

# OPERAT SZACUNKOWY

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN I URZĄDZEŃ**  
mgr inż. Michał Majchrzycki, tel. (61)8 619 124, kom. 601 87 51 69,

**KAWIT**



Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu  
mieszkalnego wg stanu na datę wizji wynosi:

**$W_R = 319\ 000\ \text{zł}$**

## TEMAT:

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO  
PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO, POŁOŻONEGO W POZNANIU NA  
OSIEDLU PRZYJAŹNI 17, LOKAL NR 136. KSIĘGA WIECZYSTA  
PO1P/00294147/3.

## SPORZĄDZIŁ

mgr inż. Michał Majchrzycki nr.upr. 3971  
Biegły sądowy Sądu Okręgowego w Poznaniu  
ds. wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw.

**Poznań 1 grudnia 2022 roku**



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 38,10 m<sup>2</sup>, usytuowanego w budynku wielorodzinnym nr 17, lokal nr 136, położonego w Poznaniu na osiedlu Przyjaźni dla którego założona jest księga wieczysta PO1P/00294147/3, prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

Budynek, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny, wybudowany został w latach 70 tych ubiegłego stulecia. Ma dwanaście kondygnacji nadziemnych i jest całkowicie podpiwniczony. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym. Technologia wykonania – mieszana żelbetowo - murowana. Części wspólne - klatka schodowa, drzwi wejściowe do klatki schodowej utrzymywane w dobrym stanie. Budynek wyposażony jest dwie windy i następujące media: wodociąg, sieć energetyczną, ciepłą, telekomunikacyjną, kanalizacyjną i gazową. Ogrzewanie lokalu z jest z sieci zdalaczynnej. Elewacja z tynku strukturalnego. Termoizolacja styropianowa, okna i drzwi zewnętrzne z profili PCV i aluminiowych. Lokal mieszkalny znajduje się na dziesiątym piętrze wyżej opisanego budynku. W skład lokalu o powierzchni użytkowej 38,10 m<sup>2</sup> wchodzi: 2 pokoje w tym jeden z drzwiami balkonowymi ciemną kuchnią, łazienka i korytarz. Podłogi w pokojach wykończone płytkami ceramicznymi imitującymi panele drewnopodobne w korytarzu, kuchni i łazience również wyłożone płytkami ceramicznymi. Ściany z tynkiem maszynowym malowane farbami emulsyjnymi w łazience glazura. Grzejniki żeliwne z termoregulatorami, stolarka drzwiowa płycinowa typowa. Stolarka okienna energooszczędna PCV. Układ i wielkość pomieszczeń (funkcjonalność) – przeciętna / przechodnia i ciemna kuchnia/. Standard wykończenia lokalu – typowy, ekspozycja na stronę wschodnią. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną 220V, wodną, kanalizacyjną, domofon, ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową z sieci zdalaczynnej.

### CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z toczącym się postępowaniem upadłości Magdaleny Chlebowskiej, sygn PO1P/GUp-s/284/2022.

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu  
mieszkalnego wg stanu na datę wizji wynosi:

**W<sub>R</sub> = 319 000 zł**

Data sporządzenia operatu:

Podpis:

1 grudnia 2022 roku



## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. Przedmiot i zakres wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Określenie podstaw opracowania operatu.
  - 3.1. Podstawa formalna.
  - 3.2. Uwarunkowania prawne.
  - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
  - 3.4. Materiały pomocnicze
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.
  - 5.1. Stan prawny.
  - 5.2. Przeznaczenie w m p z p.
  - 5.3. Lokalizacja i otoczenie.
  - 5.4. Stan techniczno użytkowy budynku.
  - 5.5. Informacje o lokalu mieszkalnym.
6. Metodyka wyceny.
7. Analiza i charakterystyka rynku.
8. Określenie wartości nieruchomości.
9. Wnioski końcowe.
10. Klauzule i zastrzeżenia.



## 1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 38,10 m<sup>2</sup>, usytuowanego w budynku wielorodzinnym nr 17, lokal nr 136, położonego w Poznaniu na osiedlu Przyjaźni dla którego założona jest księga wieczysta PO1P/00294147/3, prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

## 2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z toczącym się postępowaniem upadłości Magdaleny Chlebowskiej, sygn PO1P/GUp-s/284/2022.

## 3. Określenie podstaw opracowania operatu.

### 3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości pani Magdaleny Chlebowskiej w upadłości konsumenckiej likwidacyjnej.

Uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 3971 w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez nadane przez UM i RM. Przeszkolenie specjalistyczne szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego organizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Bank Pekao S.A., świadectwo nr 2454\XLII\03.

Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu w dziedzinie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw.

### 3.2. Podstawy i uwarunkowania prawne.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109, z późniejszymi zmianami).

Wartość rynkową oszacowano zgodnie z art. 150 ust. 1 i 2, art. 152 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543, z późniejszymi zmianami) oraz § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109). Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje



metodologiczne przewidziane w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ustalana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Zgodnie z art. 4 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami) poprzez wycenę nieruchomości należy rozumieć postępowanie w wyniku, którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Powszechnych Krajowych Standardach Wyceny opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a w szczególności:

- Nota interpretacyjna NI 1: „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zwarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

### **3.3. Źródła danych merytorycznych.**

- Księga wieczysta PO1P/00294147/3 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania uchwalone uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 z 23 września 2014 roku.
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 25 listopada 2022 roku.
- Dane o cenach transakcyjnych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa Winogrady.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

### **3.4. Materiały pomocnicze**

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie.
- Żróbek S., Cellmer R., Czerkies J., Muczyński A., „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” Wydawnictwo UM-M , Olsztyn 2001;
- Cymerman R., Hopfer A., „System i procedury szacowania nieruchomości”, Wydanie II ,Z C O Zielona Góra 2000;
- Prystupa M., „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”, Wydawnictwo Twigger, Warszawa 2001;
- Kucharska – Stasiak E., „Wartość rynkowa nieruchomości”, Twigger, Warszawa 2001.



- Poradnik Doradcy Majątkowego – „Obliczanie powierzchni i kubatury budynków” , IDM, Warszawa 2002.
- Źróbek R. „Zużycie łączne w wycenie i zarządzaniu nieruchomościami”, EDUCATERRA, 1998.
- Prystupa M. „Wycena Mienia – Poradnik menadżera”, Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000.

#### 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	01.12.2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	01.12.2022 r.
Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny:	25.11.2022 r.
Data oględzin nieruchomości:	25.11.2022 r.

#### 5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

##### 5.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zbadano dnia 25 listopada 2022 roku, na podstawie księgi wieczystej PO1P/00294147/3.

##### **KW PO1P/00294147/3.**

##### **Dział I** (oznaczenie):

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*): wielkopolskie, miasto Poznań, Poznań.

Ulica: Os. Przyjaźni, numer budynku: 17, numer lokalu 136.

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu (*rodzaj izby - liczba*): pokój 2, przedpokój, kuchnia, łazienka.

Odrębność (*lokal stanowi odrębną nieruchomość*). Nie.

Pole powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 38,10 m<sup>2</sup>.

##### **Dział I Sp.** (spis praw związanych z własnością):

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej. Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa "WINOGRADY".

Siedziba spółdzielni mieszkaniowej. Poznań.

##### **Dział II** (właściciel):

Lista wskazań udziałów w prawie: 1/1.

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL*): Magdalena Alicja Chlebowska, Zbigniew, Anna, 74050201568.

##### **Dział III** (prawa roszczenia i ograniczenia):

Wpisów brak.

##### **Dział IV** (hipoteki):

1. Hipoteka umowna. Suma (słownie), waluta 285000,00 (dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy) zł.



Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*).

Zabezpieczenie wierzytelności określonych w oświadczeniu banku z dnia 19.03.2014, umowa kredytu nr 04942464/2014.

Wierzyciel hipoteczny. MBANK S.A., Warszawa, 00125452400000

2. Hipoteka umowna. Suma (słownie), waluta 194698,93 (sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt osiem 93/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*).

Zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu, odsetek obliczanych według stałej stopy procentowej, odsetek karnych za zwłokę w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie określonych w art. 481 § 2"1" k.c, przyznanych kosztów postępowania oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne od kredytu (roszczeń o odszkodowanie za zwłokę, kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, prowizji i opłat, kosztów wycen nieruchomości i audytów prawnych nieruchomości, kosztów ubezpieczenia nieruchomości - gdyby obowiązek ten obciążał bank), umowa kredytu nr BG/KR-O/F/4768143/18 z dnia 27 lutego 2018 roku.

Wierzyciel hipoteczny. IDEA BANK Spółka Akcyjna, Warszawa, 011063638, 0000026052.

Ustalona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa nie uwzględnia żadnych ewentualnych nie ujawnionych obciążeń nieruchomości.

Ustalona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa nie uwzględnia żadnych ewentualnych nie ujawnionych obciążeń nieruchomości.

## **5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.**

Stosownie do art. 87 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717) plany miejscowe sporządzone przed dniem 01.01.1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do 31.12.2003 r.

Dla przedmiotowego terenu nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

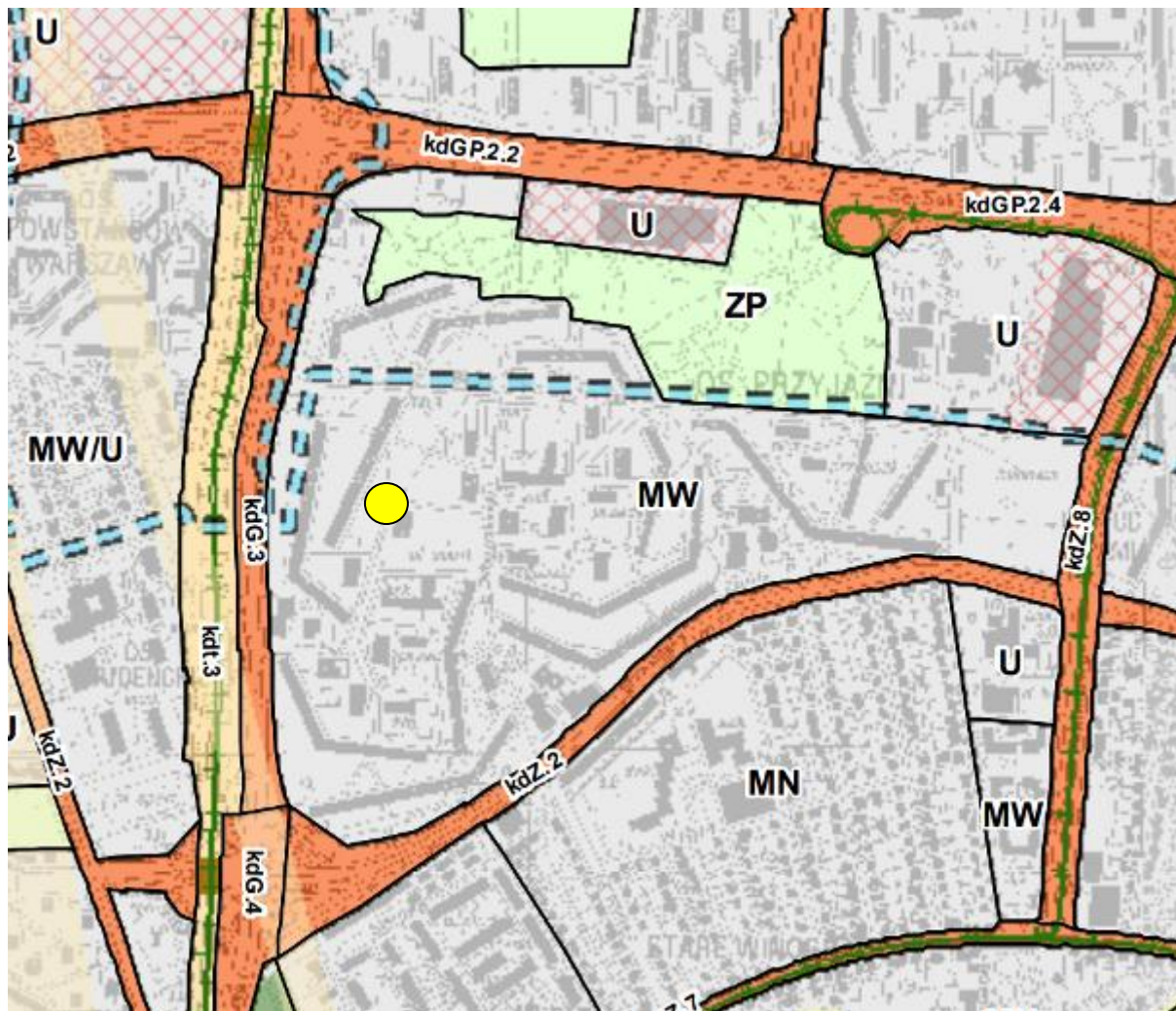
Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku ich braku, na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

Dokumentem planistycznym obowiązującym obecnie dla całego terenu gminy jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, uchwalone przez Radę Miasta Poznania uchwałą LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 roku.

Przedmiotowy teren jest określony, jako MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.



**Fragment załącznika graficznego do uchwały.****5.3. Lokalizacja i otoczenie.**

Miasto Poznań – stolica województwa wielkopolskiego leży w zachodniej części kraju, odległość z Poznania do zachodniej granicy Polski wynosi 161 km, do granicy wschodniej 454 km oraz południowej 236 km. Dobrze rozwinięta w województwie wielkopolskim sieć dróg kołowych i linii kolejowych sprzyja wysokiej dostępności miasta. Dla regionu miasto Poznań pełni przede wszystkim funkcje usługowe w zakresie handlu, ochrony zdrowia, nauki i kultury. Ponadto Poznań jest dużym ośrodkiem przemysłowym i gospodarczym, który pod względem atrakcyjności gospodarczej, innowacyjności, obsługi biznesu i standardów zamieszkania zajmuje jedno z czołowych miejsc w Polsce. W ostatnich latach w mieście powstała nowoczesna infrastruktura drogowa i kanalizacyjna, nowe obiekty dydaktyczno-naukowe, obiekty ochrony zdrowia, kultury, sportu i rekreacji. Poznań stanowi również ważny węzeł szlaków komunikacyjnych o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym, w tym tras kolejowych E-20 z Brukseli do Terespolu i E-





59 ze Świnoujścia do Ostrawy oraz dróg krajowych nr 2 Świecko – Terespol, nr 5 Lubawka – Świecie i nr 11 Kołobrzeg – Bytom. W południowej części miasta przebiega odcinek autostrady A2 ze Świecka do Warszawy, umożliwiającej bezpośrednie połączenie Poznania z siecią autostrad europejskich, natomiast wokół Poznania została zrealizowana wschodnia obwodnica miasta (w ciągu drogi S5) oraz zachodnia obwodnica miasta (w ciągu drogi S11). W Poznaniu funkcjonuje port lotniczy Poznań – Ławica z nowoczesnym terminalem cargo i nowym terminalem pasażerskim. W granicach miasta funkcjonuje również lotnisko wojskowe w Krzesinach o istotnej roli w strukturach NATO. Szacowana nieruchomość jest zlokalizowana w północnej części miasta na terenie zwartej zabudowy osiedli Winogradzkich. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna zlokalizowana w budynkach wysokich i niskich osiedla Przyjaźni. Lokalizacja z uwagi na funkcję nieruchomości została uznana za dobrą ze względu na bliskość środków komunikacji, placówek handlowych oraz terenów zielonych. Mankamentem jest niewielka ilość ogólnie dostępnych miejsc parkingowych.

#### **5.4. Stan techniczno – użytkowy budynku**

Budynek, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny, wybudowany został w latach 70 tych ubiegłego stulecia. Ma dwanaście kondygnacji nadziemnych i jest całkowicie podpiwniczony. Układ konstrukcyjny wielopłytowy, stropy żelbetowe, stropodach żelbetowy kryty papą. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym. W pierwszej dekadzie obecnego stulecia wykonano termo modernizację elewacji. Budynek wyposażony jest w dwie windy i następujące media: wodociąg, sieć gazową, energetyczną, ciepłą, telekomunikacyjną, kanalizacyjną. Ogrzewanie lokalu z jest z sieci zdalaczynnej. Elewacja z tynku strukturalnego. Termoizolacja styropianowa, okna i drzwi zewnętrzne z profili PCV i aluminiowych. Dojazd do budynku ulicami o nawierzchni utwardzonej.

#### **5.5. Informacje o lokalu mieszkalnym**

Lokal mieszkalny znajduje się na dziesiątym piętrze wyżej opisanego budynku. W skład lokalu o powierzchni użytkowej 38,10 m<sup>2</sup> wchodzi: 2 pokoje w tym jeden z drzwiami balkonowymi ciemną kuchnią, łazienka i korytarz. Podłogi w pokojach wykończone płytkami ceramicznymi imitującymi panele drewnopodobne w korytarzu, kuchni i łazience również wyłożone płytkami ceramicznymi. Ściany z tynkiem maszynowym malowane farbami emulsyjnymi w łazience glazura. Grzejniki żeliwne z termoregulatorami, stolarka drzwiowa płycinowa typowa. Stolarka okienna energooszczędna PCV. Układ i wielkość pomieszczeń (funkcjonalność) – przeciętna / przechodnia i ciemna kuchnia/. Standard wykończenia lokalu – typowy, ekspozycja na stronę wschodnią. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną 220V, wodną, kanalizacyjną, domofon, ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową z sieci zdalaczynnej. Lokal ma odłączoną instalację gazową i zdemontowany licznik gazowy. Do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne nr 36.

*Program funkcjonalny lokalu:*

Pokój z drzwiami balkonowymi 15,80 m<sup>2</sup>

Pokój 11,40 m<sup>2</sup>

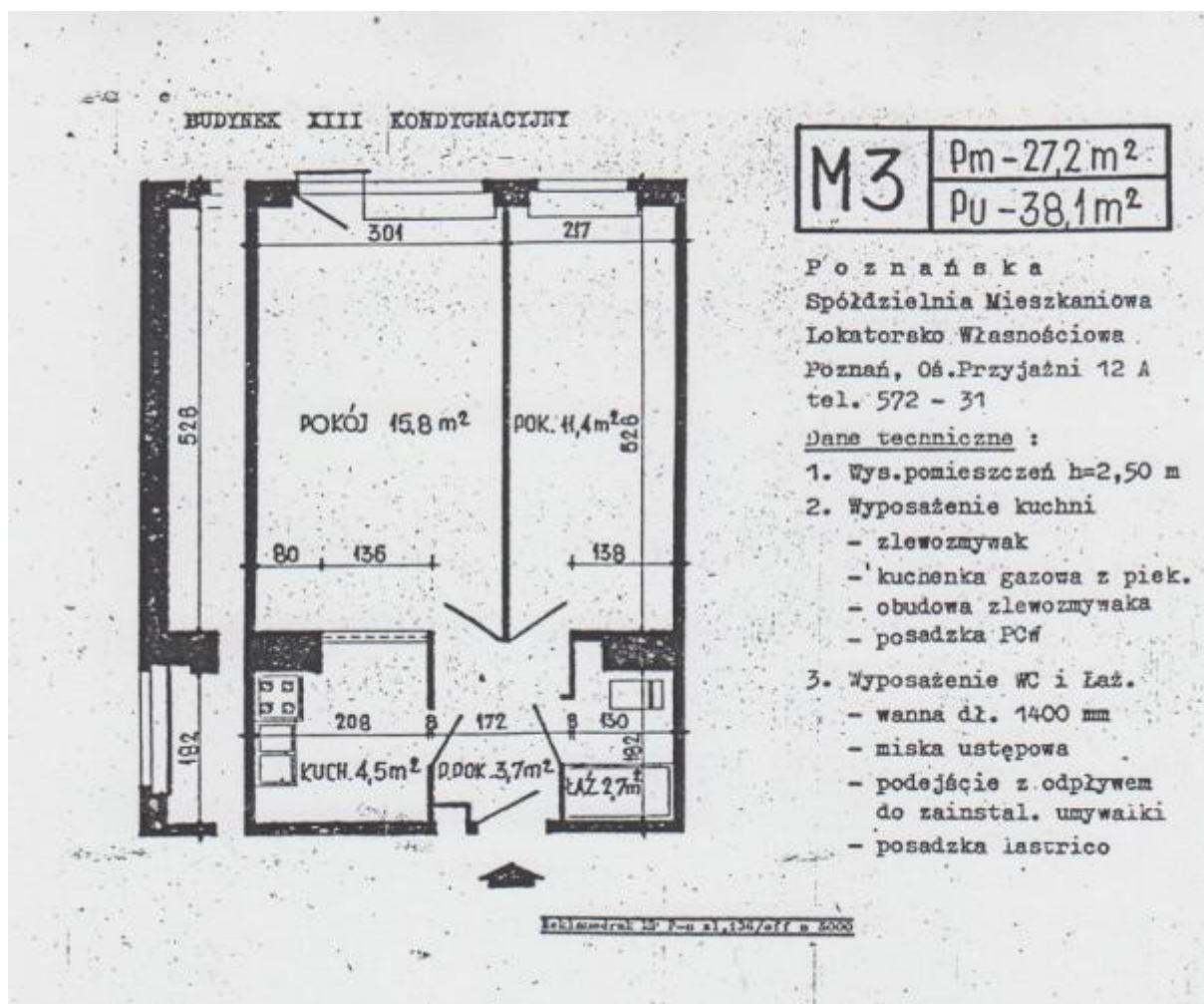
Łazienka 2,70 m<sup>2</sup>

Kuchnia 4,50 m<sup>2</sup>

Korytarz 3,70 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń mieszkalnych 38,10 m<sup>2</sup>.

Przyjęto powierzchnie z udostępnionej dokumentacji inwentaryzacyjnej i pomiarów dokonanych podczas wizji przez autora opracowania/dalmierz laserowy HILTI PD 42/.



## 6. Metodyka wyceny.

Wartość rynkową oszacowano zgodnie z art. 150 ust. 1 i 2, art. 152 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543, z późniejszymi zmianami) oraz § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109). Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny oraz w Standardach



Zawodowych Rzecznawców Majątkowych opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Do wyznaczenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzującego się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Wyceniający zastosował następującą procedurę postępowania:

- określił rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- ustalił rodzaj i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych;
- podał charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- opisał nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie minimalnej ( $C_{\min}$ ) i nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie maksymalnej ( $C_{\max}$ );
- określił cenę średnią ( $C_{\text{śr}}$ ) z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej);
- określił zakres sumy współczynników korygujących jako:  $C_{\min}/C_{\text{śr}} ; C_{\max}/C_{\text{śr}}$
- określił wartość rynkową wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_N = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

Gdzie:  $C_{\text{śr}}$  – średnia cena transakcyjna,  $u_i$  – współczynniki korygujące odpowiadające  $i$ -tej cenie rynkowej 1 m<sup>2</sup> pow. mieszkania,  $n$  – liczba cech rynkowych.

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w przedziale:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Gdzie:  $C_{\min}$  – minimalna cena transakcyjna,  $C_{\max}$  – maksymalna cena transakcyjna.

Przy zastosowaniu metody omówionej powyżej 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 szczególne 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.



## 7. Analiza i charakterystyka rynku.

W trakcie wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku wtórnego spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, położonych na terenie osiedla Przyjaźni ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji w budynkach wysokich /dwunasto piętrowych/. Na terenie osiedla zostało wybudowanych dziewięć budynków wysokich mniej więcej w tym samym okresie, budynki te są w administracji Spółdzielni i są w bardzo podobnym stanie technicznym z uwagi na fakt że były poddane podobnym pracom modernizacyjnym. Ponadto budynki te zostały wybudowane według tego samego projektu i w tej samej technologii w związku z czym różnice pomiędzy nimi są minimalne z punktu widzenia różnic cech rynkowych. Analiza rynku dotyczyła wyłącznie transakcji lokalami o powierzchniach 38,1 mkw, znajdującymi się w budynkach wysokich /XII piętrowych/ położonych na terenie osiedla Przyjaźni, takie zdefiniowanie obszaru badania rynku ma na celu ograniczenie cech rynkowych do niezbędnego minimum. Z uwagi na dostateczną ilość transakcji można w ten sposób ograniczyć lokalny rynek a także okres badania, który w tym przypadku obejmuje okres od 1 stycznia 2022 do daty wykonania wyceny. Powyższych ograniczeń analizy rynku dokonano przede wszystkim pod kątem doboru transakcji lokalami, spełniającymi najbardziej kryteria podobieństwa do lokalu szacowanego. Takie jak lokalizacja, położenie w budynku o podobnym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego, powierzchni lokalu i jego funkcjonalności. Należy zwrócić uwagę że ten rejon miasta jest dobrze postrzegany ze względu na dobre warunki komunikacyjne z centrum i innymi rejonami miasta ale również ze względu na istniejącą zabudowę oświatową i handlową. Ogólnie poznański rynek lokali mieszkalnych ma swoje specyficzne „wymogi” najbardziej poszukiwanym typem nieruchomości na tym rynku są mieszkania 2 - pokojowe położone w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych. Mieszkania 3 i 4 pokojowe są mniej atrakcyjne ze względu na wyższe koszty. Inne pożądane cechy poszukiwanych mieszkań, to balkon, ogrzewanie miejskie, położenie w niskim budynku (do 5 pięter), ekspozycja południowo - zachodnia. Do głównych preferencji uczestników tego segmentu rynku należą: mieszkania położone na środkowych kondygnacjach w niskich budynkach z balkonem. Powodzeniem nie cieszą się mieszkania na parterze, bowiem nadal uważane są za mniej bezpieczne oraz te na ostatniej kondygnacji zwłaszcza w budynkach pozbawionych windy. Ceny na badanym rynku zależą głównie od położenia i dojazdu, standardu budynku, standardu wykończenia lokalu, piętra na którym usytuowany jest lokal oraz powierzchni użytkowej.



Poniżej przytaczam transakcje spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali mieszkalnych, położonymi na terenie w/w osiedla w budynkach wysokich. Dostępne na datę sporządzenia opinii w bazie Spółdzielni WINOGRADY.

Lp	Data aktu	Pow. mieszkania	Adres	Ilość pokoi	Cena w zł	Położenie na piętrze	Cena 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Uwagi
1	I.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 6	2	325 000	II	8 530	ciemna kuchnia
2	VIII.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 6	2	328 000	II	8 609	ciemna kuchnia
3	V.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 7	2	290 000	XII	7 612	ciemna kuchnia
4	IV.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 7	2	331 000	XII	8 688	ciemna kuchnia
5	VIII.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 7	2	317 000	III	8 320	ciemna kuchnia
6	III.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 8	2	200 000	XII	5 249	ciemna kuchnia
7	II.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 14	2	269 000	VII	7 060	ciemna kuchnia
8	IV.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 14	2	336 000	VI	8 819	ciemna kuchnia
9	IX.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 15	2	303 000	XII	7 953	ciemna kuchnia
10	III.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 16	2	325 000	I	8 530	ciemna kuchnia
11	III.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 16	2	345 000	VI	9 055	ciemna kuchnia
12	VII.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 16	2	349 000	II	9 160	ciemna kuchnia
13	I.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 17	2	275 000	XII	7 218	ciemna kuchnia
14	III.2022	38,1	Oś.Przyjaźni 17	2	280 000	XII	7 349	ciemna kuchnia

Ze względu na krótki okres badania rynku oraz uwzględniając stagnację spowodowaną zatrzymaniem polityki kredytowej zakupów mieszkań, która z kolei spowodowała zatrzymanie wzrostu poziomu cen transakcyjnych na rynku wtórnym lokali mieszkalnych w niniejszym opracowaniu zrezygnowano z korekty trendu czasowego. Trend czasowy obliczony w tak niestabilnej sytuacji, mógłby być obciążony ryzykiem dużego błędu, który w efekcie rzutowałby na wynik końcowy oszacowania. Ponadto należy zwrócić uwagę że analiza rynku była wykonywana w czasie konfliktu zbrojnego na Ukrainie, który ma znaczny wpływ na stan gospodarki a zwłaszcza na poziom cen nośników energii. W związku z powyższym oszacowanie na dzień wyceny dokonane zostało w warunkach „znaczącej niepewności wyceny” wynikającej z niedającego się na dzień wyceny określić wpływu w/w okoliczności na wartość szacowanej nieruchomości.

## 8. Określenie wartości nieruchomości.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o cenie minimalnej, położonego w budynku nr 8, budynek o gorszej lokalizacji /posadowiony w dużo większej odległości od PST niż budynek w którym znajduje się szacowany lokal/, lokal znajduje się na XII piętrze. Mieszkanie takie samo jak szacowane, ekspozycja wschodnia. Stolarka okienna PCV, standard wykończenia lokalu gorszy. Sąsiedztwo podobne do lokalizacji szacowanej, położenie na piętrze gorsze.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o cenie minimalnej, położonego w budynku nr 16, budynek o podobnej lokalizacji /posadowiony blisko PST podobnie jak budynek w którym znajduje się szacowany lokal/, lokal znajduje się na II piętrze. Mieszkanie takie samo jak



szacowane, ekspozycja wschodnia. Stolarka okienna PCV, standard wykończenia lokalu wyższy. Sąsiedztwo podobne do lokalizacji szacowanej, położenie na piętrze lepsze.

Średnia cena 1 mkw powierzchni użytkowej podobnych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych wynosi:  **$C_{\text{śr}} = 8\,011 \text{ zł}$**

Zakres sumy współczynników korygujących określono w następujący sposób:

$$C_{\text{min}} = 5\,249 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\text{max}} = 9\,160 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}} = 5\,249 / 8\,011 = \mathbf{0,655} \quad C_{\text{max}}/C_{\text{śr}} = 9\,160 / 8\,011 = \mathbf{1,143}$$

Zakres sumy współczynników zapewnia, że wartość rynkowa znajdzie się pomiędzy  $C_{\text{min}}$  i  $C_{\text{max}}$ . Przedmiotowy zakres zawiera wartości wszystkich atrybutów, które w ramach przyjętego zestawu cen transakcyjnych różnicują wartości poszczególne spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych. Wielkości tych atrybutów można obliczyć matematycznie stosując zależność:

$$W = (C_W - C_M) / \Delta C$$

Gdzie:

$C_W$  – cena maksymalna dla danej cechy,

$C_M$  – cena minimalna dla danej cechy.

W przypadku rynku ograniczonego należy odnieść się do preferencji rynkowych inwestorów na nim funkcjonujących. Dlatego też, dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę, najważniejszych dla inwestora cech rynkowych i ich wag.

Na potrzeby wyceny przyjęto, w kontekście przyjętych podobnych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych ocenę ustalonych cech rynkowych:

Lp.	CECHA	OCENA
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra /lokalizacja w pobliżu PST/, średnia /lokalizacja w dalszej odległości od PST/.
2	Lokalizacja szczegółowa	B.dobra /kondygnacje II-IV /, dobra /kondygnacje V - X/, średnia /parter i XI-XII/
3	Standard	Dobry /nie wymaga żadnych nakładów/, średni /wymaga nakładów na odmalowanie/, niski /wymaga nakładów remontowo modernizacyjnych/

Wartość rynkową prawa własności do lokalu mieszkalnego określono na podstawie założenia, że stanowi ona skorygowaną cenę średnią, obliczoną na podstawie grupy reprezentatywnych. W trakcie określania wartości posłużono się następującym wzorem:



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

Gdzie:

$C_{\text{sr}}$  – średnia cena transakcyjna,

$u_i$  – współczynniki korygujące odpowiadające  $i$ -tej cenie rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,

$n$  – liczba cech rynkowych.

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w przedziale:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}}$$

Gdzie:

$C_{\text{min}}$  – minimalna cena transakcyjna,

$C_{\text{max}}$  – maksymalna cena transakcyjna.

Charakterystyka nieruchomości o cenie min. i max. według cech rynkowych

L.p.	NAZWA CECHY	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie $C_{\text{min}}$	Nieruchomość o cenie $C_{\text{max}}$
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra	Średnia	Dobra
2	Lokalizacja szczegółowa	Dobra	Średnia	Dobra
3	Standard	Średni	Niski	Dobry

Określenie wartości poszczególnych współczynników korygujących zestawiono w tabeli

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres współczyn. korygujących		Wartości współczyn.
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	30	0,197	0,343	0,343
2	Lokalizacja szczegółowa	30	0,197	0,343	0,343
3	Standard	40	0,262	0,457	0,360
SUMA		100	0,665	1,143	1,046

Wartość rynkową wycenianego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wg. stanu z dnia 25 listopada 2022 roku i poziomu cen z daty oszacowania, obliczono, jako korektę ceny średniej.

$$W = C_{\text{sr}} \times \sum u_i = 1,046 \times 8\,011 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{8\,377,95 \text{ zł/m}^2}$$





$$W_R = 8\,377,95 \text{ zł/m}^2 \times 38,10 \text{ m}^2 = 319\,200 \text{ zł}$$

Przyjęto:

**$W_R = 319\,000 \text{ zł}$**

Słownie: trzysta dziewiętnaście tysięcy złotych.

## 9. Wnioski końcowe.

Określona wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla przyjętego celu wyceny została określona na **319 000 zł**.

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość rynkową, tj. aktualny poziom cen na rynku, standard wykończenia lokalu, stan techniczny budynku, oraz lokalizację i położenie lokalu.

Ustalona wartość rynkowa nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT.

## 10. Klauzule i zastrzeżenia.

- ◆ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- ◆ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane dla innego celu, aniżeli określonego w operacie.
- ◆ Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały, które uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- ◆ Wycena opiera się na dokonanej wizji lokalnej nieruchomości, oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez zleceniodawcę.
- ◆ Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- ◆ Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów.
- ◆ Niedopuszczalne jest, bez porozumienia z autorem, wprowadzanie jakichkolwiek zmian w niniejszym opracowaniu.
- ◆ Zastrzega się wykluczenie odpowiedzialności rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony, ani w przypadku gdy od daty wykonania operatu zaistniały przesłanki na rynku nieruchomości lub inne okoliczności na samej nieruchomości, które wpłynęły na wartość nieruchomości.
- ◆ Opis stanu technicznego budynku i lokalu nie stanowi ekspertyzy technicznej w rozumieniu przepisów prawa.

Poznań 1 grudnia 2022 roku.

Opracował:



Załącznik nr 1.

**Protokół z badania księgi wieczystej nr PO1P/00294147/3.**

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ:**

**Dział I** (oznaczenie):

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*): wielkopolskie, miasto Poznań, Poznań.

Ulica: Os. Przyjaźni, numer budynku: 17, numer lokalu 136.

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu (*rodzaj izby - liczba*): pokój 2, przedpokój, kuchnia, łazienka.

Odrębność (*lokal stanowi odrębną nieruchomość*). Nie.

Pole powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 38,10 m<sup>2</sup>.

**Dział I Sp.** (spis praw związanych z własnością):

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej. Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa "WINOGRADY".

Siedziba spółdzielni mieszkaniowej. Poznań.

**Dział II** (właściciel):

Lista wskazań udziałów w prawie: 1/1.

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL*): Magdalena Alicja Chlebowska, Zbigniew, Anna, 74050201568.

**Dział III** (prawa roszczenia i ograniczenia):

Wpisów brak.

**Dział IV** (hipoteki):

1. Hipoteka umowna. Suma (słownie), waluta 285000,00 (dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*).

Zabezpieczenie wierzytelności określonych w oświadczeniu banku z dnia 19.03.2014, umowa kredytu nr 04942464/2014.

Wierzyciel hipoteczny. MBANK S.A., Warszawa, 00125452400000

2. Hipoteka umowna. Suma (słownie), waluta 194698,93 (sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt osiem 93/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*).

Zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu, odsetek obliczanych według stałej stopy procentowej, odsetek karnych za zwłokę w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie określonych w art. 481 § 2"1" k.c, przyznanych kosztów postępowania oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne od kredytu (roszczeń o odszkodowanie za zwłokę, kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, prowizji i opłat, kosztów wycen nieruchomości i audytów prawnych nieruchomości, kosztów ubezpieczenia nieruchomości - gdyby obowiązek ten obciążał bank), umowa kredytu nr BG/KR-O/F/4768143/18 z dnia 27 lutego 2018 roku.

Wierzyciel hipoteczny. IDEA BANK Spółka Akcyjna, Warszawa, 011063638, 0000026052

Badania dokonał:





## Załącznik 3.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1022637442

1	<b>Okres ubezpieczenia: od 30.08.2022 r. do 29.08.2023 r.</b>	
2	<b>Ubezpieczający: MICHAŁ MAJCHRZYCKI</b> Adres korespondencyjny: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601875169 PESEL: 62030901159
3	<b>Ubezpieczony: MICHAŁ MAJCHRZYCKI</b> Adres zamieszkania: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601875169 PESEL: 62030901159
4	<b>Zakres ubezpieczenia dobrowolnego</b> Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauszula nr 72)	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 100 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 100 000 PLN
5	<b>Składka łączna: 332,50 PLN</b> Termin płatności: 07.09.2022 Kwota w PLN: 332,50	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 44 1240 6960 3014 0110 0983 1945 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1022637442
7	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6	lipca 2018 r.
8	<b>Postanowienia dodatkowe</b> <b>Ubezpieczenie dobrowolne</b> Klauszula Nr 72 Klauszula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego ze szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami.	2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności ze szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeoczenia waluty.
9	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz 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. <input 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. <input 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. 5. <input 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, 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 przedstawiania odpowiedniej oferty. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej	5. <input 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pami/Pani danych osobowych jest zgoda, ms Pam/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 - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUJW PZUJW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.





## LOKALIZACJA W TERENIE



## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok od strony wschodniej.



Widok od strony zachodniej.



Podest piętra.



Korytarz klatki schodowej.



Pokój.



Kuchnia.



## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Łazienka.



Pokój.



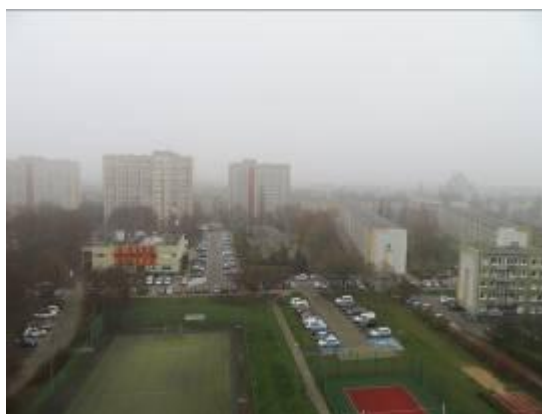
Pokój.



Pomieszczenie piwniczne.



Sąsiedztwo.



Sąsiedztwo.