

## BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

*Romuald Januszewski*

ul. Łężyca - Dolna 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA, tel. +48607671464

### OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości prawa własności nieruchomości lokalowej  
stanowiącej lokal mieszkalny, do sprawy Km 3226/19.

Nr sprawy Km 3226/19

Adres lokalu Leśniów Wielki 75/4, gm. Czerwieńsk  
Księga wieczysta lokalu ZG1E/00078858/2

Wartość prawa do lokalu **96 700 zł**

*Słownie: dziewięćdziesiąt sześć siedemset zł.*

Opracował : *Romuald Januszewski*

Marzec 2020 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny. Lokalizacja: Leśniów Wielki 75/4, gm. Czerwieńsk Księga wieczysta lokalu: ZG1E/00078858/2
Opis nieruchomości:	Lokal mieszkalny usytuowany na I-kondygn. w budynku mieszkalnym czterolokalowym. Lokal składa się z 2 pokoi, jasnej kuchni, łazienki z WC, korytarza, sieni. Pomieszczenia przynależne w 2 budynkach gospodarczych Stan lokalu przeciętny.  Budynek mieszkalny, jednokondygnacyjny z poddaszem niemieszkalnym, podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej ze stromym dachem. Stan techniczny budynku przeciętny/dostateczny, ściany zewnętrzne nie są ocieplone. Rok budowy przed 1939 r.  Pow. użytkowa lokalu                    64,40 m <sup>2</sup> Powierzchnia przynależna            66,80 m <sup>2</sup>
Cel wyceny:	Określenie wartości prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, na potrzeby sporządzenia opisu i dokonania oszacowania lokalu mieszkalnego, do sprawy Km 3226/19.
Zakres wyceny:	Określenie wartości prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wg stanu lokalu na dzień oględzin i wg cen na dzień wykonania wyceny.
Metoda wyceny:	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania <b>WRU</b> . Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa prawa do lokalu:	<b>96 700 zł</b>
Data określenia wartości rynkowej:	18.03.2020 r.
Data sporządzenia operatu:	18.03.2020 r.
Opracowanie:	

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES WYCENY .....	3
1.1. Przedmiot wyceny .....	3
1.2. Cel wyceny .....	3
1.3. Zakres wyceny .....	3
2. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	3
2.1. Podstawa formalna .....	3
2.2. Podstawy materialno - prawne .....	3
2.3. Podstawy metodyczne wyceny .....	4
2.4. Źródła informacji i danych merytorycznych .....	4
3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY .....	4
4. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	4
4.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	4
4.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym .....	5
4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny .....	5
4.3.1. Położenie lokalu mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie budynku .....	5
4.3.2. Opis budynku mieszkalnego .....	5
4.3.3. Opis lokalu mieszkalnego .....	5
5. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....	6
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	8
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....	9
7.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena .....	9
7.2. Ustalenie granic współczynników korygujących .....	10
7.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max. ....	11
7.4. Obliczenie wartości prawa do nieruchomości .....	11
8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....	12
9. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	12
10. ZAŁĄCZNIKI .....	12

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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Lokal mieszkalny nr 4 położony w budynku mieszkalnym w Leśniowie Wielkim 75, gm. Czerwieńsk. Lokal o powierzchni użytkowej 64,4 m<sup>2</sup>, usytuowany jest na 1-kondygnacji w budynku czterolokalowym, jednokondygnacyjnym. Lokal ujawniony w księdze wieczystej nr ZG1E/00078858/2.

### **1.2. Cel wyceny**

Określenie wartości prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, na potrzeby sporządzenia opisu i dokonania oszacowania lokalu mieszkalnego do sprawy Km 2962/19.

### **1.3. Zakres wyceny**

Określenie wartości prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wg stanu lokalu na dzień oględzin i wg cen na dzień wykonania wyceny.

## **2. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **2.1. Podstawa formalna**

Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze Tomasza Karpińskiego z dnia 12.02.2020 r. do sprawy Km 3226/19.

### **2.2. Podstawy materialno - prawne**

- Ustawa z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 102 poz. 651), Dział IV - Wycena nieruchomości. Rozdział 1 - Określanie wartości nieruchomości. Art. 151 ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości, art. 152 - 154 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, opisujące zasady stosowania podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego oraz określające zasady wyboru przez rzeczoznawcę właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości, art. 155 - 156 wskazujące na dane wykorzystywane w procesie szacowania oraz podające obowiązującą formę tych danych oraz formę sporządzania opinii o wartości nieruchomości,
- Ustawa z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu przestrzennym ( Dz.U.nr 80 poz.717),
- Ustawa z dnia 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego ( Dz.U z 2014r., poz. 101 z późn. zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05.08.2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości ( Dz. U z 2016 r., poz. 1263),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Rozdział 2 - Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść i technik wyceny. § 3 - 24 opisujące podejścia porównawcze, dochodowe, kosztowe i mieszane oraz zasady i warunki stosowania tych podejść. Rozdział 4 - Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego. § 55 - 58 opisujące zasady postępowania w procesie szacowania oraz formę i zawartość operatu szacunkowego.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Uchwała nr 26/07 i 27/07 z dnia 12-13 grudnia 2007 r. oraz Uchwała nr 26/08 i 27/08 z dnia 8-09 grudnia 2008 r. Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, KSWP 1 - Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa.
- Tymczasowa nota interpretacyjna III.3 - Ustalanie stanu prawnego przedmiotu wyceny: obowiązki rzeczoznawcy majątkowego.
- Tymczasowa nota interpretacyjna III.4 - Zasady ustalania zużycia.
- NI 1 - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

KS WP 3 - Operat szacunkowy.

### 2.3. Podstawy metodyczne wyceny

- „Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych”,
- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”,

### 2.4. Źródła informacji i danych merytorycznych

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Czerwieńsk uchwalone uchwałą nr 95/XIII/00 Rady Gminy i Miasta w Czerwieńsku z dnia 24 lutego 2000r. ze zmianami,,
- księga wieczysta ZG1E/00078858/2,
- oględziny lokalu mieszkalnego przeprowadzone w obecności Komornika Sądowego Tomasza Karpińskiego i pani Jadwigi Susidko,
- baza danych cen transakcyjnych autora operatu.

### 3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- |   |               |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia wyceny                          | 18.03.2020 r. |
| - Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 18.03.2020 r. |
| - Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny   | 18.02.2020 r. |
| - Data oględzin wycenianej nieruchomości            | 18.02.2020 r. |

### 4. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z przepisami art. 4 ust. 17 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości rozumie się stan prawny, stan zagospodarowania, stan techniczno- użytkowy, stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

#### 4.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny lokalu mieszkalnego określono na podstawie badania księgi wieczystej ZG1E/00078858/2, prowadzonej przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

#### Typ księgi:

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

#### Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości):

Położenie: woj. lubuskie, gmina Czerwieńsk, Leśniów Wielki 75, lokal 4,

Przeznaczenie: lokal mieszkalny,

Opis lokalu: 2 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz, sień,

Opis pomieszczeń przynależnych: w budynkach gospodarczych, w budynku garażowym,

Kondygnacja: 1

Odrębność: tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 131,20 m<sup>2</sup>

#### Dział I-Sp (Spis praw związanych z własnością):

Udział równy 234/1000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu, ujawniony w księdze wieczystej nr ZG1E/00072219/4,

#### Dział II- (Własność):

Jadwiga Wanda Susidko w udziale 1/1,

#### Dział III- (Prawa, roszczenia i ograniczenia):

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 3226/19,

**Dział IV- (Hipoteka):**

Brak wpisu.

**4.2. 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 lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla terenu szacowanego lokalu brak jest obowiązującego planu zagospodarowania terenu. W Studium uwarunkowań cytowanym w pktcie 2.4, budynek z szacowanym lokalem znajduje się na terenie opisanym jako M6 - tereny o funkcji mieszkaniowej.

**4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny****4.3.1. Położenie lokalu mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie budynku**

Szacowany lokal mieszkalny nr 4 znajduje się w budynku mieszkalnym czterolokalowym we wsi Leśniów Wielki 75, gm. Czerwieńsk. Jest to budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, z poddaszem niemieszkalnym, podpiwniczony. Wejście do każdego lokalu z zewnątrz budynku. Budynek zbudowany na działce nr 516/5 o powierzchni 0,3852 ha ujawnionej w księdze wieczystej nr ZG1E/00072219/4.

Zabudowę działki nr 516/5 stanowi wspomniany budynek mieszkalny oraz dwa budynki gospodarcze z komórkami lokatorskimi. Działka nie jest ogrodzona. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni utwardzonej. W oparciu o wizję lokalną, wywiad w terenie oraz opracowania kartograficzne ustalono, że działka uzbrojona jest w sieci energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną. Sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne w zabudowie siedliskowej oraz tereny rolne. We wsi funkcjonuje podstawowa sieć handlowa, szkoła, kościół. Leśniów Wielki położony jest przy trasie Zielona Góra - Krosno Odrzańskie, w odległości ok. 15 km od centrum Zielonej Góry.

**4.3.2. Opis budynku mieszkalnego**

Budynek w którym znajduje się szacowany lokal mieszkalny wykonany został w technologii tradycyjnej murowanej, jest to budynek jednokondygnacyjny z poddaszem niemieszkalnym, podpiwniczony. Rok budowy przed 1939.

Konstrukcja budynku:

- ściany piwnic murowane z cegły,
- ściany nośne murowane z cegły gr 41 cm i 27 cm,
- strop nad piwnicą odcinkowy ceglany, nad parterem strop drewniany,
- dach drewniany, dwuspadowy, krokwiowy. Pokrycie dachu dachówką karpiówką oraz płytami falistymi azbestowymi,
- stolarka okienna drewniana i w ramach PVC, stolarka drzwiowa drewniana,
- schody do piwnicy ceglane, na poddasze schody drewniane,
- wykładziny ścian – tynki cem. -wapienne,
- elewacja – tynk cementowy,
- instalacje wewnętrzne – wodna, kanalizacyjna, elektryczna oświetleniowa. Ogrzewanie piecowe. piecowe,
- przyłącza - wodne, kanalizacyjne, energetyczne do sieci zewnętrznych.

Stan techniczny budynku przeciętny /dostateczny. Zużycie techniczne elementów budynku adekwatne do jego wieku.

**4.3.3. Opis lokalu mieszkalnego**

Powierzchnia użytkowa mieszkania

Pu = 64,4 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia pomieszczeń przynależnych

Pp = 66,8 m<sup>2</sup>

W skład lokalu wchodzi 2 pokoje, jasna kuchnia, łazienka z WC, korytarz przy łazience oraz sień. Lokal szczytowy. Pokoje zorientowane na wschód.

Standard mieszkania:

- pokój nr 1 – pokój dzienny, przechodni. Na podłodze deski, ściany i sufit tynkowane, ściany tapetowane. Okna w profilach PVC. Ogrzewanie piecem kaflowym,
- pokój nr 2 - ściany i sufit tynkowane, okno w profilach PVC, drzwi drewniane, podłoga z desek. Brak ogrzewania,
- kuchnia - jasna kuchnia, wejście z sieni, kuchnia przechodnia. Okno w profilach PVC. Ściany tynkowane i tapetowane, częściowo wykładane boazerią PVC. Na podłodze płytki ceramiczne. Ogrzewanie kuchnią węglową z podkówną do podgrzewu ciepłej wody,
- łazienka z WC – wyposażenie sanitarne stanowi wanna bez obudowy, umywalka, ustęp. Na podłodze płytki ceramiczne, ściany malowane i tapetowane,
- korytarz - pomiędzy kuchnią i łazienką. Posadzka i ściany wyłożone płytkami ceramicznymi, okno w ramie PVC,
- sień – ściany tynkowane i malowane. Drzwi wejściowe drewniane.

Elementy wykończeniowe w stanie przeciętnym. Standard wykończenia przeciętny, stan techniczny przeciętny.

#### 4.3.4. Opis budynków gospodarczych

##### a) budynek tzw. garażowy.

Budynek jednokondygnacyjny, wykonany w technologii murowanej z płaskim dachem. W budynku znajdują się komórki lokatorskie właścicieli lokali mieszkalnych. W budynku znajduje się pomieszczenie gospodarcze przynależne do lokalu nr 4 wykorzystywane jako drewnitnia i skład opału. Stan techniczny dostateczny.

Pow. pomieszczenia przynależnego 32,5 m<sup>2</sup>

##### b) budynek gospodarczy.

Budynek jednokondygnacyjny, wykonany w technologii murowanej z dachem dwuspadowym krytym eternitem falistym. W budynku znajdują się komórki lokatorskie właścicieli lokali mieszkalnych, w przeszłości wykorzystywane m.in. jako chlewiki lub kurniki. W budynku znajduje się pomieszczenie gospodarcze przynależne do lokalu nr 4 wykorzystywane jako komórka lokatorska. Stan techniczny dostateczny.

Pow. pomieszczenia przynależnego 34,3 m<sup>2</sup>

## 5. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa do lokalu mieszkalnego dokonano uwzględniając:

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

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny i jednocześnie sposobu ustalania **wartości rynkowej** przedmiotu wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Kodeks Postępowania Cywilnego ( art. 948, ust. 2) oraz Rozp. Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, dały podstawę do zastosowania **podjęcia porównawczego, metody korygowania ceny średniej** dla określenia wartości prawa do

nieruchomości. Wartość rynkową, zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997r. (Dz. U. Nr 46 z 2000r., poz. 543 z późn. zm.) zwaną dalej u.g.n, art.151.1, stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Ww. Ustawa stanowi, że wartość rynkową praw do nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Wobec tego, że art. 154 u.g.n. przy wyborze podejścia, metody i techniki szacowania nakazuje w szczególności kierować się celem wyceny, rodzajem i położeniem oraz przeznaczeniem nieruchomości, to uwzględniając cel wyceny na potrzeby egzekucji i jej realizację przez sprzedaż licytacyjną, należałoby za właściwy co do zasady sposób szacowania nieruchomości na potrzeby egzekucji uznać ustalenie sumy oszacowania nieruchomości według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej, zastosowano **podejście porównawcze** – metodę korygowania ceny średniej, która polega na określaniu wartości rynkowej przedmiotu wyceny na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej  $C_{min}$  oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej  $C_{max}$ .
- Określenie ceny średniej  $C_{\text{sr}}$  ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako  $[C_{min}/C_{\text{sr}} ; C_{max}/C_{\text{sr}}]$
- Określenie sumy wartości współczynników  $\sum u_i$ ,
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{\text{sr}} * \sum u_i * Pu, (\text{zł})$$

gdzie:

$C_{\text{sr}}$  – cena jednostkowa średnia lokalu, zł/m<sup>2</sup>

$\sum u_i$  – suma wartości współczynników odzwierciedlających wpływ cech rynkowych na wartość prawa do lokalu

$Pu$  – powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, m<sup>2</sup>.



## 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

- Obszar – tereny wiejskie w okolicach Zielonej Góry,
- Okres analizy cen transakcyjnych: od pocz. 2018r. do daty wyceny.
- Rynek lokalny jako rynek lokali mieszkalnych.

Rejon objęty analizą charakteryzuje się przeciętną ilością transakcji kupna - sprzedaży lokali mieszkalnych. W szczególności badano ceny lokali mieszkalnych w budynkach o podobnym wieku i technologii wykonania czyli mieszkań w budynkach przedwojennych, w rejonie szacowanego lokalu. Szczególnie analizowano ceny mieszkań w obrocie wolnorynkowym, na rynku wtórnym. W okresie od początku 2018r. zanotowano tam około 15 takich transakcji sprzedaży. Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych podobnych do szacowanego lokalu w zależności od lokalizacji szczegółowej, otoczenia i sąsiedztwa, stanu technicznego budynku, wielkości lokalu oraz położenia lokalu w budynku i jego standardu wykończenia zawierały się przeciętnie w przedziale od około 1100 do 2000 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, ale zanotowano również nieliczne transakcje z cenami spoza tego przedziału. Niższe ceny dotyczą mieszkań w podstawowym standardzie wykończeniowym lub lokali do remontu, a ceny najwyższe dotyczą mieszkań po modernizacji. Obserwacja ofert sprzedaży podobnych lokali mieszkalnych w biurach nieruchomości pokazała, że ceny ofertowe są na poziomie ok. 5% wyższe niż ceny transakcyjne. Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że rynek lokali mieszkalnych na terenach wiejskich jest stabilny, ceny nie zmieniają się gwałtownie. W okresie ostatnich dwóch lat roku ceny na badanym rynku były stabilne. W niniejszym operacie przyjęto trend zmiany cen na poziomie 0%.

W tabeli nr 1 przedstawiono transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych zbliżonych do szacowanego lokalu a więc o zbliżonej lokalizacji, powierzchni i w budynkach przedwojennych.

**Tabela 1**

Wykaz transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych  
w budynkach mieszkalnych na terenach wiejskich

L.p.	Data transakcji	Adres	Pow. lokalu, m <sup>2</sup>	Cena jedn. zł/m <sup>2</sup>
1	07-2018	Zabór	52,6	1 996
2	02-2018	Niwiska	70,0	1 714
3	02-2018	Leśniów Wielki	72,1	1 248
4	03-2018	Zabór	36,22	1 822
5	03-2018	Leśniów Wielki	36,97	1 144
6	07-2018	Lipno	36,34	1 376
7	07-2018	Lipno	27,24	1 160
8	12-2018	Bogaczów	54,7	1 645
9	10-2019	Nietków	84,24	1 519
10	05-2019	Nietkowice	30,4	1 645
11	05-2019	Leśniów Wielki	43,3	1 139

12	04-2019	Płoty	85,2	1 408
13	04-2019	Łaz	55,4	1 986
			Cmin	1 139
			Cmax	1 996
			Cśrednia	1 523

## 7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

### 7.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności do lokali mieszkalnych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo
- Powierzchnia użytkowa lokalu
- Położenie lokalu w budynku, kondygnacja
- Stan techniczny budynku
- Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu

Cechy te mają następujące charakterystyki:

**Tabela 2** Charakterystyka cech porównawczych

Lp.	Rodzaj cechy	Skalowanie cechy i opis	
1	Lokalizacja ogólna	Korzystna	W centralnej części miejscowości lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie. Punkty handlowo-usługowe w pobliżu. Łatwy dojazd, nieskomplikowany, w pobliżu głównych ulic.
		Przeciętna	Niedaleko głównych arterii komunikacyjnych (dobra dostępność komunikacyjna) Punkty handlowo-usługowe w niewielkiej odległości.
		Niekorzystna	Obrzeża miejscowości, utrudniona dostępność komunikacyjna. Obiekty handlowo-usługowe w odległości w znacznej odległości
2	Wielkość lokalu	Korzystna	Do 60 m <sup>2</sup>
		Przeciętna	Od 60 m <sup>2</sup> do 80 m <sup>2</sup>
		Niekorzystna	Powyżej 80 m <sup>2</sup>
3	Stan techniczny budynku	Korzystny	Budynek w którym prowadzona jest systematycznie gospodarka remontowa, nie wykazuje istotnych uszkodzeń, instalacje po wymianie, elewacja i klatki schodowe odnowione.
		Przeciętny	Budynek wymagający drobnych prac remontowych, nie wykazuje istotnych uszkodzeń, instalacje po wymianie, elewacja i klatki schodowe do odnowienia.
		Niekorzystny	Budynek wymagający znaczących prac remontowych, celowa jest wymian instalacji, elewacja i klatki schodowe do odnowienia.

4	Standard i stan techn. lokalu	Korzystny	Lokale w pełni wykończone, z wyposażeniem kuchni oraz łazienki, o dobrym stanie technicznym, wyposażone w nowoczesne instalacje techniczne.
		Przeciętny	Lokale, których stan i stopień zużycia wynika z normalnego eksploataowania.
		Niekorzystny	Lokale w stanie wymagającym wykończenia lub remontu, bez zaawansowanych technicznie instalacji.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $W_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ .

Tabela 3

Wagi cech porównawczych

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]
1	Lokalizacja ogólna	25%
2	Wielkość lokalu	25%
3	Stan techniczny budynku	25%
4	Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu	25%
	Razem	100%

Opis cech dot. szacowanego lokalu:

*a) lokalizacja ogólna*

Położenie na wsi w pobliżu Zielonej Góry. Jest to teren z zabudową mieszkaniową siedliskową, dobry dojazd do siedziby gminy i do Zielonej Góry. Cecha przeciętna /korzystna,

*b) wielkość lokalu.*

Lokal o powierzchni użytkowej 64,4 m<sup>2</sup>. Na lokalnym rynku największym powodzeniem cieszą się lokale o pow. do ok. 60 m<sup>2</sup>. Cecha korzystna,

*c) stan techniczny i standard wykończenia budynku.*

Budynek sprzed 1945 r., wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem dwuspadowym. Stolarka okienna PVC i drewniana. Budynek wyposażony w instalacje wewnętrzna wod.-kan., elektryczną, ogrzewanie piecowe. Ściany zewnętrzne nie są ocieplone. Stan techniczny przeciętny /dostateczny. Cecha przeciętna.

*d) Standard i stan techniczny lokalu.*

Standard opisany w pktcie 4.3.3. Standard elementów wykończeniowych przeciętny /dostateczny. Cecha przeciętna.

**7.2. Ustalenie granic współczynników korygujących**

Cenę średnią, maksymalną i minimalną nieruchomości określono wykorzystując dane z Tabeli nr 1.

$C_{min} = 1139 \text{ zł/m}^2$ ;

$C_{max} = 1996 \text{ zł/m}^2$ ;

$C_{sr} = 1523 \text{ zł/m}^2$ ;

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} = 1139 / 1523 = 0,748$$

$$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1996 / 1523 = 1,310$$

Zbiór wartości wskaźników korygujących  $U_i$  dla wycenianego lokalu powinien znajdować się w przedziale:

$$0,748 < U_i < 1,310$$

### 7.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość, poddano najtańszy i najdroższy lokal z przyjętych do próbek reprezentatywnej.

Lokale te oznaczono odpowiednio A i B

#### Lokal „A” – $C_{\min}$

Data transakcji: maj 2019r.

Położenie: Leśniów Wielki, gm. Czerwieńsk,

Lokalizacja ogólna – wieś niedaleko Zielonej Góry, dobry dojazd do siedziby gminy,

lokalizacja w centrum wsi, cecha przeciętna /korzystna

Wielkość lokalu – 43,3 m<sup>2</sup> – cecha korzystna,

Stan techniczny budynku – stan techniczny przeciętny, budynek sprzed 1945r., wykonany w technologii tradycyjnej, cecha przeciętna,

Standard lokalu – dostateczny, lokal do modernizacji, cecha przeciętna /niekorzystna,

Cena transakcyjna 1m<sup>2</sup> p.u. na dzień sprzedaży: **1139 zł/m<sup>2</sup>**

#### Lokal „B” – $C_{\max}$

Data transakcji: lipiec 2018 r.

Położenie: Zabór, gm. Zabór,

Lokalizacja ogólna – wieś gminna niedaleko Zielonej Góry, dobry dojazd do Zielonej Góry,

lokalizacja w centrum wsi, cecha przeciętna /korzystna

Wielkość lokalu – 52,6 m<sup>2</sup> – cecha korzystna,

Stan techniczny budynku – stan techniczny przeciętny, budynek sprzed 1945r., wykonany w technologii tradycyjnej, cecha przeciętna,

Standard lokalu – przeciętny, cecha przeciętna,

Cena transakcyjna 1m<sup>2</sup> p.u. na dzień sprzedaży: **1996 zł/m<sup>2</sup>**

### 7.4. Obliczenie wartości prawa do nieruchomości.

W Tabeli 4 przedstawiono ocenę wycenianej nieruchomości za pomocą sumy współczynników korygujących  $U_i$ .

**Tabela 4** Tabela porównawcza

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena szacowanego lokalu mieszkalnego – ilość punktów	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących $U_i$
1	Lokalizacja – położenie	Przeciętna /korzystna	25%	0,15	0,262	0,206
2	Wielkość lokalu	Korzystna	25%	0,15	0,262	0,206
3	Stan techniczno użytkowy budynku	Przeciętna	25%	0,224	0,393	0,287
4	Funkcjonalność, standard i stan	Przeciętna	25%	0,224	0,393	0,287

	techniczny lokalu				
<b>Suma</b>		<b>100%</b>	<b>0,748</b>	<b>1,31</b>	<b>0,986</b>

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianego lokalu wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 0,986$$

Obliczenie wartości prawa własności lokalu o powierzchni użytkowej 64,4 m<sup>2</sup>.

$$W_r = C_{sr} * U * P_u$$

$$W_r = 1523 \text{ zł} / \text{m}^2 * 0,986 * 64,4 \text{ m}^2 = 96 708 \text{ zł.}$$

$$W_r = 96 700 \text{ zł.}$$

*Słownie: dziewięćdziesiąt sześć siedemset zł.*

## 8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego (**96 700 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), uwzględnia atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, powierzchnię lokalu, stan techniczny budynku, funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu. W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży praw do lokali mieszkalnych zlokalizowanych na badanym obszarze, wartość rynkową lokalu w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> p.u. określono na poziomie **1502 zł/m<sup>2</sup>**. W szczególności na wartość wpływać może lokalizacja niedaleko Zielonej Góry, przeciętny stan techniczny budynku, standard wyposażenia budynku, stopień zużycia elementów wykończeniowych. Zdaniem rzeczoznawcy określona wartość jest właściwa z punktu widzenia celu, któremu ma służyć i może stanowić podstawę do sporządzenia opisu i dokonania oszacowania wartości lokalu mieszkalnego

## 9. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- a) Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW),
- b) Oszacowanie wartości rynkowej prawa do lokalu dokonano wg stanu lokalu na dzień wizji lokalnej,
- c) Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2,
- d) Opis konstrukcji i stanu technicznego budynku i lokalu nie stanowią ekspertyzy budowlanej,
- d) Oszacowana wartość praw do nieruchomości nie jest zwiększona o podatki (w szczególności podatek VAT) i opłaty związane z nabyciem nieruchomości,
- e) Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności,
- f) Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dane i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości prawa do lokalu.

## 10. ZAŁĄCZNIKI

- dokumentacja fotograficzna,
- mapa orientacyjna,
- odpis księgi wieczystej,
- kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.



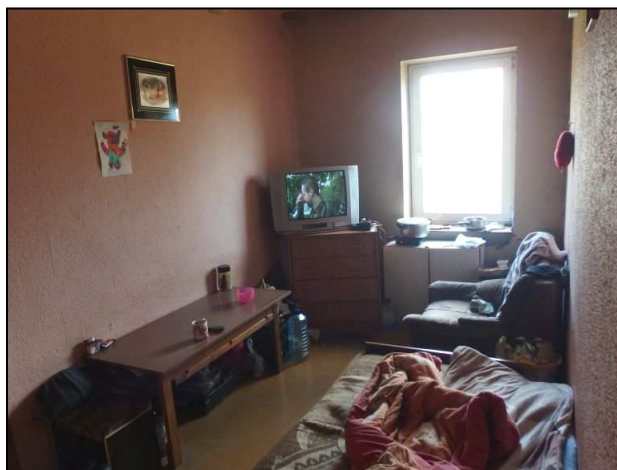
Budynek mieszkalny



Budynek mieszkalny



Pokój nr 1



Pokój nr 2



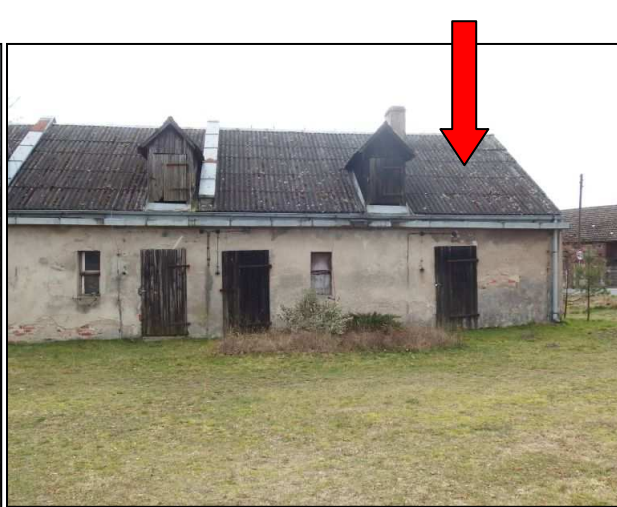
Kuchnia



Łazienka z WC



Komórka w bud. garażowym



Komórka w bud. gospodarczym







TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00078858/2**, STAN Z DNIA 2020-03-16 16:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

**Dział I-O** | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	2
-----------------------------	----------	-------------------	---

**Lokal**

					Nr podstawy wpisu	2
Położenie ( <i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i> )		Lp. 1.	1	LUBUSKIE, ZIELONOGÓRSKI, CZERWIENSK, LEŚNÍÓW WIELKI		
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		---	<b>75</b>	<b>4</b>
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu ( <i>rodzaj izby - liczba</i> )			POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, KORYTARZ - 1, SIEN - 1			
Opis pomieszczeń przynależnych ( <i>rodzaj pomieszczenia</i> )			W BUDYNKACH GOSPODARCZYCH, W BUDYNKU GARAŻOWYM			
Kondygnacja			1			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej ( <i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i> )		Lp. 1.	ZG1E / 00072219 / 9			
Odrębność ( <i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i> )			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			<b>131,2000 M2</b>			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, REP.A 7990/2004</b> , 2004-10-22, NOTARIUSZ ADRIANA MIŚKIEWICZ, ZIELONA GÓRA; 1 ( <i>podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i> ) DZ. KW./ZG1E/00010671/04/001, 2004-10-27 09:40:00, 2005-06-09-10.38.20.091709, NIE, 1 ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i> )

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00078858/2**, STAN Z DNIA 2020-03-16 16:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

**Dział I-O** | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ****Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	<b>1</b>			1
Rodzaj prawa	<b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</b>			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	234 / 1000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	ZG1E / 00072219 / 9	4	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
1	<b>UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI</b> , 7990/2004, 2004-10-22, ADRIANA MIŚKIEWICZ, ZIELONA GÓRA; 1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00010671/04/001, 2004-10-27 09:40:00, 2005-06-09-10.38.20.091709, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00078858/2**, STAN Z DNIA 2020-03-16 16:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	<b>2</b>	<b>1 / 1</b>	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	<b>JADWIGA WANDA SUSIDKO,</b> STANISŁAW, HELENA, 51021313703				

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
3	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 6484/2009, 2009-09-07, ADRIANA MIŚKIEWICZ, ZIELONA GÓRA (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW./ZG1E/00009649/09/001, 2009-09-08 11:11:56, 2009-10-12-12.10.04.299064, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

<b>Powrót</b>
---------------

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00078858/2**, STAN Z DNIA 2020-03-16 16:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

**LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ****Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV****DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>	4
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3226/19	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
4	<p><b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b>, KM 3226/19, 2019-11-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 21  <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./ZG1E/00039781/19/001, 2019-11-18 12:28:00, 2019-11-19-12.28.35.026348, NIE, 18-19  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00078858/2**, STAN Z DNIA 2020-03-16 16:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA****BRAK WPISÓW**[Powrót](#)

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1017784851**



**1 Okres ubezpieczenia: od 04.03.2020 r. do 03.03.2021 r.**

**2 Ubezpieczający: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI**

Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA  
E-mail: Nieustalony

Telefon: Nieustalony

REGON: 970693733

**3 Ubezpieczony: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI**

Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA  
E-mail: Nieustalony

Telefon: Nieustalony

REGON: 970693733

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	200 000 EUR	200 000 EUR

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

**Postanowienia dodatkowe**

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

**5 Składka łączna: 587,22 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	587,22
Termin płatności	17.03.2020

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**

02 1240 6960 3014 0110 1549 1002  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017784851

**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 Postanowienia dodatkowe**

**Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych**

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

**9 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 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).
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 połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
5.  \* 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.
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. Informacja udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
7. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
8.  \* Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów

finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

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

DSP/P/1017784851/3606/pc:100000257624879/BE20

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

DSPOCZA/19G12\_01/20200303.1118/proddppu02-139069884.3/FILE/pc:100000257624879



## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

ubezpieczeń.

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

10

### Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI

E-mail: Nieustalony

Telefon: Nieustalony

Data zawarcia umowy: 03.03.2020 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

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD  
JANUSZEWSKI

Ubezpieczający

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

Powszechny Zakład Ubezpieczeń  
Spółka Akcyjna  
Zespół Sprzedaży Brokerskiej  
ul. Niepodległości 14a  
65-001 Zielona Góra  
REGON 010001345 NIP 5260251049  
KALISTA SP. Z O.O.  
BROKERSKIEJ  
A. Zator  
Anina Zator



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