranego segmentu rynku**

**Rodzaj rynku:** miejsca postojowe, rynek pierwotny i wtórny;

**Obszar rynku:** Bydgoszcz

**Okres badania cen:** od IV 2020 do dnia wyceny;

**Bydgoszcz** - miasto na prawach powiatu w północnej Polsce, siedziba wojewody i jednostek mu podporządkowanych oraz największe miasto województwa kujawsko-pomorskiego. Stolica Księstwa bydgosko-wyszogrodzkiego, Obwodu Nadnoteckiego, Departamentu, Rejencji oraz Województw pomorskiego, bydgoskiego i ponownie bydgoskiego. Położone na styku czterech makroregionów Pojezierzy Południowobałtyckich, nad rzeką Brdą i Kanałem Bydgoskim, od wschodu graniczy z Wisłą, która poprzez Przełom Fordoński zwraca się ku Morzu Bałtyckiemu. Miasto położone jest częściowo w pradolinie rzeki Brdy. Ciągnie się od Łąk Nadnoteckich aż po Wisłę, gdzie Brda ma swoje ujście. Od strony południowej i północnej usytuowane są pasma wysoczyzn.

Bydgoszcz jest jednym z największych miast w Polsce, zajmuje 8. miejsce pod względem liczby ludności (344 091 mieszkańców w dniu 31 XII 2020 r.).

Duży ośrodek przemysłu, handlu i logistyki oraz węzeł drogowy, kolejowy i żeglugi śródlądowej. Na terenie miasta jest zlokalizowany Międzynarodowy Port Lotniczy im. Ignacego Jana Paderewskiego oraz port rzeczny. Bydgoszcz jest jednym z głównych krajowych ośrodków branży informatycznej oraz usług dla biznesu Business Process Outsourcing/Share Service Center. W Bydgoskim Parku Przemysłowo-Technologicznym działa Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna.

Bydgoszcz to także ośrodek akademicki, naukowy i kulturalny. W 15 szkołach wyższych studiuje ok. 35 tys. osób. Działają m.in.: opera, filharmonia, teatry, kina, muzea, galerie sztuki, orkiestry i zespoły muzyczne, rocznie odbywa się ok. 100 przeglądów i festiwali kulturalnych. Atrakcyjność turystyczną Bydgoszczy oprócz zabytków podkreśla oryginalne

nabrzeże od strony rzek i kanałów, Wyspa Młyńska oraz bogactwo architektury z okresu belle époque. Od 2010 światowe witryny turystyczne polecają Bydgoszcz wśród grona 10 najlepszych celów podróży w Polsce. W mieście zlokalizowany jest duży garnizon wojskowy oraz siedziby większości instytucji NATO obecnych w Polsce. Bydgoszcz jest także siedzibą diecezji kościoła rzymskokatolickiego, członkiem Unii Metropolii Polskich, Eurocities, Stowarzyszenia Miast Króla Kazimierza Wielkiego, siedzibą 9 konsulatów honorowych.

Bydgoszcz wraz z powiatem bydgoskim i otaczającymi gminami tworzy aglomerację (Bydgoski Obszar Funkcjonalny), zamieszkałą przez ok. 600 tys. osób. Miasto wyróżniają m.in. Bydgoski Węzeł Wodny oraz największy w Polsce Leśny Park Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek”. Otaczają je duże kompleksy leśne: Puszcza Bydgoska od południa i Bory Tucholskie od północy. Z uwagi na dogodne warunki naturalne i szkoleniowe (Brda, tor regatowy, infrastruktura wodna, Bydgoszcz i inne kluby) miasto uchodzi za „stolicę polskiego wioślarstwa”. Od 1928 sportowcy bydgoscy (głównie wioślarze i kajakarze) zdobyli 32 medali, co stanowi 10% wszystkich medali zdobytych na letnich olimpiadach przez Polaków. Od 1999 odbywa się w Bydgoszczy szereg międzynarodowych imprez sportowych, których bazę stanowią m.in. stadion im. Zdzisława Krzyszkowiaka oraz hala sportowo-widowiskowa Łuczniczka.

Analizie poddano rynek miejsc postojowych w halach garażowych z terenu Bydgoszczy. Badaniu poddano transakcje nieruchomościami z rynku wtórnego. W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomościami o podobnym charakterze, z podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowy rynek miejsc postojowych w halach garażowych w budynkach wielorodzinnych jest dość dobrze rozwinięty. Widoczna jest równowaga pomiędzy popytem a popytą. Na terenie badania odnotowano kilkanaście transakcji.

Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne wahają się w przedziale ok. 20000 do ok. 40000 zł za miejsce postojowe. Rozbieżność cen wynika z różnic porównywalnych nieruchomości w zakresie lokalizacji i otoczenia oraz udogodnień, takich jak: podwójne miejsce parkingowe, boks rowerowy, komórka lokatorska, itp.

Najwyższe ceny nieruchomości odnotowały nieruchomości 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.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do dalszej analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości 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 przedmiotowej nieruchomości 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 miejsca postojowego w stanie na dzień wyceny**

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych z 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 miejsc postojowych usytuowanych w podobnych do wycenianego budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

**Transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny:**

| <b>L.p</b> | <b>Data transakcji</b> | <b>Adres</b>              | <b>Dodatkowe atuty</b> | <b>Cena [zł]</b> |
|------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| 1          | 2020-08-07             | ul. Orła                  |                        | 24 390           |
| 2          | 2020-11-06             | ul. Kujawska              | + pom. gospodarcze     | 36 500           |
| 3          | 2020-11-02             | ul. Gołębia               |                        | 20 000           |
| 4          | 2020-10-26             | ul. ks. Ignacego Skorupki |                        | 30 000           |
| 5          | 2021-04-08             | ul. Juliusza Kossaka      | + pom. gospodarcze     | 40 000           |
| 6          | 2021-06-23             | ul. ks. Ignacego Skorupki |                        | 19 000           |
| 7          | 2021-06-23             | ul. Wojciecha Gersona     |                        | 35 000           |
| 8          | 2021-05-11             | ul. Karpacka              |                        | 30 000           |
| 9          | 2021-02-18             | ul. Gołębia               | + pom. gospodarcze     | 40 000           |
| 10         | 2021-03-05             | ul. Gołębia               |                        | 30 000           |
| 11         | 2021-02-18             | ul. Tadeusza Czackiego    | + pom. gospodarcze     | 40 000           |
| 12         | 2021-09-30             | ul. Orła                  |                        | 30 894           |
| 13         | 2021-09-23             | ul. Orła                  |                        | 26 829           |
| 14         | 2021-09-22             | ul. Orła                  |                        | 30 081           |
| 15         | 2021-09-10             | ul. Orła                  |                        | 31 707           |
| 16         | 2021-09-08             | ul. Orła                  |                        | 30 081           |

Cena maksymalna: 40000 zł/m<sup>2</sup>Cena minimalna: 19000 zł/m<sup>2</sup>Cena średnia: 30905 zł/m<sup>2</sup>Nieruchomość o cenie maksymalnej:

| <b>L.p</b> | <b>Data transakcji</b> | <b>Adres</b>         | <b>Dodatkowe atuty</b> | <b>Cena [zł]</b> |
|------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| 5          | 2021-04-08             | ul. Juliusza Kossaka | + pom. gospodarcze     | 40 000           |

## Nieruchomość o cenie minimalnej:

| L.p | Data transakcji | Adres                     | Dodatkowe atuty | Cena [zł] |
|-----|-----------------|---------------------------|-----------------|-----------|
| 6   | 2021-06-23      | ul. ks. Ignacego Skorupki |                 | 19 000    |

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

| Lp.            | Cecha rynkowa  | Waga cechy [%] |
|----------------|----------------|----------------|
| 1              | Lokalizacja    | 40             |
| 2              | Bezpieczeństwo | 30             |
| 3              | Udogodnienia   | 30             |
| <b>Ogółem:</b> |                | 100            |

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

| Lp | Cechy rynkowe  | Ocena           | Opis  |
|----|----------------|-----------------|---|
| 1  | Lokalizacja    | atrakcyjna      | Nieruchomości położone w atrakcyjnej lokalizacji, gdzie występuje mała podaż tego typu nieruchomości            |
|    |                | przeciętna      | Nieruchomości położone w dobrej lokalizacji, w budynkach gdzie podaż jest zrównoważona z popytem                |
| 2  | Bezpieczeństwo | teren zamknięty | Lokal usytuowany w budynku na terenie ogrodzonym, strzeżonym  |
|    |                | teren otwarty   | Lokal usytuowany w budynku z bezpośrednim dostępem z ulicy  |
| 3  | Udogodnienia   | występują       | Miejsce postojowe pojedyncze, lub z miejscem sąsiednim. Występuje schowek, pom. gospodarcze, boks rowerowy itp. |

| Lp | Cechy rynkowe | Ocena | Opis  |
|----|---------------|-------|---|
|    |               | brak  | Nie występują żadne z powyższych udogodnień |

Zakres współczynników korygujących:

[0,615; 1,294]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości:

| Lp.         | Cecha rynkowa  | Wyceniany lokal mieszkalny | Waga cechy [%] | Zakres współczynnika |              | Wielkość współczynnika |
|-------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------------|--------------|------------------------|
|             |                |                            |                | dolny                | górnny       |                        |
| 1           | Lokalizacja    | przeciętna                 | 40             | 0,246                | 0,518        | 0,246                  |
| 2           | Bezpieczeństwo | teren otwarty              | 30             | 0,184                | 0,388        | 0,388                  |
| 3           | Udogodnienia   | Brak                       | 30             | 0,184                | 0,388        | 0,184                  |
| <b>Suma</b> |                |                            | <b>100%</b>    | <b>0,615</b>         | <b>1,294</b> | <b>0,819</b>           |

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

$$W_r = 30905 \text{ zł/m}^2 \times 0,819 = 25300 \text{ zł/m}^2$$

$$W_R = 25300 \text{ zł} \approx 25 \text{ 000 zł}$$

**W zaokrągleniu przyjęto: 25 000 zł.**

Słownie: dwadzieścia pięć 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:

Sporządziła: Małgorzata Dzikon

Wr - wartość rynkowa,  
 Wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,  
 Wc - 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 nieruchomości w bliskiej odległości od centrum miasta. 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:

Wa = 0,90 (10 % obniżenia wartości),

Wc = 0,90 (10 % obniżenia wartości).

**Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej wynosi:**

$$WRW = 25\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 20\ 250\ \text{zł}$$

przyjęto: 20 000 zł

słownie: dwadzieścia tysięcy złotych

**9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ**

**Wartość rynkowa miejsca postojowego wynosi:**

**25 000 zł**

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych



**Wartość przy sprzedaży wymuszonej wynosi:**

**20 000 zł**

słownie: dwadzieścia 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 atrakcyjne części Bydgoszczy, na terenie której występuje budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej ceną, 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 BY1B/00166127/4;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;



*M. Dzikon*

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

Dla przedmiotowego lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego - prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr BY1B/00166127/4. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-04-02:

|   |
|---|
| <b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:-</b>   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): KUJAWSKO-POMORSKIE, M. BYDGOSZCZ, BYDGOSZCZ M., BYDGOSZCZ<br>Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: CHOŁONIEWSKIEGO 3B GARAŻ 89<br>Przeznaczenie budynku - LOKAL NIEMIESZKALNY<br>Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - GARAŻ WIELOSTANOWISKOWY NR 89 - 1<br>Kondygnacja - 000,0<br>Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) – TAK<br>Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych - 679,7200 M2 |
| <b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>   |
| UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU<br>Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - 67972 / 867842   |
| <b>Dział II – własność:</b>   |
| Właściciele:<br>1/24 DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14273239700000<br>...<br>inni  |
| <b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b>  |
| INNY WPIS<br>OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DOLCAN PLUS SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU NR KRS: 0000374094<br>UDZIAŁ W PRAWIE WŁASNOŚCI NR 1 WYNOŚĄCY 1/24<br><br>INNE WPISY – wpisy zgodnie z KW  |
| <b>Dział IV – hipoteki:</b>   |
| HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA<br>277352,25 (DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY TRZYSTA PIĘĆDZIESIĄT DWA 25/100) ZŁ<br>KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR 00647941/2007 Z DNIA 14 WRZEŚNIA 2007 ROKU 2032-09-01<br>BRE BANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ W ŁODZI (MULTIBANK), WARSZAWA, 00125452400000   |

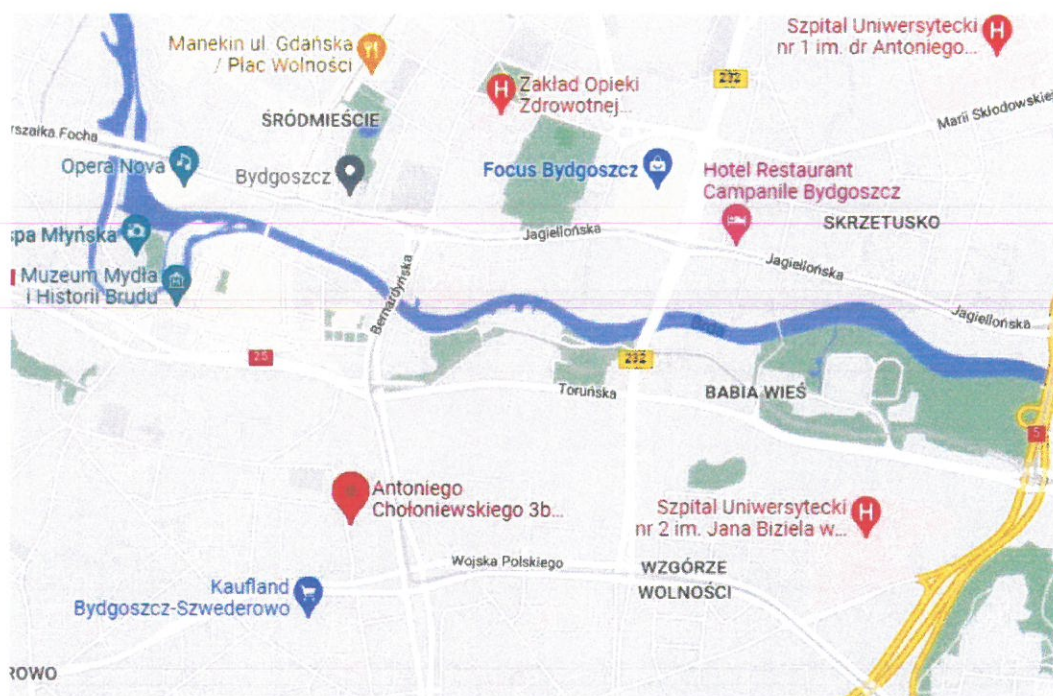
## Załącznik nr 2

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.

W stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr LXVI/1264/06 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szwederowo – Nowodworska” w Bydgoszczy, przedmiot wyceny znajduje się na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

## Załącznik nr 3

### Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny



Załącznik nr 4

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: PROPAVAL 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**

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

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

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**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3.  \* Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
4.  \* 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).
5.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
6. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
7. 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 automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
8.  \* 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.

9.  \* Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

\*  w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, 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; 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:100000334131196/BE20 PIN: 6826

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/21G1\_02/20210505.1815/proddpou3-196865426.3/FILE/pc:100000334131196





### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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.
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 Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu: Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](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.

9

#### Potwierdzam dane kontaktowe

PROPVAL 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.

[Blank space for stamp]

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Ubezpieczający

[Blank space for stamp]

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

[Blank space for stamp]

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)

1030360066/pc:10000334131196/BE20 PIN: 6826

**801 102 102** pzu.pl

