

OPERAT SZACUNKOWY

Lokal mieszkalny nr 626
ul. Powstańców 60A,
Ząbki



Sporządziła:
Małgorzata Dzikon
Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 23.07.2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES:
ul. Powstańców 60A, lokal nr 626, Żąbki, województwo mazowieckie
PRZEDMIOT WYCENY
<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa nr 626 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przedmiotem wyceny jest również udział wynoszący 10/230 w lokalu niemieszkalnym – garażu, któremu odpowiada miejsce postojowe w garażu podziemnym.</p> <p>Nieruchomość lokalowa nr 626 usytuowana jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Żąbkach, przy ulicy Powstańców 60A. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 53,30 m² położony jest na 6 kondygnacji w budynku. W ramach udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu, właścicielowi lokalu przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym.</p> <p>Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00065193/4. Dla lokalu niemieszkalnego – garażu, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00066150/8.</p>
CEL WYCENY:
Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej oraz udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu, dla aktualnego sposobu użytkowania, w postępowaniu upadłościowym.
METODYKA WYCENY
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
<p>Operat szacunkowy wykonano w dniu 2025-07-23,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ według stanu na dzień 2025-07-23, ▪ na poziomie cen na dzień 2025-07-23, ▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 2025-07-22
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):
<p>Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi:</p> <p style="text-align: center;">624 000 zł</p> <p>słownie: sześćset dwadzieścia cztery tysiące złotych</p>

Wartość dla sprzedaży wymuszonej lokalu mieszkalnego wynosi:

505 000 zł

słownie: pięćset pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym, z którym związane jest prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym wynosi:

43 000 zł

słownie: czterdzieści trzy tysiące złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym, z którym związane jest prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym wynosi:

35 000 zł

słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych

OPRACOWAŁA:

Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1. Przedmiot wyceny	5
1.2. Zakres wyceny	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawy materialno – prawne	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY.....	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Położenie nieruchomości	7
5.4. Opis budynku	9
5.5. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym.....	11
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	11
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku	11
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	12
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny	12
7.2. Rodzaj określonej wartości.....	13
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny	13
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	14
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ.....	22
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA	23
11. ZAŁĄCZNIKI	23

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa nr 626 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przedmiotem wyceny jest również udział wynoszący 10/230 w lokalu niemieszkalnym – garażu, któremu odpowiada miejsce postojowe w garażu podziemnym.

Nieruchomość lokalowa nr 626 usytuowana jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Ząbkach, przy ulicy Powstańców 60A. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 53,30 m² położony jest na 6 kondygnacji w budynku. W ramach udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu, właścicielowi lokalu przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym.

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00065193/4. Dla lokalu niemieszkalnego – garażu, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00066150/8.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu, stanowiącym miejsce w garażu podziemnym, w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu, stanowiącym miejsce w garażu podziemnym, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie syndyka masy upadłości Katarzyny Szulc w upadłości.

3.2. Podstawy materialno – prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.);
- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.);
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);
- ✓ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;

3.3. Podstawy metodologiczne

- ✓ „System, zasady i procedury Wyceny nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2012r.;

- ✓ „Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami” pod redakcją Andrzeja Hopfera i Ryszarda Cymermana, PFSRM, Warszawa 2009r.;
- ✓ „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” pod red. Ewy Kucharskiej – Stasiak, PFSRM, Warszawa 2007r.;
- ✓ „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007r.;

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ✓ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2025-07-22;
- ✓ Badanie księgi wieczystej nr WA1W/00065193/4 i WA1W/00066150/8;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku;
- ✓ Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości uzyskane w trakcie oględzin;
- ✓ Informacje uzyskane z lokalnych biur obrotu nieruchomościami;
- ✓ Informacje uzyskane z Urzędu Miasta i Gminy Ząbki;

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- | | |
|--|------------|
| ▪ Data sporządzenia operatu – | 2025-07-23 |
| ▪ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – | 2025-07-23 |
| ▪ Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 2025-07-23 |
| ▪ Data oględzin wycenianej nieruchomości – | 2025-07-22 |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00065193/4. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2025-07-23:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość): MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, ZĄBKI
 Ulica: POWSTAŃCÓW 60A lok. 626
 Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY
 Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1
 Kondygnacja - 6,0
 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - TAK
 Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 53,3000 M2

Dział I - spis praw związanych z własnością:
PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – 629 / 100000
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 KATARZYNA MAŁGORZATA SZULC
Dział III – ciężary i ograniczenia:
BRAK WPISÓW
Dział IV – hipoteki:
HIPOTEKA UMOWNA 313767,38 (TRZYSTA TRZYNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM 38/100) ZŁ SPŁATA WIERZYTELNOŚCI BANKU OKREŚLONYCH W UMOWIE KREDYTU, UMOWA NR KH/00039054 Z DNIA 12 KWIETNIA 2013 ROKU EURO BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 00623459000000

Dla lokalu niemieszkalnego – garażu, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00066150/8. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2025-07-23:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość): MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, ZĄBKI Ulica: POWSTAŃCÓW 60A lok. 002 Przeznaczenie lokalu - LOKAL NIEMIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - GARAŻ 23-STANOWISKOWY - 1 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 676,0000 M2
Dział I - spis praw związanych z własnością:
PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – 7972 / 100000
Dział II – własność:
Właściciele: ... 10 /230 KATARZYNA MAŁGORZATA SZULC
Dział III – ciężary i ograniczenia:

BRAK WPISÓW

Dział IV – hipoteki:

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA
240000,00 (DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ
KREDYT, ODSETKI, PROWIZJA ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE
BRE BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ W
ŁODZI (MULTIBANK), WARSZAWA, 00125452400000

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
25500,00 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET) ZŁ
KREDYT, ODSETKI I INNE KOSZTY OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR LKM-PLN-
NWA06-08-000003
NORDEA BANK POLSKA S.A. CENTRUM BANKOWOŚCI DETALICZNEJ ODDZIAŁ GŁÓWNY
W WARSZAWIE, GDYNIA, 19002471100000

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
322800,00 (TRZYSTA DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE OSIEMSET) ZŁ
KREDYT UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTU WRAZ Z NAROSŁYMI OD TEGO
KREDYTU ODSETKAMI (ZARÓWNO ODSETKAMI OD KAPITAŁU, REGULOWANYMI
UMOWNIE, RÓWNIEŻ W PRZYPADKU PRZEWIDZIANEGO W TEJ UMOWIE
PODWYŻSZENIA MARŻY BANKU, JAK I ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE SPŁATY KAPITAŁU),
KOSZTAMI POSTĘPOWANIA, A TAKŻE ROSZCZENIAMI Z TYTUŁU OPŁAT I PROWIZJI
WSKAZANYCH BEZPOŚREDNIO W UMOWIE KREDYTU, JAK RÓWNIEŻ WYNIKAJĄCYCH Z
POSTANOWIEŃ WSKAZANEJ W TEJ UMOWIE TABELI OPŁAT I PROWIZJI ORAZ
PONIESIONYCH PRZEZ BANK KOSZTÓW USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA WRAZ Z
ODSETKAMI USTAWOWYMI OD TYCH KOSZTÓW, UMOWA KREDYTU NR
720097879309700 Z DNIA 11 CZERWCA 2019 ROKU
ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W WOŁOMINIE, KATOWICE, 271514909,
0000005459

Protokół wglądu do ksiąg wieczystych w załączeniu.

Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Zgodnie z dyspozycją 1013 kpc w zw. z art. 313 ust. 6 pr. up. zawarcie umowy sprzedaży przedmiotu przetargu w formie aktu notarialnego w zakresie własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności. Tym samym na nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania w mocy pozostaną hipoteki wpisane w dziale IV opisanej księgi wieczystej. Hipoteki obciążać będą również udział nabywcy w nieruchomości w takim samym zakresie, jak poprzednio udział upadłej, zaś odpowiedzialność nabywcy jest wyłącznie odpowiedzialnością rzeczową.

5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniany lokal mieszkalny nr 626 położony jest w Ząbkach, powiat wołomiński, woj. mazowieckie, przy ul. Powstańców 60A, na 6 kondygnacji w wielorodzinnym budynku mieszkalnym 6 – kondygnacyjnym. Lokal usytuowany jest w rejonie południowo – wschodniej części Ząbek. Ząbki leżą w pobliżu Warszawy – od centrum Warszawy do centrum Ząbek odległość ok. 13 km.

Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 629 kierunek Warszawa – Ząbki – Marki, oraz krzyżują się drogi wojewódzkie:

- 631 - kierunek Warszawa – Ząbki – Nowy Dwór Mazowiecki,

Sporządziła: Małgorzata Dzikoń

- 634 - kierunek Warszawa – Ząbki – Tłuszcz.

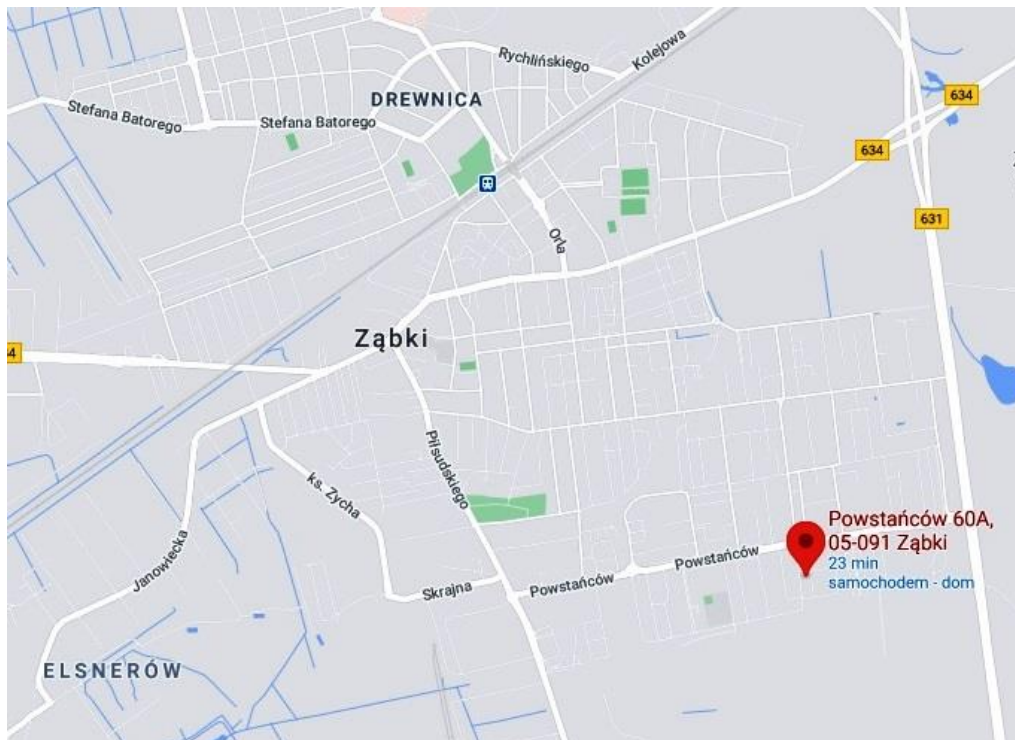
Miasto wykorzystując pieniądze pozyskane przez samorząd w ramach środków unijnych wybudowało lub zmodernizowało ok. 9 km dróg publicznych. Według danych GUS z 2013 roku Ząbki mają wybudowanych 11 km ścieżek rowerowych. Tunel przejazdowy w Ząbkach jest jedną z największych zrealizowanych inwestycji drogowych w powiecie wołomińskim. Inwestycja została zrealizowana dzięki współfinansowaniu ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007–2012.

Przez Ząbki przechodzi linia kolejowa nr 21 prowadząca z dworca Warszawa Wileńska do Zielonki, na której prowadzony jest wyłącznie ruch podmiejski obsługiwany przez Koleje Mazowieckie. Istnieje przystanek kolejowy Ząbki.

Przedmiotowy budynek położony jest w strefie zabudowy wielorodzinnej w pobliżu skrzyżowania ulicy Powstańców i Złotej. Otoczenie stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne zbudowane w latach 1980 – 2018. Osiedle jest ogrodzone. W otoczeniu trawniki z zielenią niską, miejsca parkingowe. Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości (zielen, hałas itp.) – typowe dla tego rodzaju osiedla mieszkaniowego.

Ulica Powstańców to ulica o średnim natężeniu ruchu. W promieniu dwóch kilometrów znajdują się liczne tereny zielone i parki.

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



5.3. Dostęp do usług, handlu i komunikacji

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 626 położony przy ul. Powstańców 60A, w Ząbkach. Przez miasto prowadzą linie autobusowe ZTM Warszawa 145, 199, 345, N62, N66. Linie Ząbki-1, Ząbki-2 i Ząbki-3 to linie darmowe (to jest finansowane z podatków) dla zameldowanych lub płacących podatek osobisty od dochodów w Ząbkach. Linie Ząbki 1 i

Ząbki-3 kursują na trasie Ząbki – C.H. M1 Marki, a Ząbki 2: C.H. M1 Marki – stacja kolejowa PKP Rembertów.

Najbliższe przystanki komunikacji miejskiej znajdują się w odległości ok. 150 m. (przy ul. Powstańców). W pobliżu znajdują się punkty handlowo - usługowe, liczne placówki kulturalno-oświatowe (szkoły, przedszkola, żłobek). W przeciętnej odległości znajdują się także lokale usługowe umożliwiające dostęp do najpotrzebniejszych w życiu codziennym usług tj. np. sklepy spożywcze, punkty usługowo - handlowe, Rossman, poczta, restauracje.

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

Budynek, w którym mieści się szacowany lokal, znajduje się w południowo – wschodniej części Ząbek, z przeciętnym dostępem do komunikacji miejskiej.

5.4. Opis budynku

Lokal mieszkalny nr 626 usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Powstańców 60A. Budynek, w którym mieści się wyceniany lokal mieszkalny wybudowany został w 2000 r. w technologii tradycyjnej, posiada 6 kondygnacji nadziemnych i parking podziemny, jest ogrodzony.

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

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

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

Dane i charakterystyka lokalu:

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się 6 kondygnacji, posiada powierzchnię użytkową 53,30 m² i składa się z: 2 pokoiów, kuchni, łazienki, przedpokoju. W ramach udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu, właścicielowi lokalu przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym.

Standard wykończenia lokalu mieszkalnego:

Pokoje:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – drewniane

Okna – PCV

Grzejniki – aluminiowe

Część kuchenna:

Ściany – malowane farbą, w ciągu technologicznym glazura

Podłogi – terakota

Okna – PCV

Grzejniki – aluminiowe

Szafki w zabudowie (płyta MDF), sprzęt AGD w zabudowie (piekarnik, zmywarka, kuchenka 4-palnikowa, lodówka), okap bez zabudowy

Przedpokój:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – terakota

W przedpokoju i sypialni szafa zabudowane.

Balkon wyłożony gresem

Łazienki, wc: glazura, terakota, wanna zabudowana, prysznic, sedes, umywalka, szafki

Zabezpieczenia: domofon, drzwi wejściowe antywłamaniowe

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

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 miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W sytuacji braku decyzji bierze się pod uwagę faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon ulicy Powstańców i Żołnierskiej, zatwierdzonym Uchwałą nr L/452/2013 z dnia 2013-12-23. Zgodnie z nim, działka na której wybudowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny 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: Ząbki

Okres badania cen: od VII 2024 do dnia wyceny;

Ząbki – miasto w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim położone w aglomeracji warszawskiej ok. 10 km od centrum Warszawy. W latach 1952–1954 miejscowość była siedzibą wiejskiej gminy Ząbki. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa warszawskiego. Według danych GUS z 2013 roku miasto liczy 31 884 mieszkańców.

Według danych z roku 2013 Ząbki mają obszar 11,13 km², w tym użytki leśne wynoszą 25,8%. Ogólna powierzchnia lasów na terenie gminy wynosi 283,66 ha. Miasto stanowi 1,16% powierzchni powiatu.

Struktura gospodarki Ząbek w głównej mierze oparta jest o prywatne przedsiębiorstwa stanowiące 99,43% wszystkich podmiotów gospodarczych miasta. Główne sektory działalności w Ząbkach to usługi transportowe towarów, handel detaliczny, hurtowy, roboty budowlane, usługi w sektorze IT oraz działalność naukowo-techniczna. Według danych GUS z 2013 r. miasto zajmuje 1 miejsce w powiecie (15 w województwie) pod względem liczby podmiotów w rejestrze REGON na 10 tys. ludności wynosząc 2479. Stopa bezrobocia jest znacznie poniżej poziomu powiatowego (8,9%) i wynosi 5,7%. W 2015 roku Ząbki stały się pierwszym miastem, które w ramach Programu „Samorządowa Polska” uruchomiły działalność pożyczkową dla nowych i obecnych przedsiębiorstw sektora MŚP. Każdego roku władze miasta organizują tematyczne spotkanie z lokalnymi przedsiębiorcami. Na terenie miasta funkcjonuje Praska Giełda Spożywcza..

Gmina Ząbki w ostatnich latach stała się jednym z krajowych liderów pozyskiwania i wykorzystania środków unijnych na rozwój i modernizację dla miast w Polsce. Według danych GUS z 2013 roku Ząbki pozyskały środki unijne o wysokości ponad 60 mln zł na rozwój inwestycji. W gminie w 2013 roku 99,6% wydatków majątkowych przeznaczono na cele inwestycyjne. Wydatki majątkowe inwestycyjne stanowiły 34,4% wydatków ogółem budżetu miasta. 31 stycznia 2012 roku miasto Ząbki otrzymało trzy statuetki LIDERA PRO WM dla rozwoju Mazowsza.

Analizie poddano rynek nieruchomości lokalowych z terenu Ząbek. 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 w badanym rejonie wahają się w przedziale od ok. 10000 do ok. 14000 zł za m² 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. Ceny miejsc postojowych w halach garażowych w tym rejonie wahają się w przedziale od ok. 25000 do ok. 55000 zł.

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 m².

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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 08.09.2023 r. poz. 1832) przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

Wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:

- ✓ **wartość nieruchomości lokalowej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;**

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

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

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

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

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

Metoda korygowania ceny średniej – procedura:

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i maksymalnej C_{max} , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej - C_{sr} ,

6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących - $[C_{min}/C_{\text{śr}} ; C_{max} / C_{\text{śr}}]$

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: $WR = C_{\text{śr}} \times u_i$

gdzie :

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

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

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

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

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

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

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

8.1. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny

W wyniku analizy lokalnego rynku do 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]	Kondycja	Dodatkowe atuty lokalu	Cena 1 m2 p. u. [zł]
1	2024-07-09	ul. Hansa Christiana Andersena	570 000	42,00	2		13 571
2	2024-08-06	ul. Józefa	670 000	48,20	2	1	13 900

		Wybickiego				m.postojowe	
3	2024-08-09	ul. Wronia	760 000	56,97	1		13 340
4	2024-07-29	ul. Dzika	620 000	44,11	4	1 m.postojowe	14 056
5	2024-08-12	ul. Dzika	610 000	44,44	2	1 m.postojowe	13 726
6	2024-08-30	ul. Józefa Piłsudskiego	590 000	51,30	1	1 m.postojowe	11 501
7	2024-07-26	ul. Powstańców	567 500	53,50	4	1 m.postojowe	10 607
8	2024-09-25	ul. Powstańców	629 800	53,38	2	1 m.postojowe	11 798
9	2024-10-01	ul. Krucza	560 000	42,81	5	1 m.postojowe	13 081
10	2024-09-20	ul. Szwoleżerów	600 000	62,19	1		9 648
11	2024-09-30	ul. Powstańców	480 000	39,20	2		12 245
12	2024-11-06	ul. Powstańców	630 000	57,52	5	1 m.postojowe	10 953
13	2024-10-31	ul. Władysława Reymonta	515 000	42,90	1		12 005
14	2024-11-12	ul. Szwoleżerów	660 000	62,19	2		10 613

Cena maksymalna: 14056 zł/m²

Cena minimalna: 9648 zł/m²

Cena średnia: 12218 zł/m²

Lokal o cenie maksymalnej:

L.p	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytł. [m ²]	Kondygnacja	Dodatkowe atuty lokalu	Cena 1 m ² p. u. [zł]
4	2024-07-29	ul. Dzika	620 000	44,11	4	1 m.postojowe	14 056

Lokal o cenie minimalnej:

L.p	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użyt. [m2]	Kondycja	Dodatkowe atuty lokalu	Cena 1 m2 p. u. [zł]
10	2024-09-20	ul. Szwoleżerów	600 000	62,19	1		9 648

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	Powierzchnia użytkowa	20
3	Standard wykończenia lokalu	20
4	Usytuowanie lokalu w budynku	15
5	Dodatkowe atuty lokalu	15
Ogółem:		100

Charakterystyka cech mająca zasadniczy wpływ na kształt cen transakcyjnych:

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	korzystna	Tereny położone przy głównych ulicach miasta, w bliskiej odległości od przystanków autobusowych, w bliskiej odległości obiekty oświatowe, handlowo-usługowe, opieki zdrowotnej oraz obiekty użyteczności publicznej. Atrakcyjny teren, szybko rozwijająca się zabudowy i infrastruktura dookoła
		średnio korzystna	Tereny położone przy lokalnych i wewnętrznych ulicach, w pobliżu głównych, w średniej odległości od przystanków autobusowych, w niedalekiej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej.
2	Powierzchnia	korzystna	Do 50 m ²

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
	użytkowa	średnio korzystna	Od 50 m ² do 60 m ² włącznie
		niekorzystna	Powyżej 60 m ²
3	Standard wykończenia lokalu	Dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem dobrych jakościowo materiałów wykończeniowych, nowe zabudowy kuchenne, szafy zabudowane, grzejniki aluminiowe, podwieszane sufity, nowoczesne oświetlenie, itp. Standard wykończenia lokalu dobry.
		Średni	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem standardowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu średni, odnowiona część pomieszczeń.
4	Usytuowanie lokalu w budynku	korzystne	pozostałe piętra
		średnio korzystne	parter
5	Dodatkowe atuty lokalu	Występują	Do lokalu przylega ogródek lub taras do wyłącznego korzystania właściciela lokalu, do lokalu przynależy np.: pom. gospodarcze, komórka lokatorska, gabinet, poddasze, strych lub inne, każdorazowy właściciel lokalu ma prawo do korzystania z wyznaczonego miejsca postojowego
		Brak	Brak dodatkowych atutów

Zakres współczynników korygujących:

[0,790; 1,150]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników u_i
		[%]	dolny	górny		
1.	Lokalizacja i otoczenie	30	0,237	0,345	średnio korzystna	0,237
2.	Powierzchnia użytkowa	20	0,158	0,230	średnio korzystna	0,200

3.	Standard wykończenia lokalu	20	0,158	0,230	dobry	0,230
4.	Usytuowanie lokalu w budynku	15	0,118	0,173	korzystne	0,173
5.	Dodatkowe atuty lokalu	15	0,118	0,173	brak	0,118
Razem:		100%	0,790	1,150	x	0,958

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

$$W_r = 12218 \text{ zł/m}^2 \times 0,958 = 11705 \text{ zł/m}^2$$

$$W_R = 11705 \text{ zł/m}^2 \times 53,30 \text{ m}^2 = 623\,853 \text{ zł} \approx 624\,000 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 624 000 zł.

Słownie: sześćset dwadzieścia cztery tysiące złotych

8.1. Określenie wartości rynkowej udziału w hali garażowej

Na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, a także na podstawie szczegółowej analizy rynku stwierdzono, że głównymi elementami kreującymi wartość nieruchomości stanowiącej miejsce parkingowe jest: lokalizacja, bezpieczeństwo i udogodnienia. Poniżej przedstawiono cechy rynkowe, ich oceny oraz opis wraz z przyjętymi wagami.

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

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

Poniżej przedstawiono bazę cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena transakcyjna [zł]	Dodatkowe informacje
1	2024-03-04	ul. Powstańców	27 500	
2	2024-02-27	ul. Powstańców	25 000	
3	2024-11-15	ul. Powstańców	30 000	
4	2024-11-08	ul. Calineczki	35 000	
5	2024-10-23	ul. Calineczki	40 000	+ boks rowerowy
6	2024-10-09	ul. Hansa Christiana Andersena	35 000	
7	2024-04-18	ul. Powstańców	33 000	
8	2024-07-11	ul. Powstańców	30 000	
9	2024-08-26	ul. Calineczki	50 000	Dwa m. postojowe
10	2024-08-29	ul. Józefa Piłsudskiego	29 000	
11	2024-08-21	ul. Powstańców	30 000	
12	2024-07-15	ul. Calineczki	55 000	Dwa m. postojowe
13	2024-07-25	ul. Józefa Piłsudskiego	34 000	

Cena maksymalna: 55000 zł

Cena minimalna: 25000 zł

Sporządziła: Małgorzata Dzikoń

Cena średnia: 34885 zł

Lokal o cenie maksymalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena transakcyjna [zł]	Dodatkowe informacje
12	2024-07-15	ul. Calineczki	55 000	Dwa m. postojowe

Lokal o cenie minimalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena transakcyjna [zł]	Dodatkowe informacje
2	2024-02-27	ul. Powstańców	25 000	

Zakres współczynników korygujących:

[0,717; 1,577]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej udziału w hali garażowej:

Lp.	Cecha rynkowa	Wyceniany lokal mieszkalny	Waga cechy [%]	Zakres współczynnika		Wielkość współczynnika
				dolny	górnny	
1	Lokalizacja	Przeciętna	40	0,287	0,631	0,287
2	Bezpieczeństwo	Teren zamknięty	30	0,215	0,473	0,473
3	Udogodnienia	Występują - boks na rower	30	0,215	0,473	0,473
Suma			100%	0,717	1,577	1,233

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

$$W_r = 34885 \text{ zł} \times 1,233 = 43\,000 \text{ zł}$$

W_R = 43 000 zł

Wartość rynkowa udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym, z którym związane jest prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym wynosi:

$$W_R = 43\ 000\ \text{zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 43 000 zł.

Słownie: czterdzieści trzy tysiące 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:

$$WRW = 624\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 505\ 440\ \text{zł}$$

przyjęto: 505 000 zł

słownie: pięćset pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej miejsca parkingowego wynosi:

$$WRW = 43\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 34\ 830\ \text{zł}$$

przyjęto: 35 000 zł

słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych

9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi:

624 000 zł

słownie: sześćset dwadzieścia cztery tysiące złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej lokalu mieszkalnego wynosi:

505 000 zł

słownie: pięćset pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym, z którym związane jest prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym wynosi:

43 000 zł

słownie: czterdzieści trzy tysiące złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym, z którym związane jest prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym wynosi:

35 000 zł

słownie: trzydzieści 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 dzielnicy Żąbek, 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 gruntowe niezabudowane 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 upływanie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.



10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ✓ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- ✓ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ✓ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ✓ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ✓ Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku oraz lokalu wchodzącego w skład nieruchomości.
- ✓ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty oraz informacje mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.

11. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr WA1W/00065193/4 i WA1W/00066150/8;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;
- ✓ Polisa ubezpieczeniowa;



Załącznik nr 1**Protokół z badania KW**

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00065193/4. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2025-07-23:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość): MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, ZĄBKI Ulica: POWSTAŃCÓW 60A lok. 626 Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1 Kondygnacja - 6,0 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 53,3000 M2
Dział I - spis praw związanych z własnością:
PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - 629 / 100000
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 KATARZYNA MAŁGORZATA SZULC
Dział III – ciężary i ograniczenia:
BRAK WPISÓW
Dział IV – hipoteki:
HIPOTEKA UMOWNA 313767,38 (TRZYSTA TRZYNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM 38/100) ZŁ SPŁATA WIERZYTELNOŚCI BANKU OKREŚLONYCH W UMOWIE KREDYTU, UMOWA NR KH/00039054 Z DNIA 12 KWIETNIA 2013 ROKU EURO BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 00623459000000

Dla lokalu niemieszkalnego – garażu, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00066150/8. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2025-07-23:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość): MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, ZĄBKI Ulica: POWSTAŃCÓW 60A lok. 002

Przeznaczenie lokalu - LOKAL NIEMIESZKALNY
 Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - GARAŻ 23-STANOWISKOWY - 1
 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - TAK
 Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:
 676,0000 M2

Dział I - spis praw związanych z własnością:

PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - 7972 / 100000

Dział II - własność:

Właściciele:

...

10 /230 KATARZYNA MAŁGORZATA SZULC

Dział III - ciężary i ograniczenia:

BRAK WPISÓW

Dział IV - hipoteki:

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA

240000,00 (DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ

KREDYT, ODSETKI, PROWIZJA ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE
 BRE BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ W
 ŁODZI (MULTIBANK), WARSZAWA, 00125452400000

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

25500,00 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET) ZŁ

KREDYT, ODSETKI I INNE KOSZTY OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR LKM-PLN-
 NWA06-08-000003

NORDEA BANK POLSKA S.A. CENTRUM BANKOWOŚCI DETALICZNEJ ODDZIAŁ GŁÓWNY
 W WARSZAWIE, GDYNIA, 19002471100000

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

322800,00 (TRZYSTA DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE OSIEMSET) ZŁ

KREDYT UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTU WRAZ Z NAROSŁYMI OD TEGO
 KREDYTU ODSETKAMI (ZARÓWNO ODSETKAMI OD KAPITAŁU, REGULOWANYMI
 UMOWNIE, RÓWNIEŻ W PRZYPADKU PRZEWIDZIANEGO W TEJ UMOWIE
 PODWYŻSZENIA MARŻY BANKU, JAK I ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE SPŁATY KAPITAŁU),
 KOSZTAMI POSTĘPOWANIA, A TAKŻE ROSZCZENIAMI Z TYTUŁU OPŁAT I PROWIZJI
 WSKAZANYCH BEZPOŚREDNIO W UMOWIE KREDYTU, JAK RÓWNIEŻ WYNIKAJĄCYCH Z
 POSTANOWIEŃ WSKAZANEJ W TEJ UMOWIE TABELI OPŁAT I PROWIZJI ORAZ
 PONIESIONYCH PRZEZ BANK KOSZTÓW USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA WRAZ Z
 ODSETKAMI USTAWOWYMI OD TYCH KOSZTÓW, UMOWA KREDYTU NR
 720097879309700 Z DNIA 11 CZERWCA 2019 ROKU
 ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W WOŁOMINIE, KATOWICE, 271514909,
 0000005459

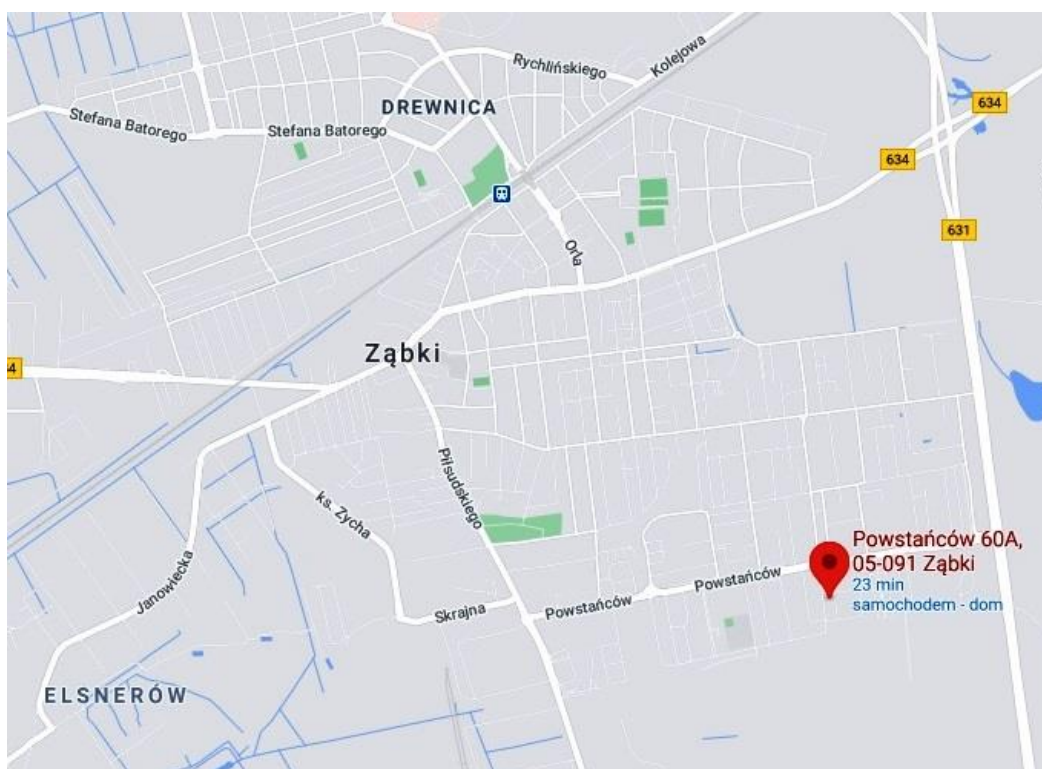
Załącznik nr 2

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W sytuacji braku decyzji bierze się pod uwagę faktyczny sposób użytkowania nieruchomości

W stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon ulicy Powstańców i Żołnierskiej, zatwierdzonym Uchwałą nr L/452/2013 z dnia 2013-12-23. Zgodnie z nim, działka na której wybudowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Załącznik nr 3

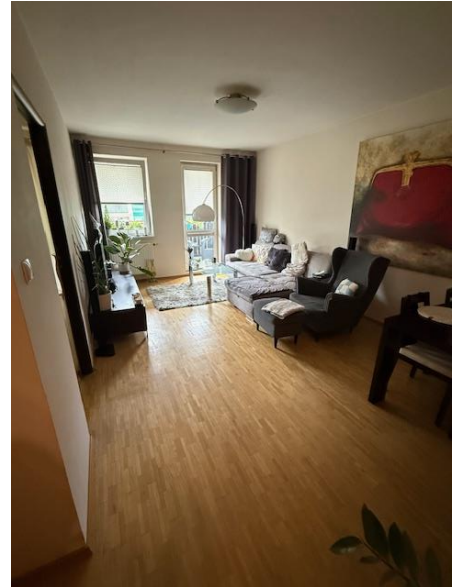
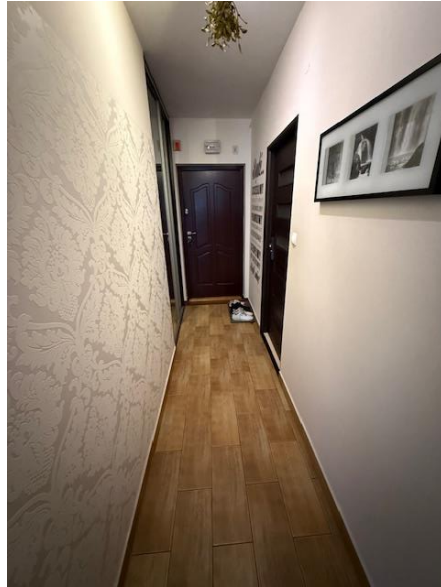
Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny

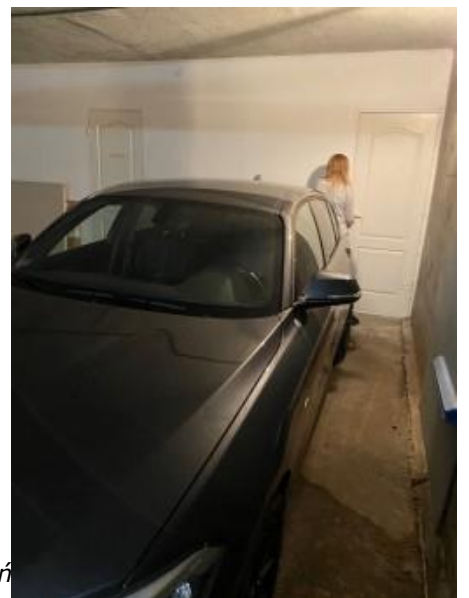
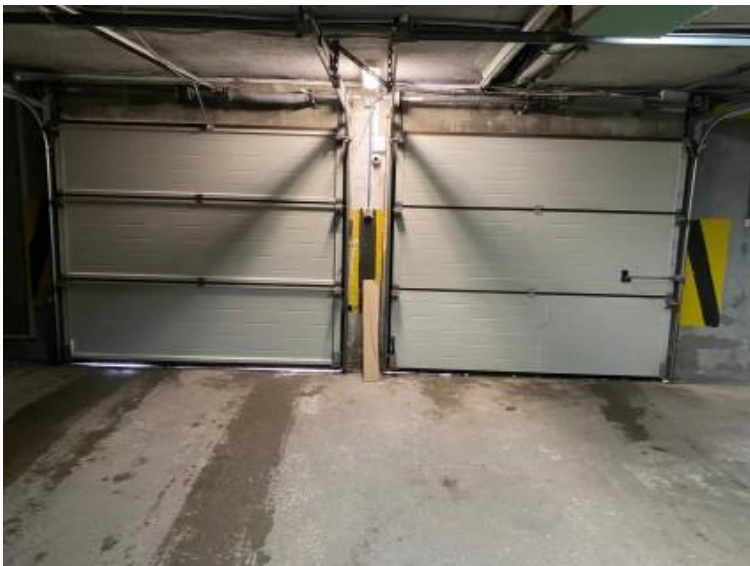


Załącznik nr 4

Dokumentacja fotograficzna









POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1030360066



1	Okres ubezpieczenia: od 11.05.2025 r. do 10.05.2026 r.	
2	Ubezpieczający: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA E-mail: GONIA_DZ@O2.PL	REGON: 366941213 Telefon: +48504238125
3	Ubezpieczony: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA E-mail: GONIA_DZ@O2.PL	REGON: 366941213 Telefon: +48504238125
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 100 000 EUR 100 000 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: 356,70 PLN Jednorazowo Kwota w PLN 356,70 Termin płatności 21.05.2025	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. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 8. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i	innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUN PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1030360066/3dd6f36d-91e3-4886-a566-a84abf8280b5/BE20 PIN: 6361

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

Sporządziła: Małgorzata Dzikóń



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. 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.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ
E-mail: GONIA_DZ@O2.PL
Telefon:

Data zawarcia umowy: 07.05.2025 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI
MAŁGORZATA DZIKOŃ
Ubezpieczający

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Stanisław Podgórski
E-mail: spodgorski@agentpzu.pl
tel.: +48 604162614

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

AGENT UBEZPIECZENIOWY
Iwona Urbanowska
Nr KNUJFE 321121/02
tel. +48 506 122 197

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

1030360066/3dd6f36d-91e3-4886-a566-a84abf8280b5/BE20 PIN: 6361

801 102 102 pzu.pl

2/2



Sporządziła: Małgorzata Dzikon

Malgorzata Dzikon