



**OPERAT  
SZACUNKOWY**  
Warszawa Mokotów  
al. Wilanowska 105

Lokal mieszkalny nr 72

al. Wilanowska 105,

Warszawa - Mokotów



Sporządziła:

Małgorzata Dzikon

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 03.10.2022 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>ADRES:</b>
Al. Wilanowska 105, lokal nr 72, Warszawa, dzielnica Mokotów, województwo mazowieckie
<b>PRZEDMIOT WYCENY</b>
<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 72 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.</p> <p>Nieruchomość lokalowa nr 72 usytuowana jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Warszawie, dzielnica Mokotów, przy alei Wilanowskiej 105. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 53,98 m<sup>2</sup> położony jest na 5 kondygnacji w budynku.</p> <p>Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA2M/00459408/3.</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 2022-10-03,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• według stanu na dzień 2022-10-03,</li><li>• na poziomie cen na dzień 2022-10-03,</li><li>• na podstawie wizji lokalnej z dnia 2020-01-09</li></ul>
<b>OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):</b>
<p><b>Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>636 000 zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: sześćset trzydzieści sześć tysięcy złotych</p> <p><b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>515 000 zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: pięćset piętnaście tysięcy złotych</p>



**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 .....	10
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	10
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku .....	10
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	12
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny .....	12
7.2. Rodzaj określonej wartości .....	12
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny .....	12
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	14
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ .....	18
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	19
11. ZAŁĄCZNIKI .....	19



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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 72 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość lokalowa nr 72 usytuowana jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Warszawie, dzielnica Mokotów, przy alei Wilanowskiej 105. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 53,98 m<sup>2</sup> położony jest na 5 kondygnacji w budynku.

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA2M/00459408/3.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt 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 grunt 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 Mirosława Wojciecha Sokołowskiego w upadłości.

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

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

### **3.3. Podstawy metodologiczne**

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

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- ✓ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2020-01-09;
- ✓ Badanie księgi wieczystej nr WA2M/00459408/3;
- ✓ 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 Mokotów;

## 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 2022-10-03
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 2022-10-03
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 2022-10-03
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 2020-01-09

## 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, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA2M/00459408/3. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-10-03:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
<p>Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica): MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW          Ulica: AL. WILANOWSKA 105 lok. 72          Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY          Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - POKÓJ DZIENNY Z HALLEM - 1, ANEKS KUCHENNY - 1, SYPIALNIA - 1, ŁAZIENKA - 1          Kondygnacja – 5,0          Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - TAK          Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 53,9800 M2</p>
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
<p>PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI          Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – 5398 / 1141101</p>
<b>Dział II – własność:</b>

<p>Właściciele: 1/1 MIROSŁAW WOJCIECH SOKOŁOWSKI</p>
<p><b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b></p>
<p>OSTRZEŻENIE: WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2653/16 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA MIROSŁAWA SOKOŁOWSKIEGO NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA ANNY BOMBAŁA</p> <p>OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI MIROSŁAWA SOKOŁOWSKIEGO NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SR DLA M. ST. WARSZAWY Z DN. 8.11.2019 SYGN. XVIII GU 49/19</p>
<p><b>Dział IV – hipoteki:</b></p>
<p>HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA 743089,70 (SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 70/100) ZŁ KREDYT, ODSETKI I INNE NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU NR 60533 Z DN. 2007-05-10 GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOM ODDZIAŁ W ŁODZI, KATOWICE, 00353852700496</p> <p>HIPOTEKA PRZYMUSOWA 20835,93 (DWADZIEŚCIA TYSIĘCY OSIEMSET TRZYDZIEŚCI PIĘĆ 93/100) ZŁ KWOTA OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z 18 MARCA 2019 R. WYDANYM PRZEZ REFERENDARZA SĄDOWEGO W SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE SYGN. AKT VI NC-E 383077/19 BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 0000010186, 001379728</p>

Protokół wglądu do ksiąg wieczystych w załączeniu.

## 5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniany lokal mieszkalny nr 72 położony jest w Warszawie, dzielnica Mokotów, woj. mazowieckie, przy al. Wilanowskiej 105, na 4 piętrze w wielorodzinnym budynku mieszkalnym 7 – kondygnacyjnym. Lokal usytuowany jest w rejonie osiedla Stegny

Stegny to osiedle oraz obszar Miejskiego Systemu Informacji położony na Dolnym Mokotowie, ograniczony od wschodu ul. Sobieskiego, od południa ul. Arbusową, Przy Grobli oraz al. Wilanowską, od zachodu skarpą mokotowską, a od północy ul. Idzikowskiego. Samo osiedle zajmuje mniejszy teren we wschodniej części obszaru MSI między ul. Sobieskiego, al. Wilanowską oraz al. Sikorskiego. Spółdzielnia MSM „Energetyka” dzieli osiedle na Stegny Południe, Stegny Północ i Stegny Rożek. Ani plany miasta, ani MSI nie uwzględniają tego podziału.

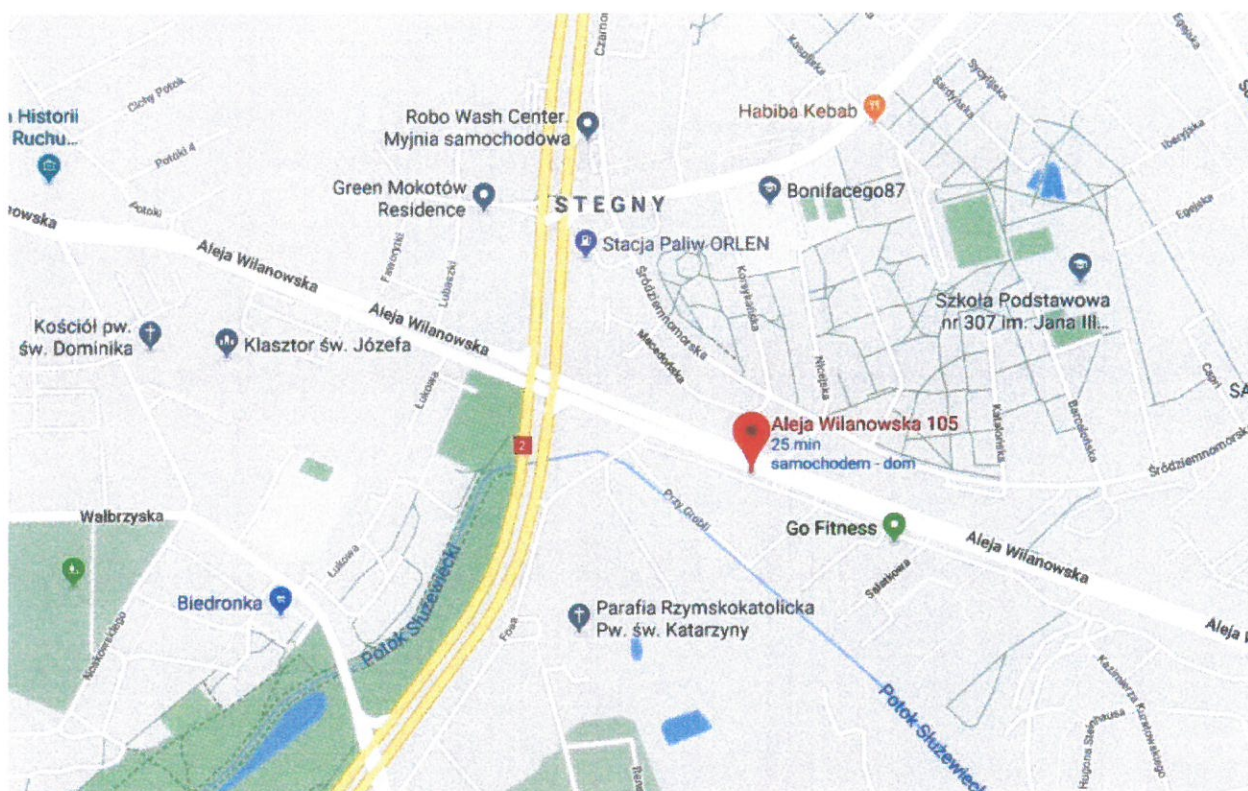
Centrum osiedla stanowi ośrodek handlowo-usługowy otoczony 11-kondygnacyjnymi punktowcami i grupą 6-u 16-kondygnacyjnych. Pas zieleni oddziela najwyższe budynki od promieniście ustawionych grup budynków 4-kondygnacyjnych, a jego zadaniem jest stworzenie nie tylko warunków do rekreacji mieszkańców, ale i przewietrzanie osiedla (w pasie tym znalazły się przedszkola i urządzenia sportowe). Od strony zachodniej osiedle przed zimnym powietrzem osłaniają długie budynki 11-kondygnacyjne. Centrum osiedla z założenia o wielkomiejskim charakterze różni się od bardziej kameralnej zabudowy w zespołach 4- i 11-kondygnacyjnych.



Stegny były pierwszym osiedlem w Warszawie o budynkach zmontowanych z prefabrykowanych elementów wielkowymiarowych, wyprodukowanych w Fabryce Domów na Służewcu. Projekt konstrukcji wykonali S. Hauler i M. Wilbik. Zastosowano elementy wielkopłytkowe systemu szczecińskiego.

Przedmiotowy budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym położony jest w strefie zabudowy wielorodzinnej w odległości ok. 300 m od skrzyżowania alei Wilanowskiej z Dolinką Służewiecką. W odległości ok. 1400 m znajduje się skrzyżowanie alei Wilanowskiej z aleją Rzeczypospolitą. Budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym położony jest w pierwszej linii zabudowy od alei Wilanowskiej. Otoczenie stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne zbudowane w latach 1950 – 2010. 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 oraz bazę transakcji porównawczych, lokalizację i otoczenie przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji, ocenia się jako średnio korzystną.



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

Dostęp do usług, handlu i komunikacji jest korzystny. Budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym nr 72 znajduje się bezpośrednio przy alei Wilanowskiej wzdłuż której 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. sklepy spożywcze, Rossman, poczta, restauracje. W odległości ok. 3500 m znajduje się centrum handlowe – Galeria Mokotów, w odległości ok. 2 km przy metrze Służew – Centrum Handlowe Land.

Aleja Wilanowska to ulica w dzielnicach Mokotów i Wilanów w Warszawie. Łączy skrzyżowanie ul. Marynarskiej, ul. Rzymowskiego i ul. Wołoskiej (rondo Unii Europejskiej)

z węzłem Wilanów (ul. Wiertnicza w kierunku Sadyby i ul. Przyczółkowa w kierunku Konstancina).

Na całej długości odbywa się nią ruch autobusowy. Aleja jest dwujezdniowa z wyjątkiem odcinka od alei Niepodległości do ronda Unii Europejskiej.

Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 50 m od wycenianej nieruchomości, skąd kursuje kilkanaście linii autobusowych. Do stacji I nitki metra – Służew - odległość ok. 1,8 km.

Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową – al. Wilanowską, posiadającą pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

Budynek, w którym mieści się szacowany lokal, znajduje się w części Mokotowa, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej.

#### **5.4. Opis budynku**

Lokal mieszkalny nr 72 usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. al. Wilanowskiej. Budynek, w którym mieści się wyceniany lokal mieszkalny wybudowany został w 2006 r., posiada 7 kondygnacji nadziemnych i parking podziemny, jest ogrodzony.

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.

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

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

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się 5 kondygnacji, posiada powierzchnię użytkową 53,98 m<sup>2</sup> i składa się z: hallu, sypialni, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z wc.

#### **Standard wykończenia:**

##### Pokoje:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – panele, w sypialni – wykładzina dywanowa

Okna – PCV

Grzejniki – płytowe

##### Część kuchenna:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – panele

Okna – PCV

Grzejniki – płytowe

Szafki w zabudowie (płyta MDF), sprzęt AGD w zabudowie (piekarnik, okap, zmywarka, płyta indukcyjna)

**Przedpokój:**

Ściany – malowane farbą

Podłogi – panele

Łazienki, wc: glazura do połowy ścian, terakota, prysznic, sedes, umywalka, szafka

Zabezpieczenia: domofon, drzwi wejściowe antywłamaniowe

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

**5.5. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym**

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

W stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomość położona jest na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości zabudowy do 20m.

**6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO****6.1. Analiza wybranego segmentu rynku**

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

**Obszar rynku:** Warszawa Mokotów – osiedle Stegny,

**Okres badania cen:** od I 2021 do dnia wyceny;

**Warszawa** należy do grupy stolic europejskich o najniższym wskaźniku liczby mieszkań, tj. ok. 380 mieszkań na 1000 mieszkańców, ze średnią powierzchnią poniżej 50 m<sup>2</sup>. W strukturze własności dominują mieszkania spółdzielcze i komunalne. Z roku na rok wzrasta jednak udział mieszkań prywatnych - pochodzących z wykupu zasobów komunalnych lub z nowych inwestycji mieszkaniowych. W stolicy występuje nadal deficyt, jego poziom szacuje się na ok. 100 tys. mieszkań. Wzorem miast Europy zachodniej, Warszawa przekształca się w zróżnicowany rynek mieszkaniowy z lepszymi i gorszymi lokalizacjami. Od kilku lat obserwowany jest rozwój enklaw bogactwa oraz obszary tzw. "blokowisk" dla mniej zamożnych. Do najdroższych rejonów Warszawy należą: Śródmieście, Mokotów, Bemowo, Ochota, Wilanów, Praga Południe (Saska Kępa). Największym zainteresowaniem potencjalnych nabywców nowych mieszkań - mimo wysokich cen - cieszy się Mokotów. Dostyc popularne są także tańsze rejony, gdzie w ostatnich latach pojawiło się wiele nowych inwestycji mieszkaniowych. Należą do nich Usynów (Kabaty), Białołęka, Praga Południe (Gośćków) i Bemowo. Niskie ceny zachęcają także do zamieszkania w Ursusie, Wawrze czy Włochach.

**Mokotów** – dzielnica Warszawy położona w lewobrzeżnej części miasta. Jest jedną z 18 jednostek pomocniczych m.st. Warszawy. Pierwotna nazwa „Mokotowo” pochodzi prawdopodobnie od imienia pruskiego właściciela wsi – Mokoto lub Mokot – i po raz pierwszy pojawia się w dokumentach z 1367. Według danych GUS 1 stycznia 2015 Mokotów miał powierzchnię 35,42 km<sup>2</sup>, a liczba mieszkańców (stan na 1 stycznia 2018) wynosiła 218 911. Jest największą dzielnicą Warszawy pod względem liczby ludności.

Mokotów sąsiaduje z następującymi dzielnicami Warszawy:



- od północy z dzielnicami Ochota, Śródmieście, Praga-Południe
- od wschodu z dzielnicą Wawer
- od zachodu z dzielnicą Włochy
- od południa: Ursynów, Wilanów.

Jest to dzielnica mieszkalna wypełniona dużą ilością zieleni i parków miejskich, z których najbardziej znane to Pole Mokotowskie (położone w większości na Ochocie i w Śródmieściu), Park Arkadia, Park Morskie Oko, Park Dreszera czy Park Sielecki. Znajduje się tam także sporo zbiorników wodnych, zwłaszcza w dolinie Wisły. Największe z nich to Jeziorko Czerniakowskie, które należy do miejskich rezerwatów przyrody.

Według Miejskiego Systemu Informacji dzielnica Mokotów dzieli się na obszary:

- Stary Mokotów
- Sielce
- Czerniaków
- Siekierki
- Augustówka
- Sadyba
- Stegny
- Wierzbno
- Ksawerów
- Służew
- Służewiec
- Wyględów

Oficjalnie, na terenie dzielnicy, funkcjonują trzy jednostki niższego rzędu: Sadyba (powołane 4 grudnia 1997 r.) oraz Służewiec Południowy i Służewiec Fort (powołane 28 czerwca 2001 r.), mające status „osiedli”. Podział ten nie obejmuje jednak całej dzielnicy.

Na rynku warszawskim już od wielu lat rysuje się wyraźne zróżnicowanie średnich cen mieszkań ze względu na lokalizację, gdzie dzielnice takie jak Śródmieście, Mokotów czy Żoliborz należą do najbardziej pożądaných, a więc i najdroższych, zaś te położone po prawej stronie Wisły charakteryzują się znacznie bardziej dostępnymi cenami.

Analizie poddano rynek nieruchomości lokalowych z terenu dzielnicy Mokotów, rejon Stegny. 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. 9500 do ok. 14000 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 rozeznanem 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 nieruchomości lokalowej 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 lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny

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

#### Transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny:

L.p	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m2]	Kondycja	Rok budowy budynku	Cena 1 m2 p. u. [zł]
1	2021-02-25	ul. Egejska	580 000	54,50	3	2009	10 642
2	2021-02-04	ul. Śródziemnomorska	705 000	59,72	1	2006	11 805
3	2021-03-17	ul. Śródziemnomorska	539 000	51,87	8	2006	10 391
4	2021-02-25	ul. Egejska	555 000	54,50	3	2009	10 183
5	2021-08-30	ul. Hugona Steinhausa	590 000	58,70	3	1991-2000	10 051
6	2021-08-16	ul. Kazimierza Kuratowskiego	639 000	66,80	4	1991-2000	9 566
7	2021-11-16	al. Aleja Wilanowska	570 000	48,90	4	2001	11 656
8	2021-10-27	al. Aleja Wilanowska	660 000	62,20	4	2008	10 611
9	2021-11-29	ul. Hugona Steinhausa	460 000	46,70	2	1991-2000	9 850
10	2021-12-21	ul. Kazimierza	627 500	59,06	4	1991-2000	10 625

		Kuratowskiego					
11	2022-02-03	ul. Aleksandra Patkowskiego	463 000	46,70	4	1991-2000	9 914
12	2022-01-17	al. Aleja Wilanowska	560 000	44,11	2	2006	12 696
13	2022-05-17	ul. Egejska	930 000	67,70	2	2009	13 737
14	2022-06-02	ul. Cypryjska	675 000	61,30	3	1981-1990	11 011
15	2022-07-18	al. Aleja Wilanowska	620 000	51,70	5	2001	11 992
16	2022-08-29	ul. Egejska	760 000	54,30	6	2009	13 996

Cena maksymalna: 13996 zł/m<sup>2</sup>Cena minimalna: 9566 zł/m<sup>2</sup>Cena średnia: 11171 zł/m<sup>2</sup>Lokal o cenie maksymalnej:

L.p	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow.użytk. [m <sup>2</sup> ]	Kondygnacja	Rok budowy budynku	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
16	2022-08-29	ul. Egejska	760 000	54,30	6	2009	13 996

Lokal o cenie minimalnej:

L.p	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow.użytk. [m <sup>2</sup> ]	Kondygnacja	Rok budowy budynku	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
6	2021-08-16	ul. Kazimierza Kuratowskiego	639 000	66,80	4	1991-2000	9 566

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

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja i otoczenie	30
2	Standard wykończenia lokalu	20
3	Powierzchnia użytkowa	20

4	Stan techniczny budynku	20
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	dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem standardowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu dobry.
		Średni	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem podstawowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu przeciętny - potrzeba odnowienia niektórych elementów wykończenia wnętrza
3	Powierzchnia użytkowa	korzystna	Do 50 m <sup>2</sup>
		średnio korzystna	Od 50 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup> włącznie
		niekorzystna	Powyżej 55 m <sup>2</sup>

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
4	Stan techniczny budynku	dobry	budynki kilkunastoletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie dobrym, widoczne niewielkie ślady zużycia technicznego, budynki ocieplone, wyremontowane klatki schodowe, odnowione piwnice, wymieniona stolarka
		średni	budynki kilkudziesięcioletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie niskim, widoczne ślady zużycia technicznego, brak ocieplenia budynku, elewacje, klatki schodowe i piwnice wymagające bieżących remontów i odświeżenia
5	Usytuowanie lokalu w budynku	korzystne	1 piętro
		średnio korzystne	pozostałe piętra
		niekorzystne	parter, ostatnia kondygnacja

Zakres współczynników korygujących:

[0,856; 1,253]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników $u_i$
			dolny	górnny		
1.	Lokalizacja i otoczenie	30	0,257	0,376	średnio korzystne	0,316
2.	Standard wykończenia lokalu	20	0,171	0,251	średni	0,171
3.	Powierzchnia użytkowa	20	0,171	0,251	średnio korzystna	0,211
4.	Stan techniczny budynku	20	0,171	0,251	dobry	0,251
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	10	0,086	0,125	średnio korzystne	0,105
<b>Razem:</b>		<b>100%</b>	<b>0,856</b>	<b>1,253</b>	<b>x</b>	<b>1,055</b>

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



$$W_r = 11171 \text{ zł/m}^2 \times 1,055 = 11781 \text{ zł/m}^2$$

$$W_R = 11781 \text{ zł/m}^2 \times 53,98 \text{ m}^2 = 635 944 \text{ zł} \approx 636 000 \text{ zł}$$

**W zaokrągleniu przyjęto: 636 000 zł.**

Słownie: sześćset trzydzieści sześć tysięcy złotych

### OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

Gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

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

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

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

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

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

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

**Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej lokalu mieszkalnego wynosi:**

$$WRW = 636 000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 515 160 \text{ zł}$$

przyjęto: 515 000 zł

słownie: pięćset pięćnaście tysięcy złotych

### 9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi:**

**636 000 zł**

słownie: sześćset trzydzieści sześć tysięcy złotych



**Wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi:**

**515 000 zł**

słownie: pięćset piętnaście 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.

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 gruntowe niezabudowane 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 WA2M/00459408/3;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;



Sporządziła: Małgorzata Dzikon

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

Dla nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA2M/00459408/3. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-10-03:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
<p>Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica):          MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW          Ulica: AL. WILANOWSKA 105 lok. 72          Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY          Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - POKÓJ DZIENNY Z HALLEM - 1, ANEKS KUCHENNY - 1, SYPIALNIA - 1, ŁAZIENKA - 1          Kondygnacja - 5,0          Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - TAK          Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:          53,9800 M2</p>
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
<p>PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI          Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – 5398 / 1141101</p>
<b>Dział II – własność:</b>
<p>Właściciele:          1/1 MIROSŁAW WOJCIECH SOKOŁOWSKI</p>
<b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b>
<p>OSTRZEŻENIE:          WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2653/16 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA MIROSŁAWA SOKOŁOWSKIEGO NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ANNY BOMBAŁA</p> <p>OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI MIROSŁAWA SOKOŁOWSKIEGO NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SR DLA M. ST. WARSZAWY Z DN. 8.11.2019 SYGN. XVIII GU 49/19</p>
<b>Dział IV – hipoteki:</b>
<p>HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA          743089,70 (SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 70/100) ZŁ          KREDYT, ODSETKI I INNE NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU NR 60533 Z DN. 2007-05-10          GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOM ODDZIAŁ W ŁODZI, KATOWICE, 00353852700496</p> <p>HIPOTEKA PRZYMUSOWA          20835,93 (DWADZIEŚCIA TYSIĘCY OSIEMSET TRZYDZIEŚCI PIĘĆ 93/100) ZŁ          KWOTA OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z 18 MARCA</p>



2019 R. WYDANYM PRZEZ REFERENDARZA SĄDOWEGO W SĄDZIE REJONOWYM  
LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE SYGN. AKT VI NC-E 383077/19  
BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 0000010186, 001379728

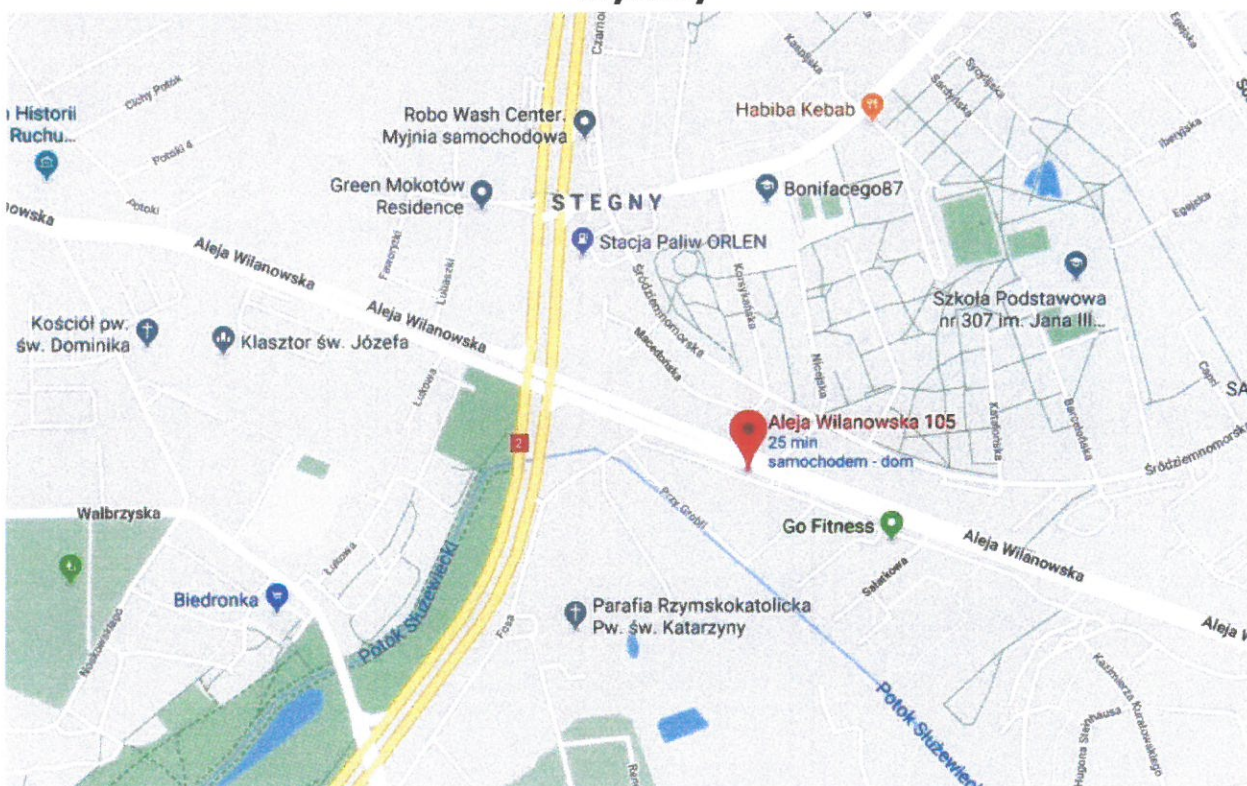
## Załącznik nr 2

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 nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości zabudowy do 20m.

## Załącznik nr 3

### Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny





**Załącznik nr 4**

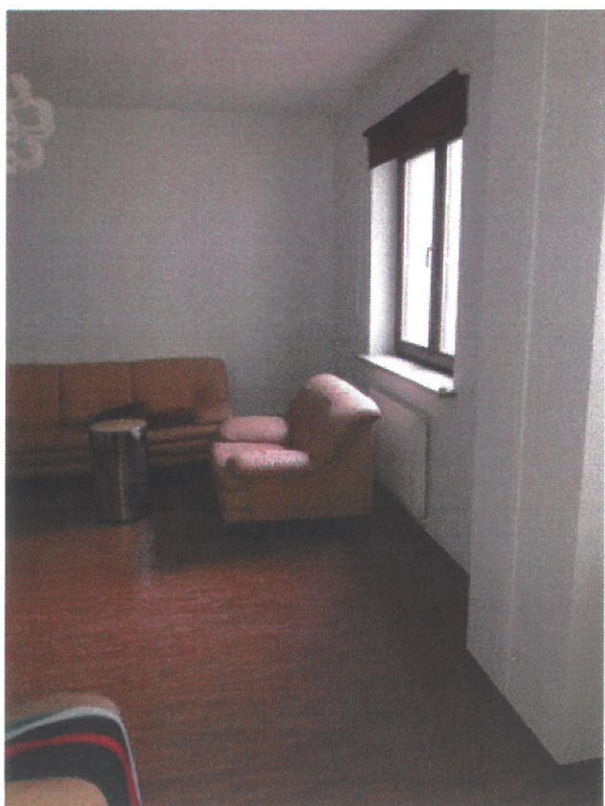
**Dokumentacja fotograficzna**





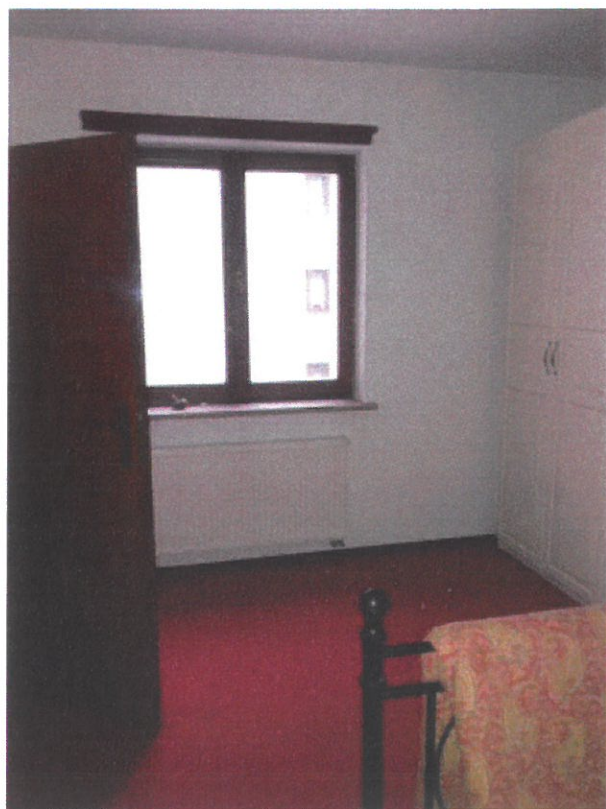
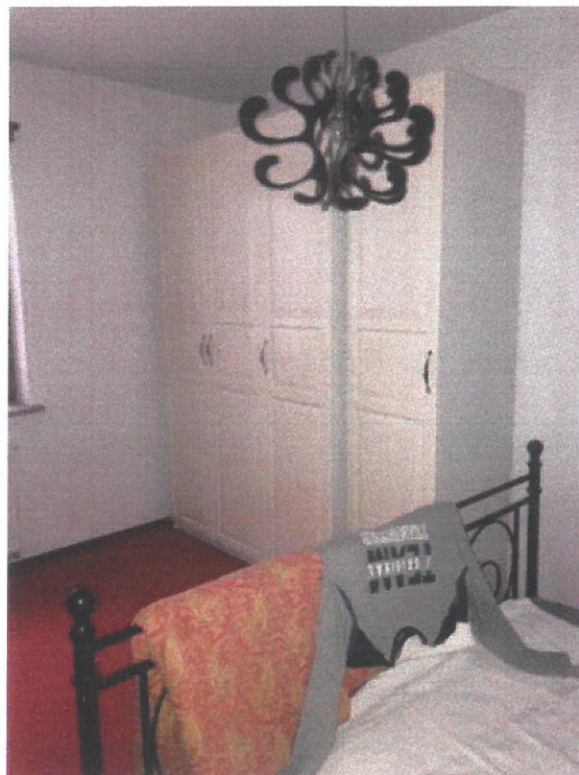






*M. Dzikon*









**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1030360066**

**1 Okres ubezpieczenia: od 11.05.2022 r. do 10.05.2023 r.**

**2 Ubezpieczający: PROPAL 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: PROPAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ**  
Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA  
E-mail: gonia\_dz@o2.pl Telefon: +48504238125 REGON: 366941213

4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	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: 141,68 PLN**

	Jednorazowo
Termin płatności	23.05.2022
Kwota w PLN	141,68

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

4. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

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 środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

6. 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.

7.  \* 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.

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 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).

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

1030360066/pc:10000407144696/BE20 PIN: 3002





## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane 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) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie 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;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU 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 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
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, 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 przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU 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, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU 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.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

9

### Potwierdzam dane kontaktowe

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ  
E-mail: [gonia\\_dz@o2.pl](mailto:gonia_dz@o2.pl)  
Telefon: +48504238125

Data zawarcia umowy: 07.05.2022 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
MAŁGORZATA DZIKOŃ

Ubezpieczający

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

