



**„KARLAK NIERUCHOMOŚCI” Monika Karlak**  
**ul. Warszawska 3/2 11-500 Giżycko NIP:758-231-18-35**

**Tel: 504-710-283**

**OPERAT SZACUNKOWY**  
**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**  
**SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU NR 11**  
**POŁOŻONEGO W GIŻYCKU PRZY ULICY JAGIEŁŁY 6A;**  
**GMINA M. GIŻYCKO, POWIAT GIŻYCKI**  
**OL1G/00043778/2**



Autor operatu:  
inż. Monika Karlak  
Rzecznik Majątkowy  
Uprawnienia zawodowe nr 7134



Giżycko, dn. 09.12.2025 r.

## **SPIS TREŚCI**

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY
  - 1.1. Przedmiot wyceny
  - 1.2. Zakres wyceny
2. CEL WYCENY
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO
  - 3.1. Podstawy formalne wyceny
  - 3.2. Podstawy prawne wyceny
  - 3.3. Źródła danych merytorycznych
  - 3.4. Materiały pomocnicze
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI
  - 5.1. Stan prawny nieruchomości
  - 5.2. Oznaczenie w ewidencji lokali
  - 5.3. Przeznaczenie nieruchomości
  - 5.4. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości
  - 5.5. Opis budynku
  - 5.6. Opis lokalu mieszkalnego
6. PROCEDURA SZACOWANIA
7. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI
  - 8.1. Określenie współczynnika zmiany cen
  - 8.2. Określenie cech rynkowych oraz ich wagi
  - 8.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości
9. UZASADNIENIE WYNIKU
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
11. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

## **1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest udział 1/8 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 11 o powierzchni użytkowej 74,20 m<sup>2</sup> położonym w mieście Giżycko przy ulicy Jagiełły 6A, powiat giżycki, województwo warmińsko-mazurskie.

Dla powyższego prawa Sąd Rejonowy w Giżycku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1G/00043778/2.

Dla nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy w Giżycku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1G/00033283/2.

### **2.1. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/8 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/8 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb sprzedaży udziału w trybie postępowania upadłościowego.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawy formalne wyceny**

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie Syndyka masy upadłości Pani Barbary Petryniak- Sidowskiej z dnia 13 listopada 2025 roku dotyczące sporządzenia operatu szacunkowego z wyceny przedmiotowej nieruchomości.

### **3.2. Podstawy prawne wyceny**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1077 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r, poz. 1172 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. nr 1832)

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

- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Giżycku
- Księga Wieczysta nr OL1G/00043778/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Giżycku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mamry”
- Oględziny nieruchomości
- Informacje uzyskane od zamawiającego

### **3.4. Materiały pomocnicze**

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) i Noty Interpretacyjne (NI) wydane i opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
- Procedury określania wartości nieruchomości, R. Cymerman, A.Hopfer, PFSRM, Warszawa 2014
- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, M. Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001
- Podstawy budownictwa dla rzeczoznawców majątkowych i zarządców nieruchomości, WACETOB, Warszawa 2016

### **4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY**

- Data sporządzenia operatu szacunkowego- 09.12.2025 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny- 09.12.2025 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny- 09.12.2025 r.
- Data oględzin nieruchomości- 09.12.2025 r.

### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

#### **5.1. Stan prawny nieruchomości**

Stan prawny przedmiotowego lokalu ustalono na podstawie badania księgi wieczystej nr OL1G/00043778/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta nr OL1G/00043778/2 prowadzona jest dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy Jagiełły 6A/11 o powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym 74,20 m<sup>2</sup>. W dziale I-SP opis spółdzielni mieszkaniowej Mamry. W dziale II księgi wieczystej jako uprawniona wpisana jest Pani Maria Broż. W dziale III brak wpisów. W dziale VI hipoteka umowna zwykła na kwotę 84398,54 zł na rzecz Getin Noble Bank S.A. i hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 59079,98 zł na rzecz Getin Noble Bank S.A.

Protokół z badania powyższej księgi stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

***UWAGA : Stan prawny księgi wieczystej lokalu nieaktualny !***

***Zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego w Giżycku z dnia 20 stycznia 2025 roku darowizna udziału 1/8 uczyniona przez Mateusza Brozia na rzecz matki Marii Ireny Broż została uznana za bezskuteczną do masy upadłości Mateusza Brozia.***

Stan prawny nieruchomości wspólnej ustalono na podstawie badania księgi wieczystej nr OL1G/00033283/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta nr OL1G/00033283/2 prowadzona jest dla działki ewidencyjnej nr 245/16 oraz sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych w Giżycku w tym Jagiełły 6A z podanymi numerami ksiąg wyodrębnionych lokali. Brak informacji aby przedmiotowy lokal nr 11 został wyodrębniony. W dziale I-O widnieją

wzmianki dotyczące wyodrębnienia dwóch lokali i założenia dla nich nowej kw  
dotyczące innych lokali. W dziale I-SP wpis prawa użytkowania wieczystego do dnia  
2082-06-27. W dziale II wpis udziału we własności gruntu 34/1000 należący do Gminy  
Miejskiej Giżycko oraz udział 629/1000 należący do Spółdzielni Mieszkaniowej Mamry.  
W dziale II wzmianki o wyodrębnieniu lokali i założeniu nowych KW.  
W dziale III ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem  
prawnym z wymienionymi nazwiskami osób fizycznych. W dziale IV brak wpisów.

## 5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów

Województwo: Warmińsko-Mazurskie

Powiat: Giżycki

Jednostka ewidencyjna: 280601\_1 Giżycko-miasto

Obręb: 0002 Giżycko

### Rejestr gruntów

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku (ha)	Pow. działki (ha)	Nr KW lub inny dokument tożsamości
245/16	Jagiełły	Tereny mieszkaniowe	B	1,7093	1,7093	OL1G/00033283/2

Id działki: 280601\_1.0002.245/16

Brak wyodrębnionego lokalu nr 11 położonego przy Jagiełły 6A.

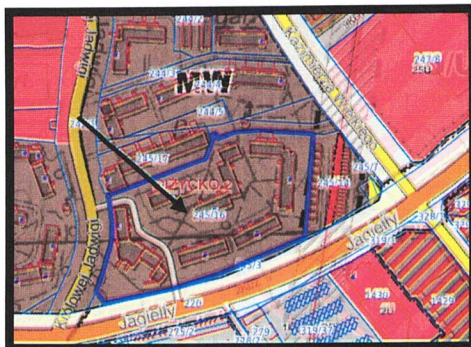
## 5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie którego brak jest  
obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Giżycku nr VI/18/2019 z dnia 27 lutego 2019  
w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Giżycko, przedmiotowa nieruchomość znajdująca się  
w budynku przy Jagiełły 6A, znajdująca się na działce o numerze ewidencyjnym  
nr 245/16 położona jest na terenie oznaczonym symbolem:

**„MW -obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”**

Obraz 1: Przeznaczenie nieruchomości w studium



Źródło: mgizycko.e-mapa.net



Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, punkty usługowe w tym galeria handlowa, a także niedaleko szkoła podstawowa i przedszkole. Budynek znajduje się w odległości 2 km od centrum miasta w którym znajdują się punkty handlowo-usługowe, dworzec pks i pkp, restauracje, kawiarnie oraz banki. Odległość od plaży miejskiej i jeziora Niegocin wynosi 2,5 km.

Obraz 4: Okolice nieruchomości -zdjęcie satelitarne



Źródło: [mapy.geoportal.gov.pl/](http://mapy.geoportal.gov.pl/)

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w odległości ok 500 m od drogi krajowej nr 63 przebiegającej od granicy państwa z Rosją poprzez Węgorzewo - Giżycko - Pisz - Łomża - Zambrów - Sokołów Podlaski - Siedlce - Łuków - Radzyń Podlaski - Wisznice - Sławatycze, aż do granicy państwa z Białorusią.

### 5.5. Opis budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny wybudowany w 1992 roku technologią tradycyjną murowaną. Budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnych oraz jedną podziemną. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego pod adresem Jagielły 6A znajdującego się na działce ewidencyjnej 245/16 wynosi 798 m<sup>2</sup>. W budynku zostało wyodrębnionych 50 lokali mieszkalnych. Budynek ocieplony, elewacja z tynku strukturalnego. Stolarka okienna pcv. Drzwi wejściowe pcv częściowo przeszklone. Schody w budynku dwubiegowe pokryte terakotą, poręcze metalowe.

Działka nie jest ogrodzona. Wejście do budynku bezpośrednio z chodnika przed blokiem. Chodniki dookoła budynku wyłożone kostką brukową. Budynek położony na małym wzniesieniu.

Obraz 5: Widok budynku położonego przy Jagiełły 6A

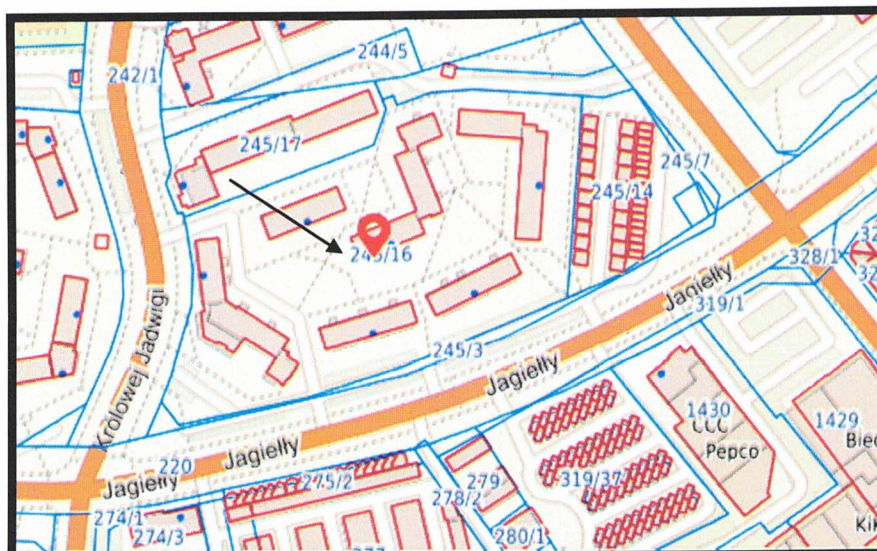


Dojazd do nieruchomości drogą publiczną (ulicą Jagiełły) o trwałej nawierzchni asfaltowej. Wzdłuż ulicy znajdują się chodniki i parkingi. Dojazd możliwy również od ulic Królowej Jadwigi oraz Kazimierza Wielkiego.

Obraz 6: Dojazd do nieruchomości



Obraz 7: Położenie nieruchomości



Źródło: gizycki.e-mapa.pl

## 5.6. Opis lokalu mieszkalnego

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 11 położone jest na parterze budynku. Wejście do lokalu z lewej strony klatki schodowej. Lokal składa się z 3 pokoi, salonu z aneksem kuchennym, łazienki z wc oraz korytarza. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 74,20 m<sup>2</sup>.

Ściany w lokalu wygładzone tynkiem gipsowym i pomalowane. W kuchni nad ciągiem technologicznym szkło. W łazience na całej wysokości ścian płytki ceramiczne. Armatura w łazience typowa biała. Podłogi w aneksie kuchennym i łazience wyłożone gresem, pozostała powierzchnia drewniany parkiet. Zabudowa meblowa kuchenna, a także duża szafa w zabudowie w jednym z pokoi.

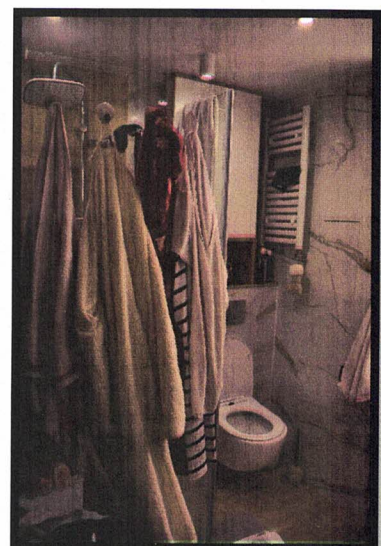
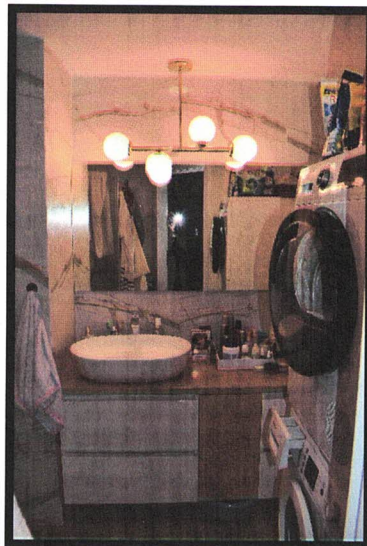
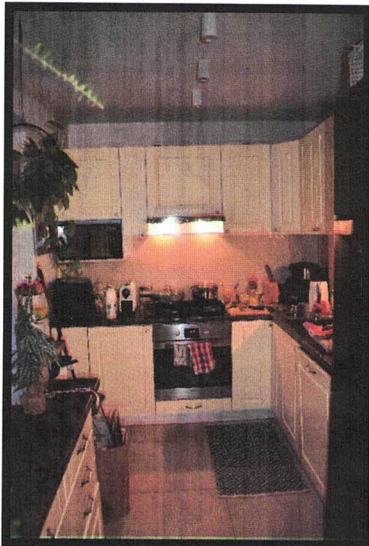
Stolarka okienna pcv. Stolarka drzwiowa wewnętrzna plyninowa częściowo przeszklona.

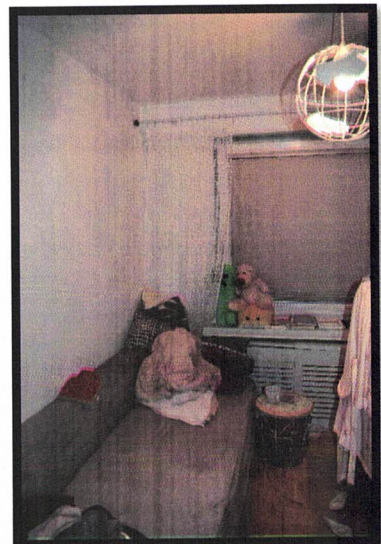
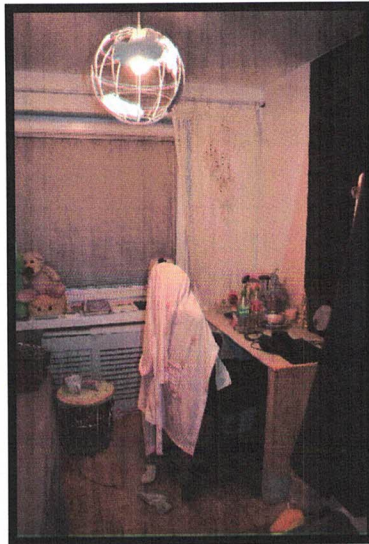
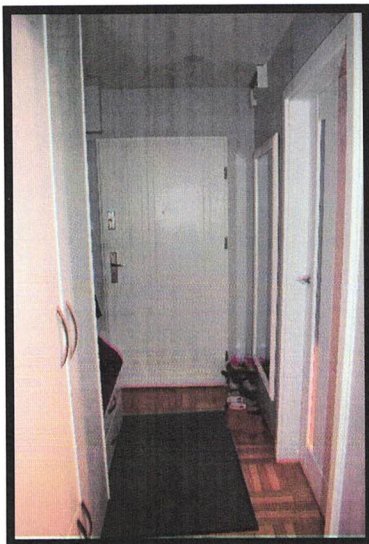
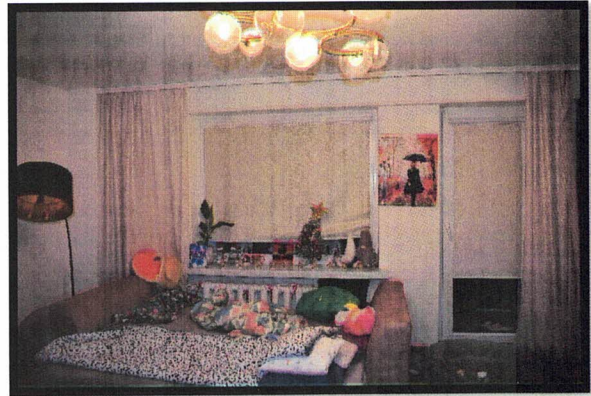
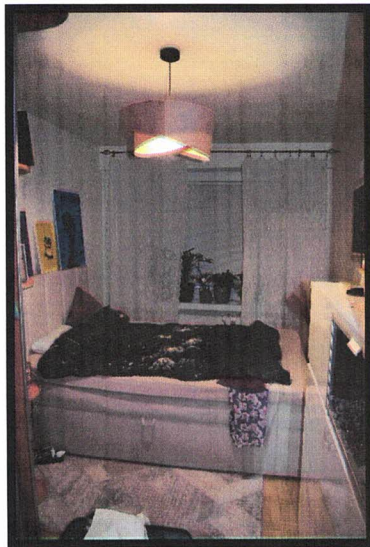
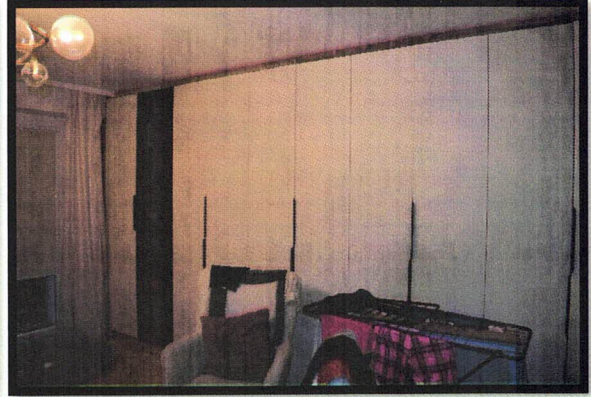
Nieruchomość wyposażona w instalację: wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz centralnego ogrzewania z sieci miejskiej.

Swobodny dostęp do pomieszczeń z korytarza. Układ funkcjonalny mieszkania oceniono jako bardzo dobry.

Standard wykończenia mieszkania oceniono jako dobry.

Obraz 8-18: Zdjęcia mieszkania





## 6. PROCEDURA SZACOWANIA

W niniejszym operacie określono wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb sprzedaży udziału w trybie postępowania upadłościowego.

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. „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.”

Do określenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Wyboru podejścia dokonano na podstawie art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w studium, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W myśl art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „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 uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Na podstawie § 8.2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.”

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, wg Noty Interpretacyjnej nr 1 –Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
7. Obliczenie ceny średniej (C<sub>śr</sub>) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C<sub>min</sub>) i ceny maksymalnej (C<sub>max</sub>)
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C<sub>min</sub>) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C<sub>max</sub>), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

9. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Csr] i górnej granicy [Cmax/Csr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin , Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią

11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:  $u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego,  
 $n$  – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 7. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

**Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:**

**-rodzaj rynku- rynek spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz rynek nieruchomości lokalowych**

**-obszar rynku- miasto Giżycko obręb 02**

**-okres badania rynku ograniczono do okresu: od stycznia 2025 roku do dnia sporządzenia operatu szacunkowego**

Podstawą analizy rynku nieruchomości były dane uzyskane w Wydziale Geodezji i Gospodarki Gruntami Starostwa Powiatowego w Giżycku oraz Spółdzielni Mieszkaniowej Mamry, dotyczące transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, stanowiących przedmiot obrotu na badanym rynku oraz informacje uzyskane w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Przeprowadzono analizę zgromadzonych transakcji rynkowych kupna/sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz nieruchomości lokalowych z udziałem w nieruchomości wspólnej na rynku miasta Giżycko. Z przeprowadzonej analizy rynku wynika, iż brak jest różnic w transakcjach będących przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a nieruchomości lokalowych, dlatego też do analizy przyjęto oba te prawa. Obecnie koszt wyodrębnienia lokalu jest niewielki i wynosi w Spółdzielni Mamry ok 1 tys. zł, dlatego też nie ma różnic w wartościach obu tych praw. Do porównań przyjęte zostały nieruchomości znajdujące się w budynkach wybudowanych w podobnym czasie co przedmiot wyceny. Z uwagi na turystyczny charakter miejscowości Giżycko do analizy lokalizacji wzięto również pod uwagę odległość od centrum miasta i jeziora Niegocin, ponieważ w dużym stopniu wpływa to na wartość nieruchomości.

Przy wyliczeniach nie uwzględniono zapisów hipoteki, ponieważ nie wpływa ona na wartość nieruchomości, a na cenę nieruchomości.

Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności, jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próbki wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym w badanym okresie czasu. Dla potrzeb wyceny przyjęto informację o kilkunastu transakcjach lokalami podobnymi do wycenianego. Zawężono analizowany rynek do nieruchomości o powierzchni użytkowej od 45 m<sup>2</sup> i położonych w obrębie 02 jak przedmiot wyceny.

Przeprowadzono analizę rynku i stwierdzono, że trend czasowy jest ustabilizowany w związku z tym przyjęto trend czasowy =0%.

Po przeprowadzeniu analizy cen transakcyjnych ustalono przedział cenowy średnich cen transakcyjnych na poziomie 5256,20 zł/m<sup>2</sup>- 7841,14 zł/m<sup>2</sup> p. u., zaś średnia cena nieruchomości porównawczych wyniosła 6748,53 zł/m<sup>2</sup>.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku lokali mieszkalnych określono następujące cechy rynkowe:

- Lokalizacja- 35%
- Standard wykończenia lokalu- 25%
- Stan techniczny budynku- 15%,
- Położenie na kondygnacji -15%
- Powierzchnia użytkowa lokalu -10%

Rynek lokali mieszkalnych na terenie miasta Giżycko charakteryzuje się dużą liczbą zawieranych transakcji. Duży popyt istnieje na mieszkania w centrum miasta o powierzchni ok. 40-60 metrów. Lokale mieszkalne w starych budynkach cechuje mniejszy obrót, jednak występuje na średnim poziomie. Przewidywana ekspozycja na rynku nieruchomości mieszkalnych wynosi od 3 do 6 miesięcy. Aktualnie może się wydłużyć ze względu na wysokie oprocentowania kredytów oraz sytuację gospodarczo-polityczną.

Tabela 1: Transakcje porównawcze

Lp.	Data	Akt notarialny	Obręb	Ulica	Powierzchnia lokalu w m <sup>2</sup>	Cena transakcji w zł	Cena zł/m <sup>2</sup>
1	07.11.2025	AN 6421/2025	Giżycko 002	Kazimierza Wielkiego	61,30	450 000	7340,95
2	31.10.2025	AN 1450/2025	Giżycko 002	Nowowiejska	60,35	370 000	6130,90
3	28.10.2025	AN 6179/2025	Giżycko 002	Kazimierza Wielkiego	63,89	445 000	6965,10
4	23.10.2025	AN 3963/2025	Giżycko 002	Kombatantów	60,60	400 000	6600,66
5	20.10.2025	AN 6015/2025	Giżycko 002	Królowej Jadwigi	49,10	385 000	7841,14
6	07.10.2025	AN 2127/2025	Giżycko 002	Sikorskiego	64,70	430 000	6646,06
7	05.09.2025	AN 5056/2025	Giżycko 002	Jagiełły	48,60	350 000	7201,65
8	25.08.2025	AN 1800/2025	Giżycko 002	Smętka	72,40	390 000	5386,74
9	05.08.2025	AN 5847/2025	Giżycko 002	Królowej Jadwigi	60,20	460 000	7641,20

10	07.07.2025	AN 2311/2025	Giżycko 002	Królowej Jadwigi	60,60	445 000	7343,23
11	22.05.2025	AN 2726/2025	Giżycko 002	Konarskiego	60,75	400 000	6584,36
12	15.05.2025	AN 3522/2025	Giżycko 002	Jagiełły	60,60	398 000	6567,66
13	31.03.2025	AN 2456/2025	Giżycko 002	Jagiełły	60,50	318 000	5256,20
14	21.02.2025	AN 1177/2025	Giżycko 002	Koszarowa	60,80	380 000	6250,00
15	20.01.2025	AN 398/2025	Giżycko 002	Moniuszki	69,10	450 000	6512,30
16	17.01.2025	AN 198/2025	Giżycko 002	Kazimierza Wielkiego	67,20	518 000	7708,33

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 8.1. Określenie współczynnika zmiany cen

Przeanalizowano transakcje rynkowe przeprowadzone na lokalach mieszkalnych zawarte w okresie od stycznia 2025 roku do dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

Miesięczny trend czasowy zmiany cen nieruchomości liczony jest na podstawie wzoru:

$$V_t = (C_p - C_w) / (C_w \times t) \times 100\%$$

gdzie:

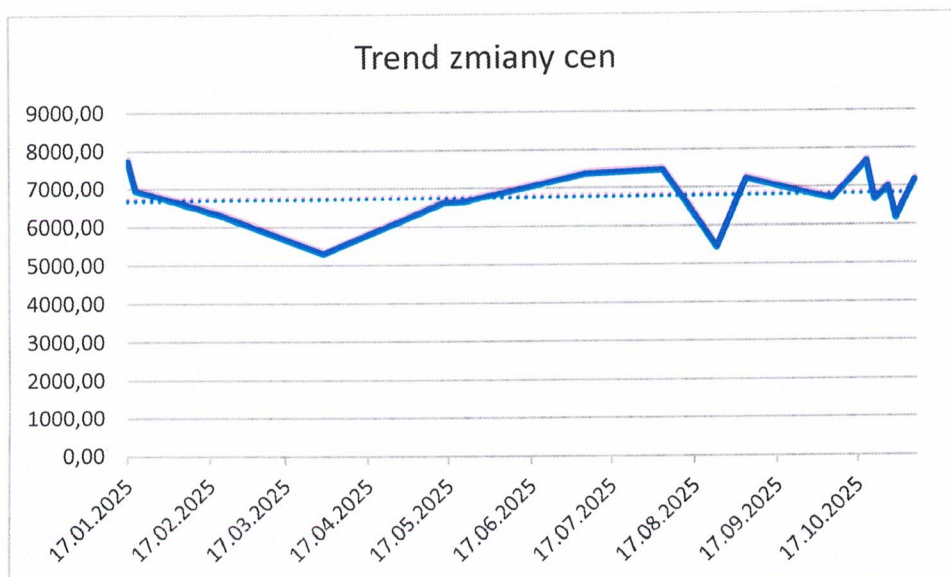
$V_t$  - współczynnik zmiany cen

$C_p$  - cena jednostkowa uzyskana w transakcji późniejszej,

$C_w$  - cena jednostkowa uzyskana w transakcji wcześniejszej,

$t$  - liczba transakcji między transakcjami.

Przeprowadzono analizę rynku i stwierdzono, że trend czasowy jest ustabilizowany co widać na poniższym wykresie. W związku z tym w badanym okresie czasu przyjęto trend czasowy = 0%.



## 8.2. Określenie cech rynkowych oraz ich wagi

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

*Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. W poniższej tabeli przedstawiono rezultaty.*

Tabela 2: Opisy cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cech
1.	Lokalizacja	35%	bardzo dobra	Położenie nieruchomości w pobliżu centrum miasta, przy głównej ulicy z bardzo dobrym dojazdem, bezpośredni dostęp obiektów handlowo-usługowych oraz oświatowych
			dobra	Położenie nieruchomości w pośredniej części miasta, z dobrym dostępem do centrum miasta, obiektów handlowo-usługowych oraz oświatowych
			średnia	Położenie nieruchomości w pośredniej części miasta, z dobrym dostępem do centrum miasta, obiektów handlowo-usługowych oraz oświatowych, utrudnione parkowanie bądź uciążliwe sąsiedztwo
2.	Standard wykończenia lokalu	25%	bardzo dobry	lokal o wysokim standardzie, po remoncie, materiały wykończeniowe bardzo dobrej jakości
			dobry	lokal w dobrym stanie, wymaga lekkiego odświeżenia
			średni	lokal wymaga przeprowadzenia gruntownego remontu
3.	Stan techniczny budynku	15%	bardzo dobry	Budynek ocieplony, elewacja budynku w bardzo dobrym stanie, dach nie wymagający naprawy, stolarka okienna i drzwiowa w bardzo dobrym stanie, małe zużycie techniczne
			dobry	Budynek ocieplony, elewacja budynku w dobrym stanie ale wymagająca odświeżenia, dach nie wymagający naprawy, stolarka okienna i drzwiowa w dobrym stanie, średnie zużycie techniczne
			średni	Budynek wymaga przeprowadzenia wielu prac remontowych, okna wymagają naprawy, dach

				wymiany bądź naprawy, średnio duże zużycie techniczne
4.	Położenie na kondygnacji	15%	bardzo dobre	I piętro
			dobre	parter i II piętro
			średnie	III i IV piętro
5.	Powierzchnia użytkowa lokalu	10%	bardzo dobra	do 55m <sup>2</sup>
			dobra	55 m <sup>2</sup> -70 m <sup>2</sup>
			średnia	powyżej 70 m <sup>2</sup>

### 8.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Ustalono, że w zakresie analizowanych nieruchomości:

- Cena minimalna  $C_{\min}=5\ 256,20\ \text{zł/m}^2$
- Cena maksymalna  $C_{\max}=7\ 841,14\ \text{zł/m}^2$
- Cena średnia  $C_{\text{śr}}=6\ 748,53\ \text{zł/m}^2$

Zakres sumy współczynników korygujących określono w następujący sposób:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{5256,20}{6748,53} = 0,78$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{7841,14}{6748,53} = 1,16$$

Tabela 3: Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej, maksymalnej i wycenianej

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Lokalizacja	dobra	dobra	bardzo dobra
2.	Standard wykończenia lokalu	dobry	średni	bardzo dobry
3.	Stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry
4.	Położenie na kondygnacji	dobre	dobre	bardzo dobre
5.	Powierzchnia użytkowa lokalu	średnia	dobra	bardzo dobra

Obliczenie współczynnika korygującego średnią cenę transakcyjną i określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Tabela 4: Określenie wartości poszczególnych współczynników korygujących na podstawie wag poszczególnych cech

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartość współczynnika dla nieruchomości wycenianej
			C <sub>min</sub>	C <sub>śr</sub>	C <sub>max</sub>	
1.	Lokalizacja	35%	0,273	0,350	0,406	0,350
2.	Standard wykończenia lokalu	25%	0,195	0,250	0,290	0,250
3.	Stan techniczny budynku	15%	0,117	0,150	0,174	0,150
4.	Położenie na kondygnacji	15%	0,117	0,150	0,174	0,150
5.	Powierzchnia użytkowa lokalu	10%	0,078	0,100	0,116	0,078
Suma			0,78	1,00	1,16	<b>0,978</b>

Wzór na obliczenie wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu:

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

$$W_{1m^2} = 6\,748,53 \text{ zł/m}^2 \times 0,978 = 6\,600,06 \text{ zł/m}^2$$

**Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu  
mieszkalnego wynosi:**

$$W_r = 74,20 \text{ m}^2 \times 6\,600,06 \text{ zł/m}^2 = 489\,724,45 \text{ zł}$$

Przyjęto: **489 724 zł**

(słownie: czterysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy  
siedemset dwadzieścia cztery złote)

**Wartość rynkowa udziału 1/8 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu  
mieszkalnego wynosi:**

$$489\,724 \text{ zł} \times 1/8 = \mathbf{61\,216 \text{ zł}}$$

(słownie : sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście szesnaście złotych )

## 9. UZASADNIENIE WYNIKU

**Określona wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu  
mieszkalnego nr 11 położonego w Giżycku przy ulicy Jagiełły 6A wynosi:**

**489 724 zł**

(słownie: czterysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy  
siedemset dwadzieścia cztery złote)

**Określona wartość rynkowa udziału 1/8 w spółdzielczym własnościowym prawie  
do lokalu mieszkalnego nr 11 położonego w Giżycku przy ulicy Jagiełły 6A  
wynosi:**

**61 216 zł**

(słownie : sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście szesnaście złotych )

Określona w niniejszym operacie wartość odpowiada przeciętnym cenom  
transakcyjnym nieruchomości podobnych uzyskiwanych na rynku lokalnym oraz jest  
zbliżoną wartością do średniej ceny nieruchomości porównawczych.

## 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi opracowanymi przez PFSRM;
- Operat nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania;



- Operat szacunkowy, jak również jego elementy, nie mogą być publikowane ani udostępniane osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem wyceny;
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników;
- Ocena stanu technicznego i użytkowego nieruchomości została wykonana przez rzeczoznawcę na podstawie oględzin lokalu, nie przeprowadzono badań stanu konstrukcji budynku i instalacji, badań gruntu. Operat szacunkowy nie jest ekspertyzą stanu technicznego budynku ani lokalu;
- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady techniczne i prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej oraz wizji lokalnej;
- Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów sprzedaży ani podatków i opłat związanych z jej zbyciem.

## **11. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

1. Protokół z badania księgi wieczystej lokalu
2. Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego

Operat zawiera 18 ponumerowanych stron oraz 4 strony załączników.

Autor operatu:

inż. Monika Karlak

Rzeczoznawca Majątkowy

Uprawnienia zawodowe nr 7134



Giżycko, dn. 09.12.2025 r.

**PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ NR OL1G/00043778/2**

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Badanie przeprowadzono w dniu 09.12.2025 r.

**Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

**Dział I-0 – „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”**

Numer bieżący nieruchomości: 1

Lokal

Położenie: województwo warmińsko-mazurskie, powiat giżycki, gmina M. Giżycko,  
miejscowość Giżycko

Ulica, numer budynku, numer lokalu: Jagiełły 6A/11

Przeznaczenie lokalu: Lokal mieszkalny

Opis lokalu: Izba -5

Kondygnacja – 1,0

Przyłączenie-numer księgi wieczystej: OL1G/00033283/2

Odrębność-nie

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym: 74,2000  
m<sup>2</sup>

**Dział I-SP „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”**

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Spółdzielnia mieszkaniowa lokatorsko-  
własnościowa „Mamry”

Siedziba spółdzielni mieszkaniowej: Giżycko

**Dział II- „WŁASNOŚĆ”**

Uprawnieni:

Liczba wskazań udziałów w prawie: 1/1

Osoba fizyczna: Maria Broż

**Dział III- „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”**

Brak wpisów

**Dział IV- „HIPOTEKA”**

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna zwykła

Suma: 84398,54 (osiemdziesiąt cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt osiem  
54/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny : zabezpieczenie spłaty kapitału pożyczki

Termin zapłaty : 2030-07-07

Inne informacje: umowa pożyczki hipotecznej nr dk/p-hip/33861/10 z dnia 24.05.2010  
r .

Wierzyciel hipoteczny : Getin Noble Bank S.A.

Numer hipoteki: 2

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna

Suma: 59078,98 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemdziesiąt osiem 98/100) zł

odsetki: zmienne

Wierzytelność i stosunek prawny : zabezpieczenie spłaty odsetek oraz innych opłat i  
należności ubocznych od pożyczki

Termin zapłaty : 2030-07-07

Inne informacje: umowa pożyczki hipotecznej nr DK/P-HIP/33861/10 z dnia  
24.05.2010 r .

Wierzyciel hipoteczny : Getin Noble Bank S.A.

Autor operatu:

inż. Monika Karlak

Rzecznik Majątkowy

Uprawnienia zawodowe nr 7134



Giżycko, dn. 09.12.2025 r.

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
Numer polisy 1048431801



**1 Okres ubezpieczenia: od 15.03.2025 r. do 14.03.2026 r.**

**2 Ubezpieczający: "KARLAK NIERUCHOMOŚCI" MONIKA KARLAK**  
Adres siedziby: WODOCIĄGOWA 11A m. 29, 11-500 GIŻYCKO  
E-mail: monikakarлак@gmail.com  
Telefon: +48504710283  
REGON: 385786597

**3 Ubezpieczony: "KARLAK NIERUCHOMOŚCI" MONIKA KARLAK**  
Adres siedziby: WODOCIĄGOWA 11A m. 29, 11-500 GIŻYCKO  
E-mail: monikakarлак@gmail.com  
Telefon: +48504710283  
REGON: 385786597

<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>		<b>Suma gwarancyjna</b>	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			

**Postanowienia dodatkowe**  
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

<b>Zakres ubezpieczenia dobrowolnego</b>		<b>Suma gwarancyjna</b>	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	110 000 PLN	110 000 PLN

**6 Składka łączna: 627,77 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	627,77
Termin płatności	19.03.2025

**7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**  
71 1240 6960 3014 0110 2895 0741  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1048431801

**8 Warunki ubezpieczenia**

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.

2. 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.

**9 Postanowienia dodatkowe**  
**Ubezpieczenie obowiązkowe**

**Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych**

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

**10 Oświadczenia**

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 obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

4.  \* 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.  \* 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.

6. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych

7.  \* 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.  \* 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).

9.  \* 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

10. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

11. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

\*  w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:  
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, 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 - Powszechne 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

1048431801/91b9c336-f469-48f6-96d5-137a37ff08b0/BE20 PIN: 7604



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; TUW PZUW - 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.

### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, 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 reklamacje, 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 rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU 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, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

11

#### Potwierdzam dane kontaktowe

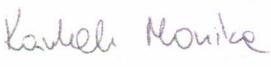
"KARLAK NIERUCHOMOŚCI" MONIKA KARLAK  
E-mail: monikakarлак@gmail.com  
Telefon: +48504710283

#### Dodatkowych informacji udzieli:

Oddział PZU  
ul. Ul. Bohaterów Westerplatte 6/2, 11-500 Giżycko  
E-mail: wzajczkowski@pzu.pl  
tel.: +48 501787767


Data zawarcia umowy: 12.03.2025 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/skłonna zapłacić.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego


"KARLAK NIERUCHOMOŚCI" MONIKA KARLAK  
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

  
DORADCA KLIENTA  
WOJCIECH WZAJCZKOWSKI

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)

1048431801/91b9c336-f469-48f6-96d5-137a37ff08b0/BE20 PIN: 7604

 **801 102 102** pzu.pl

2/2

