



**OPERAT  
SZACUNKOWY**  
Zagrody 112C/19

Lokal mieszkalny nr 19  
Zagrody 112C  
gm. Garbów, woj. lubelskie



Sporządziła:

Małgorzata Dzikon

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 02.05.2022 r.

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

Zagrody 112C/19, gm. Garbów, województwo lubelskie

**PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Lokal mieszkalny nr 19 usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym we wsi Zagrody, przy ulicy Cichej 5 (star adres to Zagrody 112C). Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 70,60 m<sup>2</sup> położony jest na 2 kondygnacji w budynku.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Puławach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o nr LU1P/00096384/9. Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagrody”.

**CEL WYCENY:**

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

**METODYKA WYCENY**

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

**DATY ISTOTNE DLA OPERATU:**

Operat szacunkowy wykonano w dniu 2022-05-02,

- według stanu na dzień 2022-05-02,
- na poziomie cen na dzień 2022-05-02
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 2022-04-29

**OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):****Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego:**

**241 000 zł**

słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych

**Wartość przy wymuszonej sprzedaży lokalu mieszkalnego:**

**195 000 zł**

słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych



**OPRACOWAŁA:**

Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

**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. Przeznaczenie 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, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	11
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny .....	11
7.2. Rodzaj określonej wartości .....	11
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny .....	11
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	13
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ .....	18
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	18
11. ZAŁĄCZNIKI .....	19



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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Lokal mieszkalny nr 19 usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym we wsi Zagrody, przy ulicy Cichej 5 (star adres to Zagrody 112C). Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 70,60 m<sup>2</sup> położony jest na 2 kondygnacji w budynku.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Puławach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o nr LU1P/00096384/9. Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagrody”.

### **1.2. Zakres wyceny**

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

## **2. CEL WYCENY**

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

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

### **3.1. Podstawa formalna**

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie Syndyka Masy Upadłości Wiesława Krzyżanowskiego 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 2022-04-29;

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr LU1P/00096384/9;
- ✓ Akt notarialny Rep. A Nr 4560/2007 Umowa sprzedaży z dnia 23.11.2007 r.
- ✓ 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 Garbów;

#### 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 2022-05-02
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 2022-05-02
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 2022-05-02
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 2022-04-29

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

##### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Puławach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o nr LU1P/00096384/9. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-05-02:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): LUBELSKIE, LUBELSKI, GARBÓW, ZAGRODY Ulica: --- 112C lok. 19 Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1 Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba) - PIWNICA NR 19 O POW.4,0 M2 - 1 Kondygnacja - 2,0 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - NIE Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 70,6000 M2
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
Opis spółdzielni mieszkaniowej SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZAGRODY" ZAGRODY 112B/11, 21-080 GARBÓW
<b>Dział II – własność:</b>

Właściciele:

1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA  
KAZIMIERA KRZYŻANOWSKA I WIESŁAW KRZYŻANOWSKI

**Dział III – ciężary i ograniczenia:**

WSZCZĘTO EGZEKUJĘ ZE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU OBJĘTEGO NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁAWACH KONRADA BEDNARCZYKA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ NR KM 423/21 NA WNIOSEK WIERZYCIELA DEBTOR NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

**Dział IV – hipoteki:**

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA  
457855,36 (CZTERYSTA PIĘCDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY OSIEMSET PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ 36/100) ZŁ  
ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU, ODSETEK I INNYCH NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTU, W TYM RÓŻNIC KURSOWYCH  
2030-02-07  
KSIĘGA WSPÓŁOBCIĄŻONA LU1I/00262885/9 POZOSTAJĄCA WE WŁAŚCIWOŚCI SĄDU REJONOWEGO W LUBLINIE X WYDZIAŁU KSIĄG WIECZYSTYCH - UMOWA KREDYTOWA NR 78994 Z DNIA 07.11.2007R.  
DEBTOR NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 363494788

**5.2. Położenie nieruchomości**

Wyceniany lokal mieszkalny nr 19 położony jest we wsi Zagrody, woj. lubelskie, przy ul. Cichej 5 (dawny adres to Zagrody 112C), na 2 kondygnacji (1 piętro) w wielorodzinnym budynku mieszkalnym 4 – kondygnacyjnym.

Zagrody to wieś w Polsce położona w województwie lubelskim, w powiecie lubelskim, w gminie Garbów, w odległości ok. 25 km od Lublina w kierunku północny zachód. W odległości ok. 2,5 km znajduje się siedziba gminy – Garbów. Wieś stanowi sołectwo.

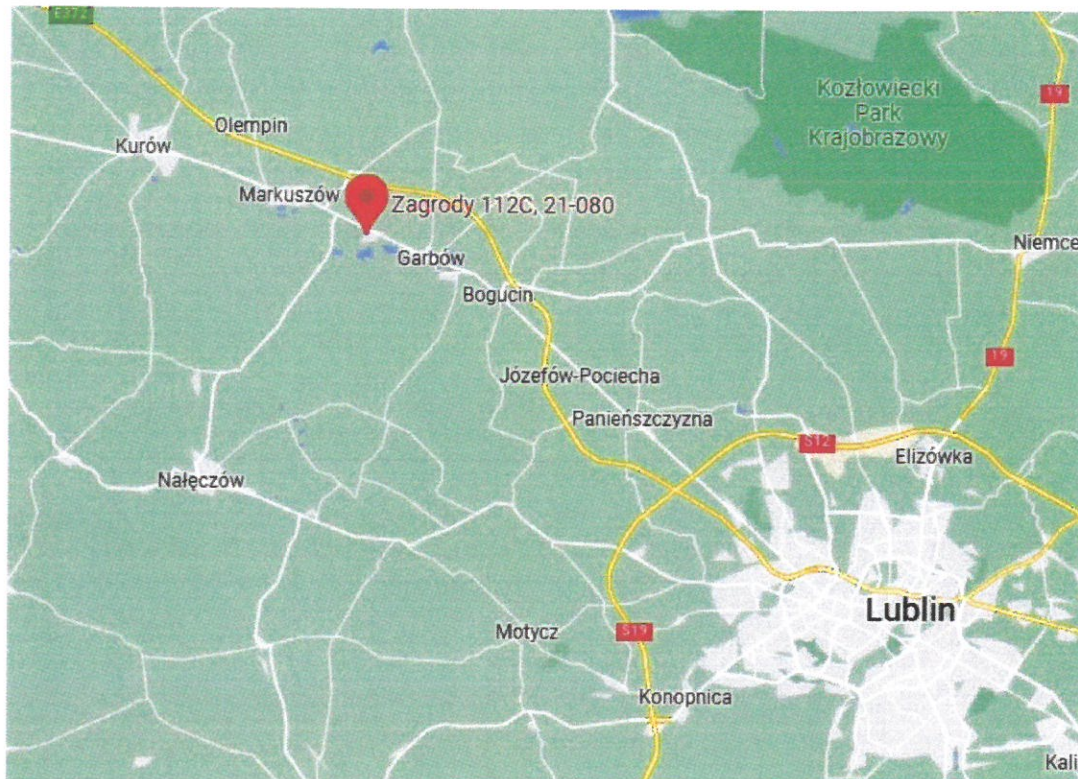
Garbów to gmina wiejska w województwie lubelskim, w powiecie lubelskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie lubelskim. Stanowi część aglomeracji lubelskiej zgodnie z koncepcją P. Swianiewicza i U. Klimskiej. Siedziba gminy to Garbów.

Przedmiotowy budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym położony jest w strefie zabudowy wielorodzinnej w pobliżu skrzyżowania ulic: Cichej z ul. Cukrową. W odległości ok. 100 m przebiega ul. Lubelska stanowiąca drogę wojewódzką nr 874 - droga wojewódzka w województwie lubelskim łącząca początek obwodnicy Puław w ciągu DK12 w miejscowości Zarzeczce z drogą ekspresową S12/S17 na węźle Jastków w Bogucinie. Droga przebiega dawnym śladem drogi krajowej nr 12. W odległości ok. 3 km przebiega trasa szybkiego ruchu S17 – tzw. Trasa Lubelska.

Otoczenie nieruchomości stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne zbudowane w latach ok. 1970 i wcześniej. Osiedle nie jest ogrodzone. W otoczeniu trawniki z zielenią niską, miejsca parkingowe. Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości (zielen, hałas itp.) – typowe dla tego rodzaju osiedla mieszkaniowego.

W odległości ok. 1,5 km przebiega rzeka Kurówka oraz znajdują się stawy.





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

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 19 położony jest przy ul. Cichej 5 w Zagrodach. W pobliżu przebiega główna ulica: ul. Lubelska, wzdłuż której znajdują się liczne punkty handlowo – usługowe.

W bardzo bliskiej odległości znajdują się także placówki kulturalno – oświatowe (Zespół Szkół w Przybysławicach) oraz lokale usługowe umożliwiające dostęp do najpotrzebniejszych w życiu codziennym usług tj. np. sklepy spożywcze i przemysłowe (m.in. Groszek, Dino, Odido), kościół itp. Pozostałe punkty usługowo handlowe zlokalizowane są w Garbowie i Lublinie.

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

### 5.4. Opis budynku

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal wybudowany został w konstrukcji tradycyjnej ok. 1970 r. Pokrycie dachu papa. Budynek składa się z 4 kondygnacji naziemnych, jest podpiwniczony. Elewacja wykazuje normalne zużycie techniczne i środowiskowe. Budynek nie jest wyposażony w windy. Przy wejściach zainstalowane są domofony. Stan techniczny budynku określono jako średni. Klatka schodowa jest w przeciętnym stanie technicznym, posadzki na klatce schodowej i korytarzu wykończone lastriko, ściany pomalowane farbą, balustrady stalowe.

Elementy zewnętrzne budynku (elewacje, pokrycie dachu) w dobrym stanie technicznym. Dostępne media: gaz ziemny, kanalizacja, prąd, telefon, TV kablowa, woda ciepła, woda zimna, ogrzewanie centralne.

### Dane i charakterystyka lokalu:

Przedmiotowy lokal znajduje się 1 piętrze (2 kondygnacji), posiada powierzchnię użytkową 70,60 m<sup>2</sup> i składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki, wc. Do lokalu przylega balkon oraz przynależy piwnica o pow. 4,0 m<sup>2</sup>.

**Standard wykończenia:****Pokoje:**

Ściany – malowane farbą

Podłogi – klepka drewniana i panele podłogowe

Okna – PCV

Grzejniki – żeliwne

**Kuchnia:**

Ściany – malowane farbą, w ciągu technologicznym glazura

Podłogi – terakota

Okna – PCV

Grzejniki – żeliwne

Szafki w stałej zabudowie (płyta mdf), lodówka, kuchenka 4-palnikowa, zlew, okap

**Przedpokój:**

Ściany – malowane farbą

Podłogi – terakota

stare szafy w zabudowie

drzwi wewnętrzne płycinowe

Łazienka, wc: glazura, terakota (starszego typu), wanna, sedes, umywalka

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.

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/188/2001 z dnia 2001-12-08 RADY GMINY GARBÓW w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

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

**Obszar rynku:** gmina Garbów i gmina Jastków

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



**Garbów** to gmina wiejska w województwie lubelskim, w powiecie lubelskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie lubelskim. Stanowi część aglomeracji lubelskiej zgodnie z koncepcją P. Swianiewicza i U. Klimskiej. Siedziba gminy to Garbów. Garbów leży w centralnej części województwa lubelskiego, na północno-zachodnim skraju Wyżyny Lubelskiej. Garbów został siedzibą gminy w roku 1867 i należał do powiatu nowoaleksandryjskiego (puławskiego), a od stycznia 1999 roku – do powiatu lubelskiego. Obecnie sąsiaduje z gminami powiatu lubelskiego, puławskiego i lubartowskiego.

Na początku XIX stulecia Garbów i okoliczne folwarki były własnością Adama i Izabeli Czartoryskich. Ich córka Maria Wirtemberska sprzedała klucz garbowski marszałkowi Ziemi Lubelskiej, hr. Janowi Jezierskiemu, posłowi na Sejm w latach 1816-1831. W roku 1853 wybudował on w Garbowie dwór i stawy rybne. Obok rezydencji postawił duży, murowany spichlerz, gorzelnię i zabudowę folwarczną.

Okoliczne dwory ziemiańskie znajdujące się w Przybysławicach, Leścach, Piotrowicach Wielkich, Gutanowie, były zamożne, gdyż żyzna ziemia i fachowo uprawiana odwdzięczała się wysokimi plonami.

Apogeum ekonomicznej prosperity Garbowa przypadło na okres działalności rodziny Broniewskich. W roku 1904 wystawiony na licytację majątek nabył przedsiębiorca Bogdan Broniewski, późniejszy minister przemysłu i handlu. W ciągu kilku lat przekształcił go w gospodarstwo przemysłowe. Wybudował Cukrownię „Garbów” (1908), cegielnię, gorzelnię, rektyfikację spirytusu, kolejkę wąskotorową do Nałęczowa i Bogucina.

Następnie Garbów przeszedł w ręce jego syna Zygmunta Broniewskiego, oficera Wojska Polskiego, ostatniego Komendanta Głównego Narodowych Sił Zbrojnych, zaś dwór w Przybysławicach i cukrownia stanowiły własność brata Mieczysława Broniewskiego, późniejszego wiceprezesa Cukrownictwa Polskiego, udziałowca wielu polskich cukrowni.

Fabryka cukru podniosła stan ekonomiczny okolicznych dworów i gospodarstw chłopskich, z czasem stała się jednym z najlepszych zakładów w Królestwie Polskim. Dawała miejsca pracy wielu ludziom, mieszkania pracownikom zakładu, udzielała pomocy i wsparcia parafii. Dyrektor cukrowni Jan Rupert Łopaciński wspierał powstanie Szkoły Powszechnej w Przybysławicach (1926) i budowę szkoły ziemianek w Nałęczowie. Cukrownia „Garbów” funkcjonowała do roku 2004 – niemal sto lat i stała się symbolem rozwoju Garbowszczyzny.

Analizie poddano rynek nieruchomości lokalowych z terenu gminy Garbów i Jastków. 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. 3200 do ok. 5000 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Rozbieżność cen wynika z różnic porównywalnych nieruchomości w zakresie lokalizacji i otoczenia, wielkości powierzchni użytkowej lokalu, jego stanu technicznego i standardu wykończenia oraz jego architektury i lat w którym został wybudowany, a także dodatkowych atutów nieruchomości, takich jak: przynależny garaż, strych, poddasze, taras, ogródek, itp.

Najwyższe ceny nieruchomości odnotowały nieruchomości lokalowe zlokalizowane w spokojnej, cichej okolicy i przy nieuciążliwych sąsiadach, wybudowanych w ostatnich latach oraz wykończone w bardzo dobrym standardzie. Najniższe ceny przypisane są do



nieruchomości położonych na terenach słabo zagospodarowanych w znacznej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych, ze znacznym stopniem zużycia oraz w standardzie deweloperskim. Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość jest powierzchnia użytkowa lokali - im większa powierzchnia użytkowa tym mniejsza jest wartość m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o podstawowych atrybutach cenotwórczych.

### **7.2. Rodzaj określonej wartości**

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Metoda korygowania ceny średniej – procedura:**

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej  $C_{min}$  i maksymalnej  $C_{max}$ , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej -  $C_{\bar{r}}$ ,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących -  $[C_{min}/C_{\bar{r}} ; C_{max} / C_{\bar{r}}]$
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:  $WR = C_{\bar{r}} \times u_i$

gdzie :

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

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

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

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

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



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

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

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

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

#### Transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m2]	Kondygnacja	Cena 1 m2 p. u. [zł]
1	22.09.2021	ZAGRODY, UL. CICHA	230 000	63,80	3	3 605
2	20.12.2021	GARBÓW; UL. SZKOLNA	279 000	66,10	4	4 221
3	16.04.2021	GARBÓW; UL. MAKOWA	302 000	63,21	4	4 778
4	04.03.2021	GARBÓW	280 000	63,21	2	4 430
5	15.03.2021	ZAGRODY PRZYBYSŁAWSKIE	150 000	36,77	2	4 079
6	08.02.2021	ZAGRODY PRZYBYSŁAWSKIE	210 000	64,80	3	3 241
7	14.04.2022	BARAK	340 000	67,56	2	5 033
8	12.04.2022	MARYSIN; UL. SZARUGI	570 000	117,91	2	4 834
9	23.03.2022	PANIĘSZCZYŻNA	180 000	46,30	1	3 888
10	08.03.2022	MARYSIN; UL. SZARUGI	570 000	117,91	2	4 834
11	08.03.2022	MARYSIN; UL.	560 000	117,91	2	4 749



		SZARUGI				
12	07.03.2022	NATALIN; UL. PODLEŚNA	841 500	168,70	1	4 988
13	01.03.2022	PANIĘSZCZYŻNA; AL. WARSZAWSKA	256 000	52,80	1	4 848
14	25.02.2022	MARYSIN; UL. SZARUGI	640 000	128,71	1	4 972
15	03.03.2022	MARYSIN; UL. MAKOWA	365 000	77,28	1	4 723
16	24.02.2022	MARYSIN; UL. MAKOWA	259 000	64,66	2	4 006
17	24.02.2022	MARYSIN; UL. MAKOWA	275 000	58,55	1	4 697
18	11.02.2022	MARYSIN; UL. MAKOWA	375 000	77,28	2	4 852

Cena maksymalna: 5033 zł/m<sup>2</sup>

Cena minimalna: 3241 zł/m<sup>2</sup>

Cena średnia: 4488 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Kondygnacja	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
7	14.04.2022	BARAK	340 000	67,56	2	5 033

Nieruchomość o cenie minimalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Kondygnacja	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
6	08.02.2021	ZAGRODY PRZYBYSŁAWSKIE	210 000	64,80	3	3 241

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	bardzo dobra	Tereny położone przy głównych ulicach miasta, w bliskiej odległości od przystanków autobusowych, w bliskiej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Atrakcyjny teren, szybko rozwijająca się zabudowa i infrastruktura dookoła
		dobra	Tereny położone przy lokalnych i wewnętrznych ulicach, w pobliżu głównych, w średniej odległości od przystanków autobusowych, w niedalekiej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej.
		średnia	Tereny położone z dala od przystanków autobusowych, w dużej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Tereny mało atrakcyjne, położone na odludziu.
2	Standard wykończenia lokalu	bardzo dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem bardzo dobrych jakościowo materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu bardzo dobry.
		dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem standardowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu dobry.

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
		Średni	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem podstawowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu przeciętny - potrzeba odnowienia niektórych elementów wykończenia wnętrza lub lokal w standardzie deweloperskim
3	Powierzchnia użytkowa	korzystna	Do 70 m <sup>2</sup>
		średnio korzystna	Powyżej 70 m <sup>2</sup> włącznie
4	Stan techniczny budynku	dobry	budynki kilkunastoletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie dobrym, widoczne niewielkie ślady zużycia technicznego, budynki ocieplone, wyremontowane klatki schodowe, odnowione piwnice, wymieniona stolarka
		średni	budynki kilkudziesięcioletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie niskim, widoczne ślady zużycia technicznego, brak ocieplenia budynku, elewacje, klatki schodowe i piwnice wymagające bieżących remontów i odświeżenia
5	Usytuowanie lokalu w budynku	korzystne	1,2 piętro
		średnio korzystne	pozostałe piętra

Zakres współczynników korygujących:

[0,722; 1,121]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników $u_i$
			dolny	górnny		
1.	Lokalizacja i otoczenie	30	0,217	0,336	średnia	0,217
2.	Standard wykończenia lokalu	20	0,144	0,224	średni	0,144
3.	Powierzchnia użytkowa	20	0,144	0,224	średnio korzystna	0,144



4.	Stan techniczny budynku	20	0,144	0,224	średni	0,144
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	10	0,072	0,112	korzystne	0,112
<b>Razem:</b>		<b>100%</b>	<b>0,722</b>	<b>1,121</b>	<b>x</b>	<b>0,762</b>

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

$$W_r = 4488 \text{ zł/m}^2 \times 0,762 = 3420 \text{ zł/m}^2$$

$$W_R = 3420 \text{ zł/m}^2 \times 70,60 \text{ m}^2 = 241\,447 \text{ zł} \approx 241\,000 \text{ zł}$$

**W zaokrągleniu przyjęto: 241 000 zł.**

Słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych



### OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

Gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

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

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

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

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

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

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

Wartość dla sprzedaży wymuszonej lokalu mieszkalnego wynosi:

$$WRW = 241000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 195210 \text{ zł}$$

przyjęto: 195 000 zł

słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

## 9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

### Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego:

**241 000 zł**

słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych

### Wartość przy wymuszonej sprzedaży lokalu mieszkalnego:

**195 000 zł**

słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych



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

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

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

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej 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

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

Sporządziła: Małgorzata Dzikon

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

## 11. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr LU1P/00096384/9;
- ✓ Akt notarialny Rep. A Nr 4560/2007 Umowa sprzedaży z dnia 23.11.2007 r.
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;





**Załącznik nr 1**

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Puławach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta o nr LU1P/00096384/9. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-05-02:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
<p>Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): LUBELSKIE, LUBELSKI, GARBÓW, ZAGRODY Ulica: --- 112C lok. 19 Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1 Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba) - PIWNICA NR 19 O POW.4,0 M2 - 1 Kondygnacja - 2,0 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - NIE Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 70,6000 M2</p>
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
<p>Opis spółdzielni mieszkaniowej SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZAGRODY" ZAGRODY 112B/11, 21-080 GARBÓW</p>
<b>Dział II – własność:</b>
<p>Właściciele: 1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA KAZIMIERA KRZYŻANOWSKA i WIESŁAW KRZYŻANOWSKI</p>
<b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b>
<p>WSZCZĘTO EGZEKUJĘ ZE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU OBJĘTEGO NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁAWACH KONRADA BEDNARCZYKA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ NR KM 423/21 NA WNIOSEK WIERZycIELA DEBTOR NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE</p>
<b>Dział IV – hipoteki:</b>
<p>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA 457855,36 (CZTERYSTA PIĘĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY OSIEMSET PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 36/100) ZŁ ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU, ODSETEK I INNYCH NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTU, W TYM RÓŻNIC KURSOWYCH 2030-02-07 KSIĘGA WSPÓŁOCIAŻONA LU1I/00262885/9 POZOSTAJĄCA WE WŁAŚCIWOŚCI SĄDU REJONOWEGO W LUBLINIE X WYDZIAŁU KSIĄG WIECZYSTYCH - UMOWA KREDYTOWA NR 78994 Z DNIA 07.11.2007R.</p>

DEBTOR NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY  
ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 363494788

Za. m. 2

+

KANCELARIA NOTARIALNA  
NOTARIUSZ TERESA MAŚLAK  
20-436 Lublin, ul. Kunickiego 180 A  
tel./fax 744-45-79

Repertorium A Nr 4560 /2007

WYPIS

## AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego trzeciego listopada dwa tysiące siódmego roku (2007-11-23) przed Teresą Maślak notariuszem w Lublinie, w Kancelarii Notarialnej w Lublinie przy ulicy Kunickiego pod nr 180 A, stawili się:-----

- 1) Pani **Barbara Sadurska**, córka Stanisława i Krystyny, (dowód osobisty serii AB 9550915, PESEL: 59071309387), zamieszkała w miejscowości Zagrody nr 112C/19 (kod: 21-080 Garbów), według oświadczenia: zamężna i NIP: 716-136-96-59, -----
  - 2) Pan **Edward Henryk Sadurski**, używający imienia „Edward”, syn Aleksandra i Genowefy, (dowód osobisty serii WL 6745280, PESEL: 59100309155), zamieszkały w miejscowości Zagrody nr 112C/19, (kod: 21-080 Garbów), według oświadczenia żonaty i NIP: 716-136-96-71, -----
  - 3) Pani **Kazimiera Krzyżanowska**, córka Stefana i Czesławy, (dowód osobisty serii ACH 795208, PESEL: 52102807348), zamieszkała w Lublinie przy ulicy Stefana Okrzei nr 12/66, (kod: 20-128), według oświadczenia: zamężna i NIP: nie podano, -----
  - 4) Pan **Wiesław Krzyżanowski**, syn Jana i Marianny, (dowód osobisty ABV 214955, PESEL: 49120303732), zamieszkały w Lublinie przy ulicy Stefana Okrzei nr 12/66, (kod: 20-128), według oświadczenia żonaty, NIP: nie podano, -----
- Tożsamość Stawających notariusz ustaliła na podstawie powołanych wyżej dowodów osobistych.-----

## UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1. Stawający **Barbara i Edward małżonkowie Sadurscy** oświadczają, że:-----  
 - **Edwardowi Sadurskiemu** przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 19 (dziewiętnaście), położone na pierwszym piętrze w budynku wielomieszkaniowym w miejscowości Zagrody pod nr 112 C (sto dwanaście „C”), gminie Garbów, województwie lubelskim, należące do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagrody” w Zagrodach, nabyte w czasie trwania związku małżeńskiego z Barbarą Sadurską na podstawie przydziału do lokalu mieszkalnego wydanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko- Własnościową „ZAGRODY” w Zagrodach dnia 16 grudnia 1998 roku o nr 006/97 oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr 9 (dziewięć) o powierzchni użytkowej 8,70 m2 (osiem metrów kwadratowych siedemdziesiąt setnych metra kwadratowego), położone w miejscowości Zagrody, gminie Garbów, województwie lubelskim nabyte na podstawie przydziału lokalu użytkowego nr 45/99 wydanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko- Własnościową „ZAGRODY” dnia 16 czerwca 1999 roku -----



- opisany wyżej lokal mieszkalny składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, o powierzchni użytkowej 70,60 m<sup>2</sup> (siedemdziesiąt metrów kwadratowych sześćdziesiąt setnych metra kwadratowego) oraz piwnicy nr 19 (dziewiętnaście) o powierzchni użytkowej 4,0 m<sup>2</sup> (cztery metry kwadratowe), -----
- opisany wyżej lokal mieszkalny wyposażony jest w centralne ogrzewanie, kanalizację, ciepłą wodę, energię elektryczną, -----
- prawo do tego lokalu wolne jest od wszelkich obciążeń, na rzecz osób trzecich, zaś na rzecz Spółdzielni według stanu na dzień 15 listopada 2007 roku posiada zaległości z tytułu opłat za zajmowany lokal mieszkalny i użytkowy w kwocie 10 281,09 zł (dziesięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt jeden złotych dziewięć groszy), nie jest obciążone należnościami, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej, nie jest prowadzone przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne, a do chwili obecnej nie były zawierane żadne inne umowy mające za przedmiot zobowiązania do zbycia tegoż prawa, jego zbycie lub jakiegokolwiek obciążenie, --
- prawo do powyższego lokalu nie ma założonej księgi wieczystej, a jego stan prawny od wykazanego wyżej nie uległ zmianie. -----

§ 2. Dla potwierdzenia powyższych oświadczeń przedłożono:-----

1) zaświadczenie wydane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „ZAGRODY”, dnia 15 listopada 2007 roku za nr 769/2007, z którego wynika, że Edwardowi Sadurskiemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 19, o powierzchni użytkowej 70,60 m<sup>2</sup> położonego na pierwszym piętrze w budynku wielomieszkaniowym w miejscowości Zagrody nr 112 C, gminie Garbów wraz z przynależną piwnicą nr 19 o powierzchni użytkowej 4,00m<sup>2</sup>, dla którego nie ma założonej księgi wieczystej oraz przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (komórki) nr 9 o powierzchni użytkowej 8,70 m<sup>2</sup> położonego w Zagrodach Przybysławskich, gminie Garbów, na działce nr 341/62, z informacją, że Edward Sadurski na dzień 15 listopada 2007 roku posiada zaległości z tytułu opłat za zajmowany lokal mieszkalny i użytkowy w kwocie 10 281,09 zł (dziesięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt jeden złotych dziewięć groszy) oraz że uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 16 czerwca 2005 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „ZAGRODY” zmieniła nazwę na Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZAGRODY”,-----

2) umowę kredytu hipotecznego nr 78994 indeksowanego do CHF zawartą dnia 07 listopada 2007 roku pomiędzy Getin Bank S.A. w Katowicach – DOM Oddziałem w Łodzi, a Kazimierą i Wiesławem małżonkami Krzyżanowskimi, z której wynika, że Bank udziela Kredytobiorcom kredytu w kwocie 269 326,68 zł (dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dwadzieścia sześć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) indeksowanego kursem CHF, gdzie część kwoty kredytu w wysokości 169 718,91 zł (sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset osiemnaście złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) przeznaczona jest na sfinansowanie zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego opisanych w § 1 tego aktu oraz część kwoty kredytu w wysokości 10 281,09 zł (dziesięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt jeden złotych dziewięć groszy) przeznaczona jest na pokrycie zadłużenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAGRODY”,-----

oraz okazano: -----

1) przydział do lokalu mieszkalnego nr 006/97 wydany przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko- Własnościową „ZAGRODY” dnia 16 grudnia 1998 roku, z którego wynika, że Edward Sadurski jest członkiem tej Spółdzielni i przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 19 wyżej opisanego, -----



2) przydział lokalu użytkowego nr 45/99 wydany przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko- Własnościową „ZAGRODY” dnia 16 czerwca 1999 roku, z którego wynika, że Edwardowi Sadurskiemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr 9 wyżej opisanego.-----

§ 3. Barbara i Edward małżonkowie Sadurscy oświadczają, że sprzedają Kazimierze i Wiesławowi małżonkom Krzyżanowskim spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 19 oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr 9 opisane w § 1 tego aktu, za łączną cenę 180 000,00 zł (sto osiemdziesiąt tysięcy złotych), a Kupujący oświadczają, że prawo do tych lokali za powyższą cenę kupują do majątku wspólnego.-----

§ 4. Kupujący oświadczają, że cała cena w wysokości 180 000,00 zł (sto osiemdziesiąt tysięcy złotych) zostanie zapłacona po przedłożeniu niniejszego aktu notarialnego w Getin Bank S.A. ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego przez ten Bank, Kazimierze i Wiesławowi małżonkom Krzyżanowskim na nabycie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, opisanych w § 1 tego aktu, w następujący sposób i w następujących terminach:--

1) kwota w wysokości 169 718,91 zł (sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset osiemnaście złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) na rachunek bankowy Barbary i Edwarda małżonków Sadurskich prowadzony przez Bank PEKAO S.A. nr 49 1240 2412 1111 0010 0711 2790 w terminie nie później niż do dnia 30 listopada 2007 roku,-----

2) kwota w wysokości 10 281,09 zł (dziesięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt jeden złotych dziewięć groszy) na rachunek Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagrody” prowadzony przez Bank PEKAO SA o nr 86 1240 2500 1111 0000 3768 2363, z tytułu pokrycia zadłużenia Barbary i Edwarda małżonków Sadurskich w tej Spółdzielni, w terminie nie później niż do dnia 30 listopada 2007 roku, a Sprzedający wyrażają zgodę na taki termin i formę zapłaty ceny.-----

Co do zapłaty kwoty w wysokości 180 000,00 zł (sto osiemdziesiąt tysięcy złotych) w powyższym terminie i z powyższego tytułu Kupujący poddają się rygorowi egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k. p. c. do kwoty 180 000,00 zł (sto osiemdziesiąt tysięcy złotych).-----

§ 5. Wydanie przedmiotu umowy oraz wymeldowanie wszystkich osób zamieszkujących w tym lokalu nastąpi nie później niż do dnia 20 grudnia 2007 roku i co do wydania oraz opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz użytkowego Sprzedający poddają się rygorowi egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k. p. c. Z dniem wydania przechodzą na Kupujących wszelkie korzyści i ciężary, w tym wszelkie opłaty związane z tym lokalem.--

§ 6. Wypisy tego aktu można wydawać Stawającym oraz Bankowi w dowolnej liczbie.-----

§ 7. Notariusz uprzedziła Kupujących o treści art. 6 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r., Nr 41, poz. 399 ze zm.) oraz o treści art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku Kodeks karny skarbowy (Dz. U. z 1999 r., Nr 83, poz. 930 ze zm.).-----

§ 8. Koszty sporządzenia tego aktu, podatek od czynności cywilnoprawnych i opłaty sądowe ponoszą Kupujący.-----

§ 9. Kupujący Kazimiera i Wiesław małżonkowie Krzyżanowscy, zamieszkali w Lublinie przy ulicy Stefana Okrzei nr 12/66, (kod: 20-128), wnoszą, by Sąd Rejonowy w Lublinie X



Wydział Ksiąg Wieczystych założył nową księgę wieczystą dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 19 położonego na pierwszym piętrze w budynku wielomieszkaniowym nr 112 C w miejscowości Zagrody, gminie Garbów, województwie lubelskim, o powierzchni użytkowej 70,60 m<sup>2</sup> wraz z piwnicą nr 19 (dziewiętnaście) o powierzchni użytkowej 4,0 m<sup>2</sup> i w dziale II nowej księgi wieczystej jako uprawnionych wpisał na prawie wspólności ustawowej małżonków **Kazimierę Krzyżanowską**, córkę Stefana i Czesławy, (PESEL: 52102807348) i **Wiesława Krzyżanowskiego**, syna Jana i Marianny, (PESEL: 49120303732) na podstawie Umowy sprzedaży z dnia 23 listopada 2007 r objętej tym aktem.-----

§ 10. Pobrano gotówką: -----  
 1) podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r., Nr 41, poz. 399 ze zm.) art.7 ust.1 pkt.1 lit. a w kwocie 3600,00 zł, -----  
 2) takse notarialną na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2004 r., Nr 148, poz. 1564, Dz. U. Nr 167 z 2007 roku, poz. 1336 ) z § 3 pkt 5 w kwocie 745,00 zł, z § 16 za wniosek wieczystoksięgowy w kwocie 200,00 zł, -----  
 3) 22 % podatku VAT od kwoty 945,00 zł na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2004 r., Nr 54, poz. 535 z późn. zm.) w kwocie 207,90 zł, -----  
 4) opłatę sądową na podstawie Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1398) z art. 42 ust. 1 w kwocie 200,00 zł, z art. 44 ust 1 pkt 1 w kwocie 60,00 zł - wpisano do ewidencji Repertorium A pod numerem niniejszego aktu. -----  
 Ogółem pobrano 5012,90 zł (pięć tysięcy dwanaście złotych dziewięćdziesiąt groszy). -----  
 Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----  
 Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano. -----

Oryginał podpisali: Stawający i notariusz.

Wypis ten wydano: Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagrody” w Zagrodach  
 za Rep. A Nr 4542 /2007 za takse notarialną 24,00 zł, 22% podatku VAT  
 na podst. art. 41 ust. 1 ustawy z dn. 11.03.2004 r. o podatku od towarów  
 i usług (Dz. U. z 2004 r., Nr 54. poz. 535 z późn. zm.) – 5,28 zł  
 Lublin, dnia 23 listopada 2007 roku

Za zgodność  
 z oryginałem

2015-09-08

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
 „ZAGRODY”  
 Zagrody 1123 01 01 080 Garbów  
 tel. 081 6019687  
 NIP 716 22 64 493. REGON 436961297  
 KRS 0000061567



Członek Zarządu  
 Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDZANI

Anna Wejman

inż. Marian Reszko

*[Handwritten signature]*



### Załącznik nr 3

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

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/188/2001 z dnia 2001-12-08 RADY GMINY GARBÓW w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

### Załącznik nr 4

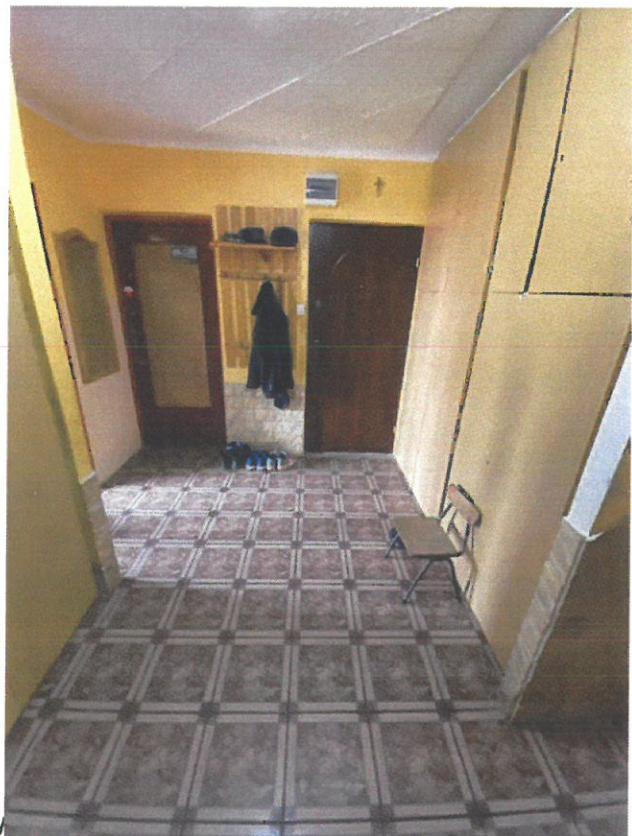
#### Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny





Załącznik nr 5

Dokumentacja fotograficzna

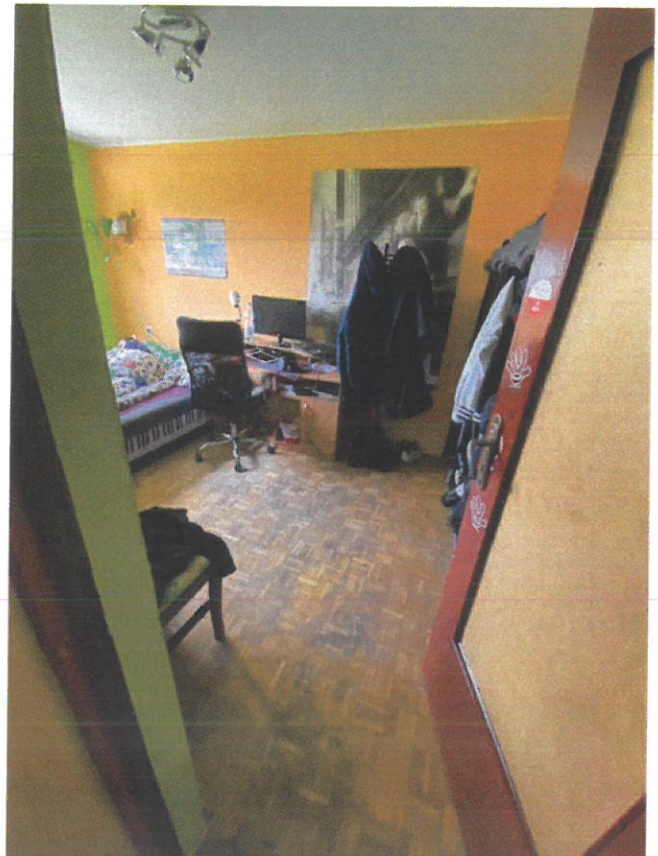
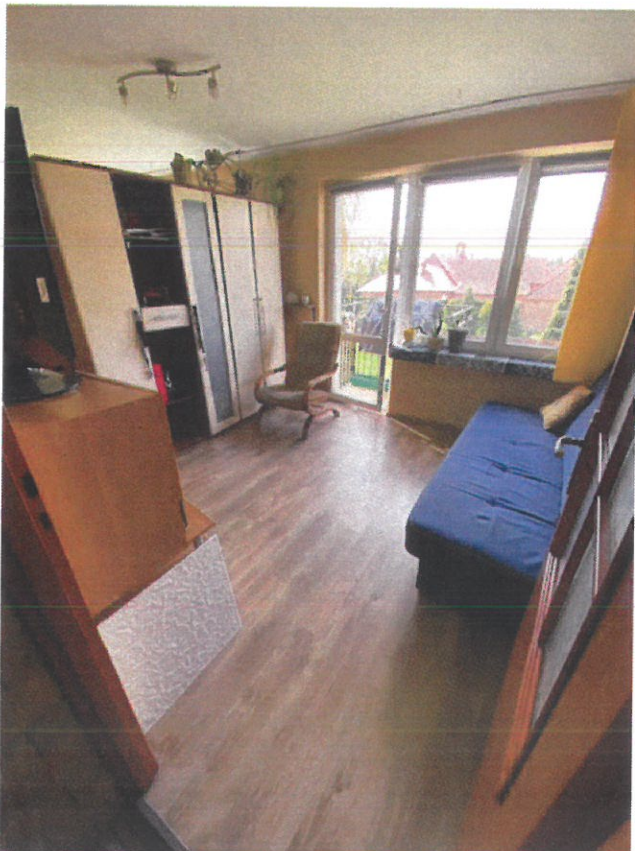
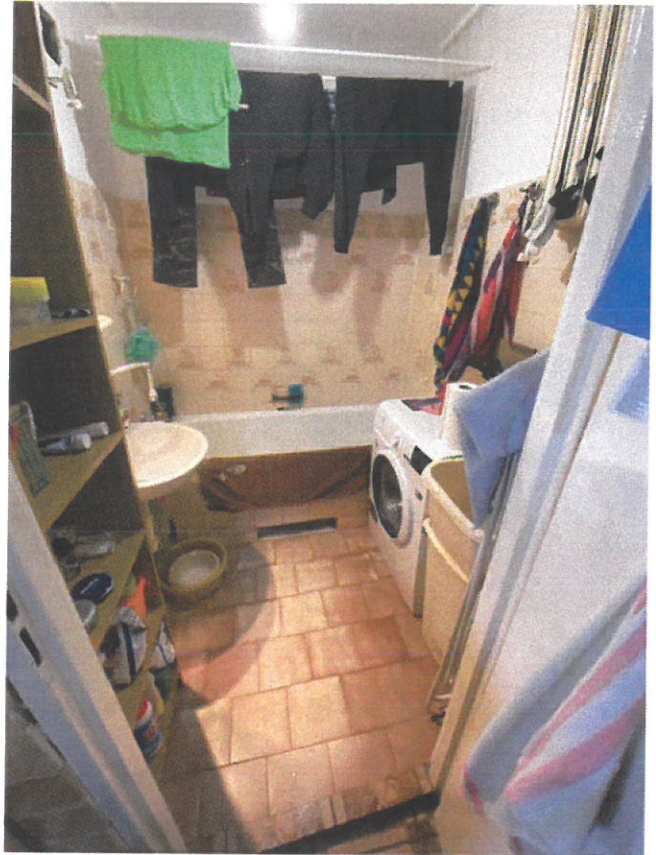


załącznik









Sporządziła: Małgorzata Dzików



*M. Dzików*





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1030360066**

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

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

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

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	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: 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 posiadać 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 zautomatyzowanym 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 otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.  
 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  
 \*  w polu oznacza zgodę  
 Pełne nazwy spółek:  
 PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1030360066/pc:100000334131196/BE20 PIN: 6826





## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

ubezpieczeń.

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

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

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

### Potwierdzam dane kontaktowe

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

Data zawarcia umowy: 05.05.2021 r.

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

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Ubezpieczający

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

