

## Wycena Nieruchomości Oliwia Szelenbaum

ul. Batalionów Chłopskich 77B lok. 9

01-305 Warszawa

NIP: 701-009-46-15; e-mail: szelenbaumoliwia@gmail.com, tel. 507-199-918

---

## OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej udziału 1/12 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 44, obręb 0014, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonym w miejscowości Brwinów przy ul. Grodziskiej 23, gm. Brwinów, pow. pruszkowski, woj. mazowieckie.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest księga wieczysta nr WA1P/00049021/5 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie.



AUTOR OPERATU: Oliwia Szelenbaum, upr. 7333



Warszawa, marzec 2022 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Adres nieruchomości:</b> Brwinów ul. Grodziska 23, gm. Brwinów, pow. pruszkowski, woj. mazowieckie			
<b>Określenie nieruchomości:</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr ew. 44 o powierzchni 1298 m<sup>2</sup>. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 127,50 m<sup>2</sup> (ustalono na podstawie pow. zabudowy).</p> <p>Nieruchomość położona miejscowości Brwinów przy ul. Grodziskiej 23, gm. Brwinów, pow. pruszkowski, woj. mazowieckie Księga wieczysta nr WA1P/00049021/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>		
<b>Zakres wyceny:</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/12 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny, dla aktualnego sposobu użytkowania.		
<b>Cel wyceny:</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zbudowanej dla potrzeb likwidacji w postępowaniu upadłościowym.		
<b>Metoda wyceny:</b>	Zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami		
<b>Data określenia wartości rynkowej:</b>	11.03.2022 r.		
<b>Oszacowana wartość:</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">Wartość rynkowa udziału 1/12 w nieruchomości w stanie na dzień wyceny</td> <td style="border: none; text-align: right; vertical-align: middle;"><b>45 000 zł</b></td> </tr> </table>	Wartość rynkowa udziału 1/12 w nieruchomości w stanie na dzień wyceny	<b>45 000 zł</b>
Wartość rynkowa udziału 1/12 w nieruchomości w stanie na dzień wyceny	<b>45 000 zł</b>		
<b>Opracowanie:</b>			
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	11.03.2022 r.		

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES i UWARUNKOWANIA WYCENY .....	4
1.1. Przedmiot wyceny .....	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny .....	4
2. CEL WYCENY .....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....	4
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	5
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	5
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	10
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....	12
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	14
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....	18
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	19
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....	19
13. ZAŁĄCZNIKI .....	21



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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/12 w nieruchomości gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 44 obręb 0014 o powierzchni gruntu 1298 m<sup>2</sup>, położona w Brwinowie przy ul. Grodzkiej 23, gmina Brwinów, pow. pruszkowski, woj. mazowieckie. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym o pow. użytkowej 127,50 m<sup>2</sup> (ustalono na podstawie powierzchni zabudowy), dodatkowo na nieruchomości znajduje się garaż o pow. zabudowy 30,00 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest księga wieczysta nr WA1P/00049021/5 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie.

### **1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny dla potrzeb likwidacji w postępowaniu upadłościowym.

## **3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie ***Pana Marka Młynarczyk - Syndyk masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Pawła Sidorowskiego w upadłości.***

### **3.2. Podstawy materialno - prawne**

- ☛ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899)
- ☛ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 555);



- ↻ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509, 2459)
- ↻ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177, 1978)

### **3.3. Podstawy metodyczne wyceny**

- ↻ Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.
- ↻ „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”
- ↻ Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H.Beck, luty 2012 r.

### **3.4. Źródła danych merytorycznych**

- ↻ Księga wieczysta WA1P/00049021/5 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie,
- ↻ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- ↻ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 25.02.2022 r.
- ↻ Informacje i dane uzyskane od właściciela nieruchomości,
- ↻ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych,
- ↻ Własna baza danych.

## **4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny                           | - 11.03.2022 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 11.03.2022 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny    | - 25.02.2022 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości             | - 25.02.2022 r. |

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

### **5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

- księga wieczysta nr **WA1P/00049021/5** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie:

**Typ księgi:** nieruchomość gruntowa

**Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości**

*Położenie*

Województwo: mazowiecki

Powiat: pruszkowski

Gmina: Brwinów

Miejscowość: Brwinów

*Działki ewidencyjne*

Nr ew. dz.: 44

Ulica: Grodziska 23

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Obszar: 0,1298 ha

**Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisu.

**Dział II – Własność**

*Właściciel*

**Numer udziału w prawie: 2**

**Wielkość udziału: 1/12**

**Osoba fizyczna: Paweł Tadeusz Sidorowski**

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 1/12

Osoba fizyczna: Przemysław Ignacy Sidorowski

Numer udziału w prawie: 7

Wielkość udziału: 30/36

Osoba fizyczna: Aleksandra Ewa Rendek

Podstawa wpisu: POSTANOWIENIE, I NS 509/99, 1999-09-27, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE; UMOWA O CZĘŚCIOWY DZIAŁ SPADKU I UMOWA DAROWIZNY, 623/2015, 2015-06-09;

**Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Brak wpisów.

**Dział IV – Hipoteka**

Nr hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 10 155,00 zł

Udział: 2

Wierzytelność: NA POWYŻSZĄ KWOTĘ SKŁADA SIĘ KWOTA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ I ODSETEK, POWIĘKSZONA O 50% NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ I ODSETEK NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE.

Inne informacje: hipoteka na udziale nr 2. 1/12 części Pawła Sidorowskiego

Rodzaj zmiany: na wniosek Naczelnika Urzędu Skarbowego zmniejszono kwotę hipoteki obciążającej udział w Prawie własności

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie

Przedmiot wyceny stanowi udział 1/12 którego właścicielem jest Paweł Sidorowski.

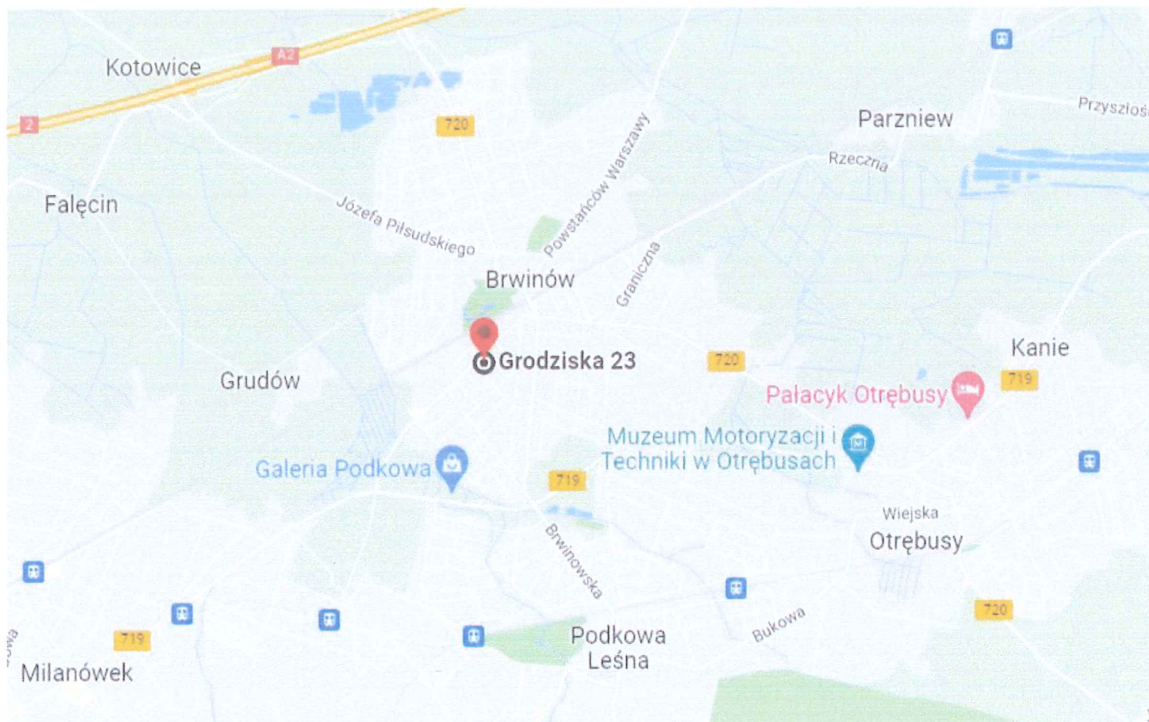
- ↻ Z uwagi na nieprzedstawienie wypisu z rejestru gruntów, powierzchnię działki przyjęto na podstawie księgi wieczystej, potwierdzono na portalu brwinow.e-mapa.net. Zgodnie z danymi z portalu brwinow.e-mapa.net ID działki: 142103\_4.0014.44, nr ew. działki 44, oznaczenie użytku: B.
- ↻ Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono pozwolenia na budowę/zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego prawdopodobnie rozbudowanego w ostatnich latach. Obrys budynku na portalach mapowych jest mniejszy niż budynek wzniesiony na nieruchomości – co może świadczyć o jego rozbudowie. Analiza posadowienia budynku wskazuje, że rzeczywisty obrys budynku nie naruszają granic działek.
- ↻ **Dostęp do drogi publicznej** – Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Grodziskiej.

## **5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny**

### **Położenie i otoczenie nieruchomości**

Przedmiotowa działka ew. nr 44 o powierzchni gruntu 1298 m<sup>2</sup>, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, położonym w miejscowości Brwinów przy ul. Grodziskiej 23. Wyceniana nieruchomość położona jest w odległości ok. 300 m od centrum miasta (ustalono na podstawie położenia Urzędu Gminy Brwinów) oraz w odległości ok. 25 km od centrum Warszawy (Plac Defilad).





Źródło: [google.pl/maps](https://google.pl/maps)

Nieruchomość położona jest w zasięgu dróg o znaczeniu ponadlokalnym. W odległości ok. 3,5 km znajduje się autostrada nr A2, około 1,5 km do drogi wojewódzkiej nr 719 i około 0,7 km do drogi wojewódzkiej nr 720. Najbliższe obiekty użyteczności publicznej, placówki oświaty, punkty handlowo-usługowe zlokalizowane są w promieniu kilkuset metrów od nieruchomości. Około 600 m do stacji kolei podmiejskiej zapewniającej dogodne połączenie ze stolicą.

W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o zróżnicowanym stanie technicznym. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono uciążliwości mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości.

W aspekcie cech rynkowych lokalizację i otoczenie nieruchomości na tle nieruchomości porównawczych określono jako korzystne.

### Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest udział 1/12 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 44 położoną w obrębie 0014 o powierzchni gruntu 1298 m<sup>2</sup>. Działka o regularnym prostokątnym kształcie i płaskim ukształtowaniu bez wyraźnych deniwelacji terenu. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą asfaltową.

Teren działki ogrodzony siatką. Brama dwuskrzydłowa. Teren przed budynkiem nieutwardzony, porośnięty głównie roślinnością trawiastą. Na terenie nieruchomości znajdują się poszczególne drzewa.

Działka posiada dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej: sieci kanalizacyjnej, sieć gazowa, sieci energetycznej, sieć wodociągowa.

Na działce znajduje się garaż o pow. zabudowy 30 mkw.



źródło: <https://brwinow.e-mapa.net>

#### Opis budynku

Rzeczoznawca Majątkowy nie miał możliwości wejścia na nieruchomość w celu wykonania oględzin nieruchomości. Wizję lokalną dokonano tylko z zewnątrz. Założono średnio korzystny standard wykończenia budynku. Na podstawie ograniczonej wizji lokalnej ustalono że budynek składa się z jednej kondygnacji nadziemnej, brak podpiwniczenia. Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie pow. zabudowy – ustalonej na podstawie faktycznej zabudowy nieruchomości, a nie obrysu budynku przedstawionego na portalu mapowym. Różnica w obrysie, a faktycznej wielkości budynku pozwala wysnuć wniosek, że budynek został w ostatnich latach rozbudowany. Wyceny dokonano przy założeniu że budynek jest wzniesiony zgodnie z przepisami prawa.

Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, jednorodzinym, wolnostojącym, niepodpiwniczonym, jednokondygnacyjnym. Budynek otynkowany, dach czterospadowy pokryty blachodachówką. Stolarka okienna PCV.

Powierzchnię użytkową określono stosując wzór: pow. zabudowy \* współczynnik 0,85 (pow. pod ścianami nienadającymi się do demontażu) \* ilość kondygnacji.

Pow. zabudowy budynku wynosi 150 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa: 150 m<sup>2</sup> x 0,85 x 1 = 127,50 m<sup>2</sup>



## **6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM**

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

W stanie na dzień wyceny obszar, na którym położona jest przedmiotowa działka nie jest objęta jest ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Na terenie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta – gminy Brwinów z grudnia 1999 r. Zgodnie z w/w Studium przedmiotowa dz. ew. nr 44 położona jest na terenie obszaru o wiodącej funkcji mieszkaniowej – strefa mieszkaniowa zainwestowana.

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

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ☛ Obszar – gmina Brwinów.
- ☛ Rodzaj rynku – analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.
- ☛ Okres analizy cen transakcyjnych: od kwietnia 2020 r. do dnia wyceny.

**Brwinów** położony jest w centralnej części Polski na terenie województwa mazowieckiego, w odległości ok. 13 km od Miasta Stołecznego Warszawa. Administracyjnie znajduje się w granicach powiatu pruszkowskiego, pełni również funkcję siedziby gminy miejsko-wiejskiej Brwinów. Gmina składa się z dwóch odseparowanych obszarów: większej części północnej, oraz mniejszej części południowej (obejmującej tereny wsi Owczarnia, Żółwin i Terenia). Część południowa oddzielona jest od części północnej gminy miastem Podkowa Leśna. Gmina leży w sąsiedztwie następujących gmin: Błonie, Grodzisk Mazowiecki, Michałowice, Milanówek, Nadarzyn, Ożarów Mazowiecki, Podkowa Leśna oraz Pruszków. Zarówno obszar miasta, jak i całej gminy znajduje się w obrębie aglomeracji warszawskiej.

### **RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI**

Z chwilą, gdy intensywnie zaczęły wzrastać ceny mieszkań, rozpoczęło się ożywienie na rynku domów jednorodzinnych. Stały się one atrakcyjną alternatywą dla szybujących w górę cen na rynku mieszkaniowym, nie tylko pod względem ceny, ale również kosztów utrzymania. Obecnie sprzedaje się zarówno domy w Warszawie, jak i w okolicach miasta.



O tym, kto i jaki dom wybierze, decyduje oczywiście zasobność portfela. Dużym zainteresowaniem cieszą się także budynki nowe, gotowe do zamieszkania „od zaraz”, bez potrzeby przeprowadzania remontów.

Podejmując decyzję o kupnie domu, nabywcy zwracają uwagę przede wszystkim na wielkość działki. Największą popularnością cieszą się te, których powierzchnia przekracza 600m<sup>2</sup>. Istotne znaczenie ma także kształt bryły budynku oraz rodzaj i jakość materiałów użytych do jego budowy. Jeśli dom jest prawidłowo wybudowany i odpowiednio ocieplony, daje nam szansę na spore oszczędności w przyszłości. O cenie nieruchomości decydują takie parametry jak lokalizacja, wielkość działki, położenie, zadrzewienie, wielkość i standard wykończenia budynku oraz rok budowy. Domy w Warszawie są zdecydowanie droższe od tych położonych poza miastem. Ma to związek z dużo wyższymi cenami ziemi obowiązującymi w stolicy. Należy przyjąć, że dom na warszawskiej dzielnicy będzie o ok. 30-40 % droższy od nieruchomości o podobnych parametrach (wielkość działki i budynku) położonej poza granicami Stolicy.

#### **RYNEK LOKALNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH**

W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, charakteryzującymi podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej, głównie w zakresie parametrów powierzchniowych oraz stanu technicznego budynku i standardu wykończenia.

Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości (odniesiona do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) w analizowanym okresie wahały się w granicach od około 4 300 zł do około 7 600 zł. Zaobserwowana rozbieżność cenowa wynika z różnic porównywanych nieruchomości w zakresie przede wszystkim lokalizacji ogólnej, wielkości działki, wielkości powierzchni użytkowej budynku, standardu wykończenia budynku. Najwyższe ceny transakcyjne osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane nowymi budynkami, wykończonymi w korzystnym standardzie, zlokalizowanymi w atrakcyjnych częściach obszaru, cieszącymi się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, w otoczeniu terenów zielonych. Z kolei dużo niższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami wymagającymi niewielkich prac remontowych, położone w mniej atrakcyjnych częściach obszaru oraz w większej odległości od głównych tras komunikacyjnych, w otoczeniu głównie terenów niezagospodarowanych.

Istotne są również parametry powierzchniowe nieruchomości. O ile duże budynki są bardziej funkcjonalne, o tyle to właśnie małe budynki odznaczają się wyższymi cenami jednostkowymi. Jest to zależność notowana niemal w każdym segmencie rynku – im mniejsza powierzchnia tym wyższa cena jednostkowa, związane jest to z większą płynnością mniejszych nieruchomości. Odwrotną zależność obserwuje się dla wielkości działki – duża działka stanowi atrybut domu.

Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe zabudowane utrzymuje się na stabilnym poziomie. Zauważono, iż ceny nieruchomości ustabilizowały się i obecnie nie są zauważalne znaczne wzrosty lub spadki cen transakcyjnych. W procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%. Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do obliczeń ostatecznie wybrano kilka transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wyniki analizy rynku przedstawia tabela poniżej.

**Tabela 1**

Nr Rep	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. uż.	Nr ew. dz.	Pow. działki	Cena transakcyjna	Cena za 1m2
'241/2021	12.02.2021	Brwinów	ul. Kwiatowa	201,00	'138/1	1001	880 000	4 378,11
'216/2021	10.02.2021	Brwinów	ul. Klonowa	121,00	'42/3	408	640 000	5 289,26
'864/2021,	08.02.2021	Otrębusy	ul. Edmunda Dunina	180,00	'342/6	745	1 180 000	6 555,56
'2266/2020	19.10.2020	Otrębusy	ul. Warszawska	117,00	'168/29, 169/11	303	638 000	5 452,99
'1523/2020	06.11.2020	Otrębusy	ul. Oskara Kolberga	100,00	'217/15	574	625 000	6 250,00
'2784/2020	25.06.2020	Otrębusy	ul. Pszczelińska	125,42	'157/1	922	950 000	7 574,55
'232/2021	11.01.2021	Domaniew	ul. Królowej Śniegu	101,80	'54/28	761	486 000	4 774,07
'7196/2020	31.07.2020	Domaniew	ul. Królowej Śniegu	101,80	'54/27	739	499 000	4 901,77

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w likwidacji w postępowaniu upadłościowym. Wyboru



metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej 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 oraz obowiązujące przepisy prawne dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość to działka zbudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Mając na względzie położenie nieruchomości oraz otoczenie (zabudowa sąsiednia) ustalono, że *optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem* użytkowania przedmiotowej nieruchomości będzie funkcja mieszkalna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, które 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 uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie,



stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

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

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. 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.
- ☛ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- ☛ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ☛ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- ☛ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- ☛ Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkowa nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

## **9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ**

### **9.1. Określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości w stanie na dzień wyceny**

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości grunto-

wych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę 1 m<sup>2</sup> p.u. budynku:

- ↻ lokalizacja ogólna,
- ↻ stan techniczny budynku,
- ↻ standard wykończenia budynku
- ↻ typ zabudowy
- ↻ wielkość działki
- ↻ zabudowa/powierzchnia dodatkowa
- ↻ wielkość pow. uż. budynku

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli poniżej.

**Tabela 2**

L.P.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy na zróżnicowanie ceny jednostkowej	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystny	Kryterium stanowi atrakcyjność położenia na tle analizowanego obszaru, odległość od warszawy i położenie na terenie miejscowości gminnych, dostępności do punktów handlowych, usługowych i obiektów użyteczności publicznej, skomunikowania z Warszawą, a także ocena otoczenia i sąsiedztwa w aspekcie rodzaju i stanu technicznego otaczającej zabudowy, stopnia zagospodarowania terenów przyległych oraz występowania potencjalnych uciążliwości związanych np. z hałasem.
		Średnio korzystny	
		Niekorzystny	
2.	Stan techniczny budynku	Korzystny	Budynek wybudowany w ostatnich latach, charakteryzuje się <i>dobrym stanem technicznym</i>
		Średnio korzystny	Budynek wybudowany starszy., bryła budynku typowa dla okresu jego pochodzenia, stan techniczny średni.
3.	Standard wykończenia budynku	Korzystny	Budynek wykończony materiałami dobrej jakości, przedstawia ciekawe rozwiązania aranżacyjne i wykończeniowe.
		Średnio korzystny	Budynek wykończony materiałami typowej, standardowej jakości. Niektóre elementy mogą wymagać przeprowadzenia drobnych prac remontowo – odświeżeniowych.
		Niekorzystny	Budynek wykończony w niskim standardzie/stan deweloperski.
4.	Typ zabudowy	Korzystny	Budynek w zabudowie wolnostojącej
		Niekorzystny	Budynek w zabudowie zwartej
5.	Powierzchnia działki	Korzystny	Powyżej 1 000 m <sup>2</sup>
		Średnio korzystny	Od 600 m <sup>2</sup> do 1 000 m <sup>2</sup>
		Niekorzystny	Poniżej 600 m <sup>2</sup>

L.P.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy na zróżnicowanie ceny jednostkowej	Opis
6.	Zabudowa/powierzchnia dodatkowa	Korzystny	W budynku występuje powierzchnia dodatkowa nieujęta w p.u. – piwnica lub garaż wolnostojący
		Niekorzystny	Brak powierzchni/zabudowy dodatkowej.
7.	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	Korzystny	Poniżej 130 m <sup>2</sup>
		Średnio korzystny	Od 130 m <sup>2</sup> do 160 m <sup>2</sup>
		Niekorzystny	Powyżej 160 m <sup>2</sup>

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $W_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 7\,574,55 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{min} = 4\,378,11 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 7\,574,55 \text{ zł/m}^2 - 4\,378,11 \text{ zł/m}^2 = 3\,196,44 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech:

**Tabela 3**

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m2]
1	Lokalizacja ogólna	20	639,29
2	Stan techniczny budynku	10	319,64
3	Standard wykończenia	25	799,11
4	Typ zabudowy	5	159,82
5	Wielkość działki	15	479,47
6	Zabudowa/powierzchnia dodatkowa	5	159,82
7	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	20	639,29
<b>Ogółem:</b>		<b>100</b>	<b>3 196,44</b>



Ostatecznie do dalszej analizy przyjęto 3 transakcje (nieruchomości A, B, C). Wybrane transakcje przedstawiono poniżej

**Tabela 4**

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Brwinów ul. Kwiatowa, dz.ew. nr '138/1	Brwinów ul. Kłono-wa, dz.ew. nr '42/3	Otrębusy ul. War-szawska, dz.ew. nr '168/29, 169/11
Data transakcji	2021.02.12	2021.02.10	2020.10.19
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	1001,00	408,00	303,00
Powierzchnia użytkowa domu [m <sup>2</sup> ]	201,00	121,00	117,00
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. [zł]	4 378,11	5 289,26	5 452,99
Lokalizacja ogólna	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>
Stan techniczny budynku	<b>korzystny</b>	<b>średnio korzystny</b>	<b>korzystny</b>
Standard wykończenia	<b>średnio korzystny</b>	<b>średnio korzystny</b>	<b>średnio korzystny</b>
Typ zabudowy	<b>korzystny</b>	<b>niekorzystny</b>	<b>niekorzystny</b>
Wielkość działki	<b>korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>niekorzystna</b>
Zabudowa/powierzchnia dodatkowa	<b>niekorzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>niekorzystna</b>
Wielkość powierzchni użytkowej budynku	<b>niekorzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>

Tabela 5 przedstawia określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/12 w prawie własności 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w stanie na dzień wyceny:

**Tabela 5**

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	<b>Brwinów ul. Grodziska, dz. ew. nr 44</b>	Brwinów ul. Kwiatowa, dz.ew. nr '138/1	Brwinów ul. Kłono-wa, dz.ew. nr '42/3	Otrębusy ul. War-szawska, dz.ew. nr '168/29, 169/11
Data transakcji		2021.02.12	2021.02.10	2020.10.19
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	<b>1298</b>	1001,00	408,00	303,00
Powierzchnia użytkowa domu [m <sup>2</sup> ]	<b>127,50</b>	201,00	121,00	117,00
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. [zł]		4 378,11	5 289,26	5 452,99
Lokalizacja ogólna	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>
		0,00 zł	0,00 zł	319,64 zł
Stan techniczny budynku	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>średnio korzystny</b>	<b>korzystny</b>
		0,00 zł	319,64 zł	0,00 zł
Standard wykończenia	<b>średnio korzystny</b>	<b>średnio korzystny</b>	<b>średnio korzystny</b>	<b>średnio korzystny</b>
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Typ zabudowy	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>niekorzystny</b>	<b>niekorzystny</b>
		0,00 zł	159,82 zł	159,82 zł
Wielkość działki	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>niekorzystna</b>
		0,00 zł	479,47 zł	479,47 zł
Zabudowa/powierzchnia dodatkowa	<b>korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>niekorzystna</b>
		159,82 zł	159,82 zł	159,82 zł

Wielkość powierzchni użytkowej budynku	korzystna	niekorzystna	korzystna	korzystna
		639,29 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		<b>799,11 zł</b>	<b>1 118,75 zł</b>	<b>1 118,75 zł</b>
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		<b>5 177,22 zł</b>	<b>6 408,01 zł</b>	<b>6 571,75 zł</b>
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> p.u. budynku	<b>6 052,33 zł</b>			

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny:

$$W_N = P_u \times C_i \text{ m}^2 = 127,50 \text{ m}^2 \times 6 052,33 \text{ zł/m}^2 = 771 672,08 \text{ zł}$$

Ponieważ przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości, którego celem wyceny jest likwidacja w postępowaniu upadłościowym oraz sprzedaż udziału, zastosowano współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 70%. Udział w nieruchomości jest trudniejszy do zbycia, czas oczekiwania na nabywcę jest dłuższy oraz nie daje on pełnego prawa do nieruchomości.

WARTOŚĆ UDZIAŁU 1/12 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ W STANIE NA DZIEŃ WYCENY OKREŚLONO NA POZIOMIE:

$$W_{1/12} = (771 672,08 \text{ zł} \times 1/12) \times 0,70$$

$$W_{1/12} = 45 014,20 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową udziału 1/12: 45 000 zł

Słownie: czterdzieści pięć tysięcy złotych.



## **10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM**

W podejściu porównawczym oszacowano wartość rynkową udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **45 000 zł**. Wartość ta uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość działki, wielkość powierzchni użytkowej, stan i standard budynku.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej przeanalizowano rynek lokalny gminy Brwinów. Okres monitorowania rynku od kwietnia 2020 roku do dnia wyceny.

## **11. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych w granicach określonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.5. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.
- 11.6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- 11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.



11.9. Ze względu na ogłoszoną w dniu 11 marca 2020 roku przez Światową Organizację Zdrowia „globalną pandemię” wywołaną przez zachorowania na COVID-19 oraz z uwagi na nieznaną przyszłą wpływ jaki może mieć ta choroba na rynek nieruchomości zalecana jest regularna kontrola wartości nieruchomości

## **12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA**



### **13. ZAŁĄCZNIKI**

13.1. Mapa lokalizacyjna

13.2. Dokumentacja fotograficzna.

13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

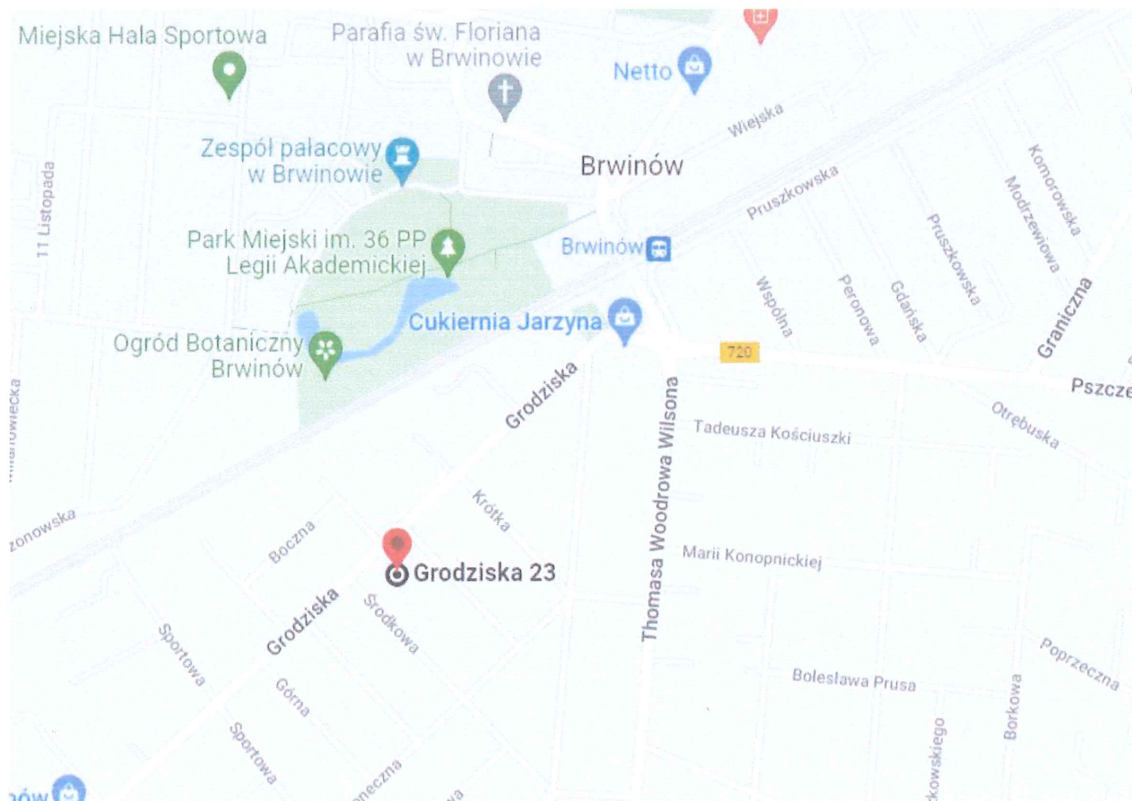
13.4. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktów interesów

13.5. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

**Załącznik 13.1**

**Mapa lokalizacyjna nieruchomości**

**Lokalizacja szczegółowa nieruchomości**



Źródło: [google.pl/maps](https://google.pl/maps)

**Lokalizacja nieruchomości na tle aglomeracji warszawskiej**



Źródło: [google.pl/maps](https://google.pl/maps)



**Załącznik 13.2**

**Dokumentacja fotograficzna**

**Widok przedmiotowej nieruchomości**



**Widok otoczenia i sąsiedztwa**



**Widok otoczenia i sąsiedztwa**





**PROTOKÓŁ**

**z badania księgi wieczystej nr WA1P/00049021/5** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg  
Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie:

**Typ księgi:** nieruchomości gruntowa

**Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości**

*Położenie*

Województwo: mazowiecki

Powiat: pruszkowski

Gmina: Brwinów

Miejscowość: Brwinów

*Działki ewidencyjne*

Nr ew. dz.: 44

Ulica: Grodziska 23

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Obszar: 0,1298 ha

**Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisu.

**Dział II – Własność**

*Właściciel*

**Numer udziału w prawie: 2**

**Wielkość udziału: 1/12**

**Osoba fizyczna: Paweł Tadeusz Sidorowski**

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 1/12

Osoba fizyczna: Przemysław Ignacy Sidorowski

Numer udziału w prawie: 7

Wielkość udziału: 30/36

Osoba fizyczna: Aleksandra Ewa Rendek

Podstawa wpisu: POSTANOWIENIE, I NS 509/99, 1999-09-27, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE; UMOWA O CZĘŚCIOWY DZIAŁ SPADKU I UMOWA DAROWIZNY, 623/2015, 2015-06-09;

**Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Brak wpisów.



**Dział IV – Hipoteka**

Nr hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 10 155,00 zł

Udział: 2

Wierzytelność: NA POWYŻSZĄ KWOTĘ SKŁADA SIĘ KWOTA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ I ODSETEK, POWIĘKSZONA O 50% NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ I ODSETEK NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE.

Inne informacje: hipoteka na udziale nr 2. 1/12 części Pawła Sidorowskiego

Rodzaj zmiany: na wniosek Naczelnika Urzędu Skarbowego zmniejszono kwotę hipoteki obciążającej udział w Prawie własności

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie

Przedmiot wyceny stanowi udział 1/12 którego właścicielem jest Paweł Sidorowski.



### Oświadczenie o braku konfliktu interesów

Ja niżej podpisany niniejszym oświadczam, że nie pozostaję w faktycznym ani przyszłym konflikcie interesów tj. w szczególności nie mam udziału w Nieruchomości, stanowiącej przedmiot Wyceny nie mam powiązań z obecnym ani przyszłym właścicielem Nieruchomości ani z żadną ze stron uczestniczącą w transakcji sprzedaży Nieruchomości.



Podpis



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
 NR 1044605438



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 26.10.2021 r. do 25.10.2022 r.</b>		
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI OLIVIA SZELENBAUM</b> Adres siedziby: BATALIONÓW CHŁOPSKICH 77B m. 9, 01-305 WARSZAWA E-mail: Klient nie posiada	Telefon: +48507199918	REGON: 365384354
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI OLIVIA SZELENBAUM</b> Adres siedziby: BATALIONÓW CHŁOPSKICH 77B m. 9, 01-305 WARSZAWA E-mail: Klient nie posiada	Telefon: +48507199918	REGON: 365384354
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR	
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 140,44 PLN</b>	<b>6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b>	
	Termin płatności: Jednorazowo 08.11.2021	74 1240 6960 3014 0110 2268 2159	
	Kwota w PLN: 140,44	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1044605438	

**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) Ustawę z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczalni 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 informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3.  \* Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TP3 PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor 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.

4.  \* Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym GHU 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 wnioskowaniem lub zawarciem umowy ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

5.  \* Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przysyłania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

6. Przekazane informacje o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych; okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz ewentualnie innych przysługujących podmiotów danych, informację o nieobowiązkowości podania danych do przygotowania oferty oraz o zastrzeżonym podlegnięciu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

8.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TP3 PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

9.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TP3 PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie 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, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TP3 PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorka 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Opieki Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorka 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; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Kopcińskiego 38D, 02-232 Warszawa; TLW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 02-876 Warszawa.



### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargi 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 doręczaniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolini 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 reklamacje, skargi 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 szacunkowy termin, który musi zostać ustalony 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. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) niewygodnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU,

które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.

8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczycielom, ubezpieczonym, upoważnionym i uprawnionym z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i skarg (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. Szykiem 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. 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 Ubezpieczającego 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 Ubezpieczającego. Na ządanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

### Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI OLIWIA SZELENBAUM  
E-mail: Klient nie posiada  
Telefon: +48507199918

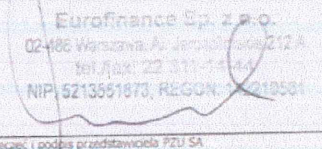
Data zawarcia umowy: 25.10.2021 r.

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


  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI OLIWIA SZELENBAUM  
Ubezpieczający

  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

  
Eurofinance Sp. z o.o.  
02-486 Warszawa, Al. Jerozolimskie 212 A  
Tel./fax: 22 311 14 34  
NIP: 5213551873, REGON: 14219591  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

DSP/P/1044605438/5456/pc:100000367290312/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2