

Nr zlecenia PARTNER: BPO139324
Nr wniosku: 64102010970000709601430123
Nr zlecenia: 2214139



OPERAT SZACUNKOWY

DOT. OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU
MIESZKALNEGO NR 2, USYTUOWANEGO
PRZY UL. WARZELNICZA 12 W WARSZAWIE, DZIELNICY BIAŁOŁĘKA

ADRES NIERUCHOMOŚCI	województwo: mazowieckie powiat: Warszawa gmina: m.st. Warszawa miejscowość: Warszawa dzielnica: Białoleka adres: ul. Warzelnicza 12 lok. 2
	KW WA3M/00526273/5
RODZAJ PRAW	Prawo własności lokalu mieszkalnego
AUTOR WYCENY	URSZULA ZAPĄŁ
	NR UPRAWNIEN 6848
MIEJSCE I DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	WARSZAWA
	06.09.2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI:	Przedmiotem wyceny jest prawo własności lokalu mieszkalnego nr 2, usytuowanego w budynku położonym przy ul. Warzelniczej 12 w Warszawie, w dzielnicy Białoleka.
	Dla lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr WA3M/00526273/5.
	Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, równy 9318/119175.
OPIS NIERUCHOMOŚCI:	Lokal mieszkalny o powierzchni 91,12 m ² usytuowany jest na 1 kondygnacji nadziemnej (parterze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, 3 sypialni, łazienki, WC, garderoby oraz holu (zgodnie ze stanem faktycznym). Pomieszczeniem przynależnym do lokalu jest komórka lokatorska nr 0.1 o powierzchni 2,06 m ² . Lokal z dostępem do ogródka o powierzchni 105,20 m ² . Każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje prawo do korzystania z miejsc postojowych nr 7 i 8 usytuowanego w garażu podziemnym.
METODYKA WYCENY:	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
ZAKRES WYCENY:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego w stanie aktualnym.
CEL WYCENY:	Zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:	04.09.2024 r.
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:	06.09.2024 r.
OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:	Wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2, usytuowanego w budynku położonym przy ul. Warzelniczej 12 w Warszawie, oszacowano w stanie aktualnym w wysokości: 1 334 000 zł (słownie: Jeden milion trzysta trzydzieści cztery tysiące złotych)
OPRACOWANIE:	Rzecznawca Majątkowy Urszula Zapał Uprawnienia zawodowe nr 6848

SPIIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1	PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2	ZAKRES WYCENY	4
2.	CEL WYCENY	4
3.	PODSTAWY WYCENY I ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	4
3.1	PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
3.2	PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.3	ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	5
4.	DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
5.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1	STAN PRAWNY	5
5.2	LOKALIZACJA I SĄSIEDZTWO	7
5.3	STAN ZAGOSPODAROWANIA I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	8
6.	PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	9
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	10
8.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI I WYBRÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	11
8.1	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	11
8.2	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	12
9.	OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	13
10.	WYNIK WYCENY I UZASADNIENIE	15
11.	KLAUZULE	16
12.	ZAŁĄCZNIKI	16

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności lokalu mieszkalnego nr 2, usytuowanego w budynku położonym przy ul. Warzelniczej 12 w Warszawie, w dzielnicy Białoleka.

Dla lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr WA3M/00526273/5.

Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, równy 9318/119175.

Lokal mieszkalny o powierzchni 91,12 m² usytuowany jest na 1 kondygnacji nadziemnej (parterze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, 3 sypialni, łazienki, WC, garderoby oraz holu (zgodnie ze stanem faktycznym). Pomieszczeniem przynależnym do lokalu jest komórka lokatorska nr 0.1 o powierzchni 2,06 m². Lokal z dostępem do ogródka o powierzchni 105,20 m². Każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje prawo do korzystania z miejsc postojowych nr 7 i 8 usytuowanego w garażu podziemnym.

1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego w stanie aktualnym.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości prawa własności lokalu dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. PODSTAWY WYCENY I ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY

Zlecenie nr: 2214139, NRB nr 64102010970000709601430123 PKO Banku Hipotecznego SA i PKO Banku Polskiego SA.

3.2 PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615),
- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688),
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012,

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), zmieniona Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688),
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo Bankowe (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 2488),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984).

3.3 ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 06.09.2024 r.,
- Badanie księgi wieczystej nr WA3M/00526273/5 przeprowadzone w dniu 06.09.2024 r.,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych,
- Informacje o transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | |
|---|---------------|
| • Data sporządzenia wyceny: | 06.09.2024 r. |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 06.09.2024 r. |
| • Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: | 06.09.2024 r. |
| • Data oględzin nieruchomości: | 06.09.2024 r. |

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 STAN PRAWNY

Dla lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr WA3M/00526273/5.

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie zapisów księgi wieczystej nr WA3M/00526273/5 z dnia 06.09.2024 r. oraz innej dokumentacji udostępnionej przez Zleceniodawcę.

W ww. księdze wieczystej zawarte są następujące wpisy:

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Lokal

Położenie (województwo, gmina, miejscowość, dzielnica): MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA

Ulica, Numer budynku, Numer lokalu: WARZELNICZA, 12, 2

Identyfikator lokalu: 146503_8.1625.23/31.1_BUD.2_LOK

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): POKÓJ DZIENNY Z ANEKSEM - 1, SYPIALNIA - 3, ŁAZIENKA - 1, GARDEROBA - 2, HOL - 1

Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba): KOMÓRKA LOKATORSKA NR 0.1 O POW.2,06 MKW - 1

Kondygnacja: 1

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): WA3M/00495674/9

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): TAK

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 93,1800 M2

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Rodzaj prawa: Udział związany z własnością lokalu

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 9318/119175

Numer księgi wieczystej, z której wydrebniono lokal: WA3M/00495674/9

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Udz. 1/1, WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): MARCIN ZBIGNIEW SCHRAM, MAREK, ANNA, 78010900256

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): JUSTYNA AGATA SCHRAM, JÓZEF, TERESA, 81071608623

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej zwykłej.

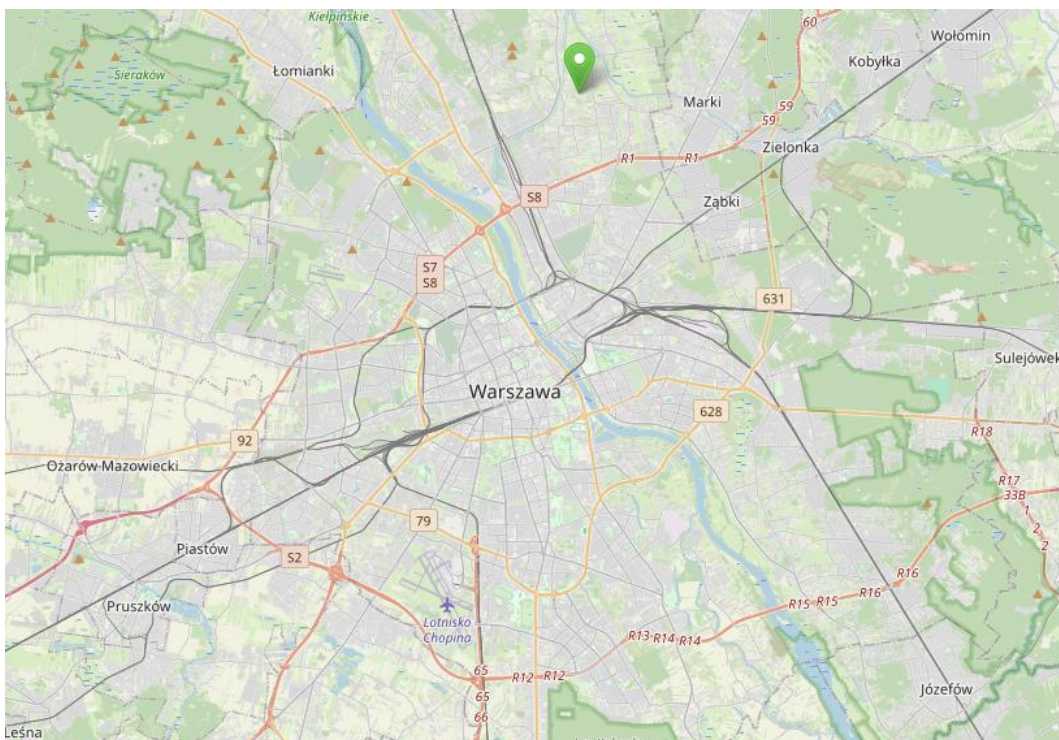
Hipoteka umowna w kwocie 913700,00 (dziewięćset trzysta tysięcy siedemset) zł, ustanowiona na rzecz PKO Banku Hipotecznego S.A.

W księdze wieczystej ujawniono powierzchnię lokalu łącznie z powierzchnią pomieszczenia przynależnego, w wycenie posłużono się powierzchnią lokalu bez przynależności.

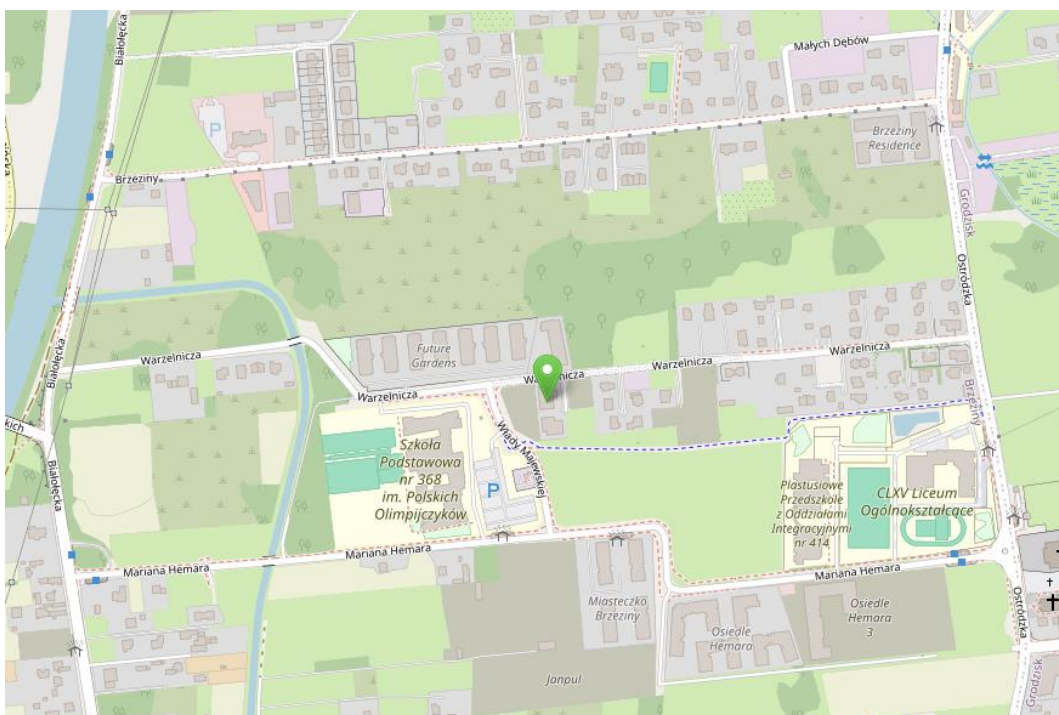
Rzeczoznawcy majątkowemu przedstawiono dokument stanowiący podstawę nabycia nieruchomości – Akt notarialny Rep. A nr 8412/2021 z dnia 08.10.2021 r. stanowiący umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności, umowę sprzedaży. Dokument ten nie zawiera zapisów o ograniczeniach mających wpływ na wartość nieruchomości.

Rzeczoznawcy majątkowemu przedstawiono umowę przedwstępną z dn. 17.08.2024 r. Dokument ten nie zawiera zapisów o ograniczeniach mających wpływ na wartość nieruchomości.

5.2 LOKALIZACJA I SĄSIEDZTWO



źródło: <https://www.openstreetmap.org/>



źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Warszawie, w dzielnicy Białoleka, przy ulicy Warzelniczej 12.

Charakterystyka lokalizacji

Odległość od centrum miasta:	15 km
------------------------------	-------

Sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości

x	budynki jednorodzinne	x	budynki wielorodzinne zabudowa niska		budynki wielorodzinne zabudowa wysoka
	centra handlowe		zabudowa handlowo-usługowe	x	infrastruktura użyteczności publicznej
x	grunty pod zabudowę		grunty rolne		zabudowa siedliskowa
x	grunty niezagospodarowane		grunty zalesione		inne

Dostępność komunikacji

x	autobus		tramwaj		metro
	kolej	x	transport własny		inne

Infrastruktura społeczna w obrębie 1 km

x	handel	x	usługi	x	placówki oświaty
	placówki medyczne		urzędy administracji		usługi bezpieczeństwa publicznego
x	obiekty sakralne		obiekty kultury	x	tereny rekreacyjne i zielone
	inne				

Występowanie uciążliwości/ zanieczyszczeń: Nie stwierdzono.

Dostęp do drogi publicznej: Nieruchomość posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej ul. Warzelniczej, drogi o nawierzchni asfaltowej, poprzez dz. ew. nr 23/33, w ramach udziału we własności.

Lokalizację i sąsiedztwo oceniono na tle badanej próby jako **przeciętne**.

5.3 STAN ZAGOSPODAROWANIA I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

BUDYNEK MIESZKALNY

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Warzelniczej 12 posiada 3 kondygnacje naziemne, na których usytuowane są lokale mieszkalne oraz 1 kondygnację podziemną, na której znajdują się miejsca postojowe. Elewację stanowi izolacja termiczna wykończona tynkiem cienkowarstwowym. Dach w formie stropodachu, pokryty papą termozgrzewalną. Drzwi wejściowe do budynku w ramach aluminiowych. Części wspólne wykończone w typowym dla danej technologii standardzie, posadzki i schody wykończone płytkami, ściany otynkowane i pomalowane farbą emulsyjną miejscami oblicowane okładzinami. Budynek jest wyposażony w windę.

Obiekt powstał w 2020 roku, w konstrukcji żelbetowej monolitycznej.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje techniczne:

- instalację elektryczną,
- instalację wodną i kanalizacyjną,
- instalację gazową (do kotłowni),
- instalację c.o. i c.w.,
- instalację domofonową,
- instalację wentylacyjną,

- instalację teletechniczną.

Stan techniczny i standard budynku na tle badanej próby oceniono jako **bardzo dobry**.

LOKAL MIESZKALNY

Lokal mieszkalny o powierzchni 91,12 m² usytuowany jest na 1 kondygnacji nadziemnej (parterze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, 3 sypialni, łazienki, WC, garderoby oraz holu (zgodnie ze stanem faktycznym). Pomieszczeniem przynależnym do lokalu jest komórka lokatorska nr 0.1 o powierzchni 2,06 m². Lokal z dostępem do ogródka o powierzchni 105,20 m². Każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje prawo do korzystania z miejsc postojowych nr 7 i 8 usytuowanego w garażu podziemnym.

Lokal cechuje się funkcjonalnym rozkładem pomieszczeń. Pomieszczenia ustawne, dobrze doświetlone.

Lokal znajduje się w dobrym stanie technicznym, wykończony w **bardzo dobrym** standardzie.

Wykończenie lokalu:

Drzwi wejściowe – pełne antywłamaniowe,

Drzwi wewnętrzne – płytowe dobrej jakości,

Okna: PCV,

Ściany: tynk gipsowy, malowany, miejscami glazura lub tapeta,

Sufity: tynk gipsowy malowany,

Podłogi: deska podłoodowa, płytki,

Wyposażenie: stała zabudowa kuchenna typowa w bardzo dobrym stanie, armatura i biały montaż typowe w bardzo dobrym stanie.

Lokal wyposażony jest we wszystkie instalacje techniczne dostępne w budynku.

Standard i funkcjonalność lokalu w stanie aktualnym oceniono na tle próby jako **bardzo dobre**.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

W myśl art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Na dzień sporządzenia opracowania obszar, na którym znajduje się nieruchomość objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/528/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Grodzisk, przedmiotowa nieruchomość położona na terenie zabudowy mieszkaniowej – M.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- **RODZAJ RYNKU:** rynek lokali mieszkalnych
- **OBSZAR RYNKU:** miasto Warszawa, dzielnica Białoleka
- **OKRES MONITOROWANIA DANYCH TRANSAKCYJNYCH:** od października 2023 roku, do daty wyceny

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących nieruchomości lokalowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny z terenu dzielnicy Białoleka. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji i otoczenia nieruchomości oraz standardu budynku, w którym usytuowany jest lokal stanowiący przedmiot wyceny. Zakres czasowy badania rynku obejmuje okres od października 2023 roku do dnia wyceny.

W wybranych transakcjach nieruchomościami najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny, ceny w przeliczeniu na jednostkę porównawczą, tj. 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu, kształtowały się na poziomie od około 12 300 zł/mkw. do około 15 700 zł/mkw., średnia z cen około 13 800 zł/mkw.

Ceny całkowite wybranych transakcji na badanym rynku kształtują się w przedziale od około 857 000 zł do nawet 1 655 000 zł, z ceną średnią na poziomie ok. 1 100 000 zł.

Zróżnicowanie cen zależy przede wszystkim od lokalizacji nieruchomości, sąsiedztwa, stanu technicznego budynku oraz wykończenia lokalu. Większym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości zlokalizowane w prestiżowych częściach dzielnicy, o atrakcyjnym sąsiedztwie, położone w pobliżu terenów zielonych, w cichej okolicy. Dolny przedział cenowy dotyczy głównie lokali zlokalizowanych z dala od głównych arterii komunikacyjnych, z miejscach ze słabszym dostępem do komunikacji miejskiej.

Najwyższe ceny osiągają lokale wykończone w bardzo dobrym standardzie, z dostępem do tarasów lub ogródków.

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących nieruchomości lokalowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny z terenu dzielnicy Białoleka. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji i otoczenia nieruchomości oraz charakteru budynku, z jakiego pochodziły lokale.

Najbardziej poszukiwane spośród analizowanych transakcji są mieszkania o funkcjonalnym rozkładzie i korzystnej ekspozycji.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem najistotniejszych atrybutów cenotwórczych, tj. lokalizacji i otoczenia nieruchomości, standardu budynku, powierzchni lokalu, usytuowania lokalu w budynku, standardu wykończenia lokalu, występowania powierzchni dodatkowych.

Na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych.

W dalszej części opracowania przedstawiono zbiór transakcji najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej pod względem lokalizacji, powierzchni użytkowej, charakteru zabudowy i przyjęto jako podstawę do dalszych obliczeń.

Mając na uwadze stan rynku lokalnego i charakterystykę lokali warunkującą kształtowanie się ich cen, dla potrzeb wyceny przyjęte zostały określone cechy wpływające na wartość rynkową lokalu. Cechy te ustalono w wyniku analizy rynku i rynków rodzajowo podobnych z uwzględnieniem preferencji nabywców, własnych obserwacji

lokalnego rynku nieruchomości, a także w oparciu o informacje pochodzące z biur pośrednictwa w handlu nieruchomościami oraz aktów notarialnych. Są to następujące cechy rynkowe (w nawiasach podano ustalone wagi tych cech):

- Lokalizacja i sąsiedztwo (25%);
- Stan techniczny i standard budynku (10%);
- Wielkość lokalu (10%);
- Usytuowanie lokalu w budynku (15%);
- Standard i funkcjonalność lokalu (30%);
- Dostępność pomieszczeń dodatkowych (10%).

Ustalonym atrybutom (cechom rynkowym) przyporządkowano następujące parametry:

- **Lokalizacja i sąsiedztwo** - lokalizacja na terenie dzielnicy i miasta, położenie budynku względem komunikacji, obiektów handlowych i użyteczności publicznej oraz terenów zielonych i wypoczynkowo-rekreacyjnych, uciążliwości lokalne, np. hałas. W cenie tej uwzględnia się również charakter sąsiadującej zabudowy. Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto następujące stany dla przedmiotowej cechy: bardzo dobra, dobra, przeciętna.
- **Stan techniczny i standard budynku** – ogólny stan techniczny budynku (konstrukcji, materiałów wykończeniowych wewnętrznych i zewnętrznych, itp.). Przeprowadzone remonty i modernizacje oraz ich jakość. Standard i jakość zewnętrznych i wewnętrznych stałych elementów budynku. Ogólne wrażenia estetyczne. Przyjęto: bardzo dobra, przeciętna.
- **Wielkość lokalu** – odwrotnie proporcjonalna zależność rynkowa ceny za jeden metr kwadratowy lokalu mieszkalnego od jego powierzchni (im powierzchnia większa tym cena 1 m² niższa). Przyjęto: bardzo dobra (lokale o powierzchni do 70 m²), dobra (od 70 m² do 100 m²), przeciętna (lokale o powierzchni powyżej 100 m²).
- **Usytuowanie lokalu w budynku** – położenie lokalu na konkretnej kondygnacji budynku, ekspozycja lokalu w stosunku do kierunków świata, naświetlenie, dostępność tarasu, ogródka. Przyjęto: bardzo dobra, dobra, przeciętna.
- **Standard i funkcjonalność lokalu** – jakość rozwiązań architektonicznych (aranżacji wnętrz) i technologicznych, w tym funkcjonalność poszczególnych pomieszczeń (optymalność powierzchni), jakość materiałów wykończeniowych i elementów stałego wyposażenia. Ogólne wrażenia estetyczne. Przyjęto: bardzo dobra, dobra, przeciętna.
- **Dostępność pomieszczeń dodatkowych** – w tej cenie uwzględniono występowanie miejsca postojowego w garażu. Przyjęto: bardzo dobra (2 mp), dobra (1 mp), przeciętna (0 mp).

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI I WYBRÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA

8.1 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

8.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA

Wartość prawa własności lokalu mieszkalnego określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Metodę korygowania ceny średniej zastosowano ze względu na dobrze rozwinięty na analizowanym obszarze rynek nieruchomości podobnych do wycenianej i dużą ilość zaobserwowanych w badanym okresie transakcji.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. 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.

3. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

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, 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_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{śr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{śr}] 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 [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

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.

9. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Obliczenia wartości nieruchomości dokonano poprzez porównanie z następującymi nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

LP.	DATA TRANSAKCJI	ULICA	KOND.	P.U. [M2]	CENA TRANS. [ZŁ]	CENA JEDN. [ZŁ/M2]
1	2024-04-24	Marywilska	6	66,26	990 000,00	14 941,14
2	2024-04-19	Odkryta	5	109,26	1 655 000,00	15 147,35
3	2024-04-17	Starego Dębu	2	63,98	857 000,00	13 394,81
4	2024-02-28	Monteverdiego	2	76,95	1 015 000,00	13 190,38
5	2024-02-26	Marywilska	6	81,30	1 000 000,00	12 300,12
6	2024-02-23	Krzyżówki	4	62,53	960 000,00	15 352,63
7	2024-02-23	Piknikowa	1	83,54	1 170 000,00	14 005,27
8	2024-02-19	Ordonówny	5	85,80	1 100 000,00	12 820,51
9	2024-02-15	Strumykowa	5	85,78	1 290 000,00	15 038,47
10	2024-01-25	Kamykowa	2	85,79	1 147 000,00	13 369,86
11	2024-01-12	Strumykowa	5	112,56	1 480 000,00	13 148,54
12	2024-01-05	Ostródzka	3	76,92	954 000,00	12 402,50
13	2024-01-03	Płochocińska	4	84,99	1 075 000,00	12 648,55
14	2023-12-18	Marywilska	3	80,00	1 130 000,00	14 125,00
15	2023-11-28	Marywilska	4	65,30	972 500,00	14 892,80
16	2023-11-23	Ćwiklińskiej	1	101,13	1 310 000,00	12 953,62
17	2023-11-14	Myśliborska	1	64,49	893 000,00	13 847,11
18	2023-11-08	Dziatwy	3	65,05	1 020 000,00	15 680,25
19	2023-10-31	Danusi	1	80,24	1 000 000,00	12 462,61
20	2023-10-19	Marywilska	6	73,60	980 000,00	13 315,22

C min	C średnia	C max
12 300,12	13 751,84	15 680,25
Zakres współczynników		

C _{min} / C _{śr}	C _{max} / C _{śr}
0,8943	1,1402

OPIS LOKALI O CENIE MAKSYMALNEJ I MINIMALNEJ

Cecha	Wyceniany lokal	C _{MAX}	C _{MIN}
Adres nieruchomości	Warzelnicza	Działwy	Marywilska
Cena transakcyjna [zł]	-	1 020 000	1 000 000
Cena jednostkowa [zł/m ²]	-	15 680,25	12 300,12
Powierzchnia [m ²]	91,12	65,05	81,30
Lokalizacja i sąsiedztwo	przeciętna	bardzo dobra	przeciętna
Stan techniczny i standard budynku	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra
Wielkość lokalu	dobra	bardzo dobra	dobra
Usytuowanie lokalu w budynku	bardzo dobra	dobra	dobra
Standard i funkcjonalność lokalu	bardzo dobra	bardzo dobra	przeciętna
Dostępność pomieszczeń dodatkowych	bardzo dobra	bardzo dobra	przeciętna

OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ W STANIE AKTUALNYM

W związku z określeniem cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie maksymalnej i cenie minimalnej, możliwe jest określenie wysokości współczynników korygujących cenę średnią.

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniany lokal mieszkalny	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników korygujących u _i
1	2	3	4	5			6
1	Lokalizacja ogólna i otoczenie	przeciętna	25%	0,2236	0,2500	0,2851	0,2236
2	Stan techniczny budynku	bardzo dobra	10%	0,0894		0,1140	0,1140
3	Wielkość lokalu	dobra	10%	0,0894	0,1000	0,1140	0,1000
4	Usytuowanie lokalu w budynku	bardzo dobra	15%	0,1342	0,1500	0,1710	0,1710
5	Standard wykończenia lokalu	bardzo dobra	30%	0,2683	0,3000	0,3421	0,3421
6	Dostępność pomieszczeń dodatkowych	bardzo dobra	10%	0,0894	0,1000	0,1140	0,1140
Suma:			100%	0,8943	1,1402		1,0647

Wartość rynkowa prawa własności lokalu wynosi:

Wartość 1 m ² pow. użytkowej [zł]	14 641,58
Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	91,12
Wartość nieruchomości [zł]	1 334 140,77
Wartość nieruchomości (zaokrąglenie) [zł]	1 334 000

WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – to kwota, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

Na potrzeby określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży dokonano analizy typowego okresu ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku w celu ich sprzedaży oraz przeprowadzono wywiad wśród współpracujących

z rzeczoznawcą majątkowym agentów w obrocie nieruchomościami dotyczący wpływu skróconego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na jej cenę. Ustalono, że typowy okres ekspozycji na rynku nieruchomości o funkcji mieszkaniowej wymagany dla osiągnięcia adekwatnych do ceny rynkowej warunków sprzedaży wynosi około 6-18 miesięcy. Założono, że w przypadku sprzedaży nieruchomości w sytuacji wymuszonej właściciel będzie musiał istotnie (przynajmniej o połowę) skrócić okres eksponowania oferty na rynku w stosunku do przyjętego standardu rynkowego. W związku z tym jako okres sprzedaży wymuszonej przyjęto dla szacowanej nieruchomości 3-6 miesięcy. Na podstawie informacji uzyskanych od pośredników rynku nieruchomości ustalono, że bardziej typowa nieruchomość tym mniej skrócenie okresu sprzedaży wpływa na cenę nieruchomości. Dla najbardziej typowych nieruchomości mieszkaniowych (typowe mieszkania i domy jednorodzinne) charakteryzujących się największą płynnością na rynku, skrócenie okresu sprzedaży wpływa w niewielkim stopniu, średnio ok. 15 %. Im mniej typowy obiekt, tym wyższy wskaźnik obniżenia ceny.

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUKACH WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Uwzględniając cechy wycenianej nieruchomości oceniono, że wartość dla wymuszonej sprzedaży będzie się kształtować na poziomie o 15 niższym niż wartość rynkowa nieruchomości.

Stąd, wartość wymuszona wynosi:

$$WSW = WN * 0,85$$

$$WSW = 1\,334\,000 \text{ zł} * 0,85$$

$$WSW = 1\,133\,900 \text{ zł, w przybliżeniu } \mathbf{1\,134\,000 \text{ zł.}}$$

10. WYNIK WYCENY I UZASADNIENIE

Wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2, usytuowanego w budynku położonym przy ul. Warzelniczej 12 w Warszawie, oszacowano w stanie aktualnym w wysokości:

1 334 000 zł

(słownie: Jeden milion trzysta trzydzieści cztery tysiące złotych)

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego uwzględnia cechy i tendencje wpływające na aktualną wartość tego typu nieruchomości - jest adekwatna do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości za rynkach równoległych.

Oszacowana wartość w stanie aktualnym w przeliczeniu na 1 mkw. kształtuje się na poziomie około 14 641,58 zł. Jest to wartość wyższa od średniej ceny jednostkowej uzyskiwanej na rynku nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej. Korzystnie oceniono usytuowanie, standard wykończenia lokalu, stan techniczny budynku, dostępność pomieszczeń dodatkowych, niekorzystnie lokalizację ogólną i otoczenie na tle przyjętej bazy, wielkość lokalu oceniono średnio korzystnie.

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej ceną, po której będzie można zbyć nieruchomość. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, niedziałanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

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

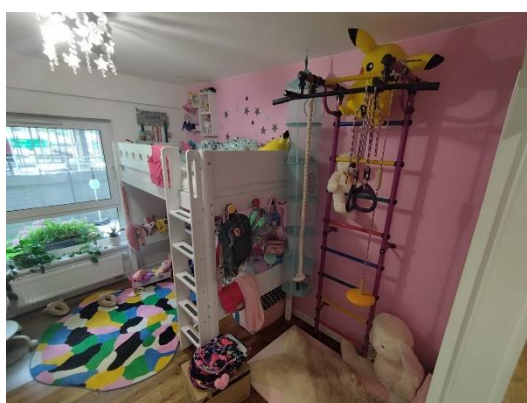
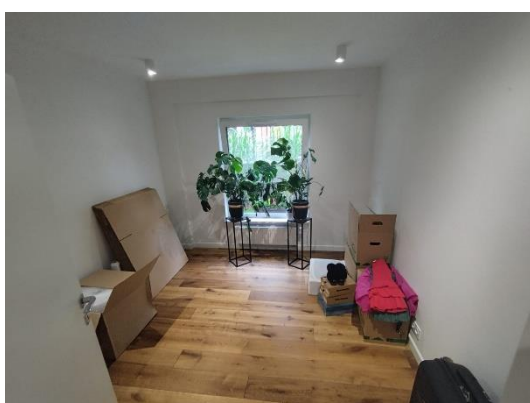
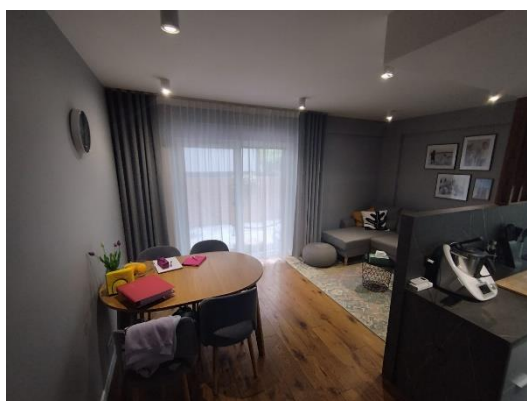
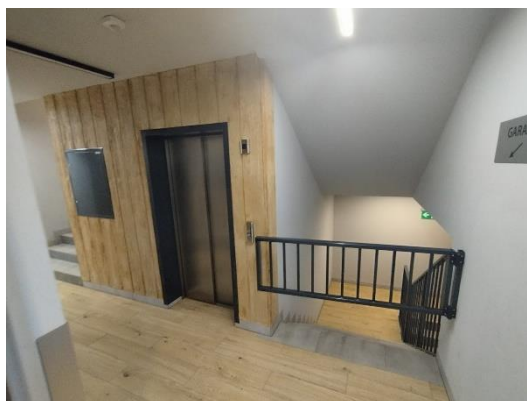
11. KLAUZULE

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku wchodzącego w skład nieruchomości.
- Założono, że Rzeczoznawcy majątkowemu udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.
- Przyjmuję odpowiedzialność wobec PKO Banku Polskiego SA, z siedzibą w Warszawie przy ulicy Puławskiej 15 oraz PKO Banku Hipotecznego SA z siedzibą w Warszawie przy ulicy Puławskiej 15, za sporządzoną wycenę przedmiotowej nieruchomości.
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- Potwierdzam, że w procesie sporządzenia operatu uwzględnione zostały Wytoczne Banku dotyczące określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Wskazanie obszarów ryzyka
- Polisa OC

Dokumentacja fotograficzna





Wskazanie obszarów ryzyka

Obszary ryzyka związanego z nieruchomością podlegającą wycenie, stwierdzone podczas oględzin i badania stanu prawnego:

- **Ryzyko techniczne: nie stwierdzono**, uzasadnienie: budynek oddany do użytkowania.
- **Ryzyko niedokończenia budowy: nie stwierdzono**, uzasadnienie: budynek oddany do użytkowania zgodnie z prawem.
- **Ryzyko nie osiągnięcia szacunkowej wartości rynkowej po zakończeniu inwestycji: nie stwierdzono**.
- **Ryzyko prawne: nie stwierdzono**, uzasadnienie: stan prawny lokalu jest uregulowany; założona jest odrębna księga wieczysta.

Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości:

- **Ryzyko zmian preferencji rynkowych: nie stwierdzono**, uzasadnienie: nieruchomość należy do tej kategorii nieruchomości, których lokalizacja, standard wykończenia lokalu i jego powierzchnia należą do poszukiwanych na lokalnym rynku nieruchomości.
- **Ryzyko zmian trendu rynkowego: umiarkowane**, uzasadnienie: zauważalna jest niepewność rynkowa związana z ogólnosiątkowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią koronawirusa oraz konfliktem zbrojnym w Ukrainie.

Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów: nie stwierdzono, uzasadnienie: największym atutem nieruchomości jest to, że znajduje się ona na obszarze rozwojowym, jeśli chodzi o budownictwo wielorodzinne.

Ogólna opinia na temat wpływu powyższych informacji na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości: Brak ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością jako przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności. Nieruchomość może stanowić zabezpieczenie wierzytelności, przeciętny okres ekspozycji na rynku 6-18 miesięcy. Pierwszy kwartał 2024 roku przyniósł po raz drugi z rzędu dość dużą liczbę lokali wprowadzonych do sprzedaży. Łącznie na sześciu głównych rynkach do oferty weszło prawie 16,7 tys. nowych mieszkań, o 4,7% więcej niż w poprzednim kwartale. Liczba nowych wprowadzeń była większa od sprzedaży drugi kwartał z rzędu. Na koniec marca nabywcy mogli wybierać mieszkania z puli około 42,4 tys. jednostek, czyli o 17,2% większej niż trzy miesiące wcześniej. Wielkość nowej podaży w relacji do skali rynków i sprzedaży była jednak silnie zróżnicowana w poszczególnych metropoliach. W kolejnych kwartałach można spodziewać się utrzymania lekkiej nadwyżki nowej podaży nad sprzedażą tam, gdzie oferta jest wciąż relatywnie ograniczona. Patrząc na wyniki sprzedaży ukazywane w różnych statystykach trzeba pamiętać, że najprawdopodobniej łączna liczba kredytów udzielonych w ramach programu BK2 przekroczy 100 tys. a ostatnie kredyty będą udzielane jeszcze w II kw. bieżącego roku. Na decyzje uczestników rynku wpływają obecnie informacje o kształcie nowego programu kredytów #naStart i przewidywania tego, jak zachowają się pozostałe grupy nabywców.

Sporządziła:

Urszula Zapał

Warszawa, 06.09.2024 r.



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1027586959



1

Okres ubezpieczenia: od 17.01.2024 r. do 16.01.2025 r.

2

Ubezpieczający: URSZULA ZAPAL
Adres siedziby: DAMUTY SIEDZIKÓWNY INKI 5A m. 15, 01-115 WARSZAWA
E-mail: ULA.ZAPAL@GMAIL.COM
Telefon: +48502513530
REGON: 362813984

3

Ubezpieczony: URSZULA ZAPAL
Adres siedziby: DAMUTY SIEDZIKÓWNY INKI 5A m. 15, 01-115 WARSZAWA
E-mail: ULA.ZAPAL@GMAIL.COM
Telefon: +48502513530
REGON: 362813984

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4

Suma gwarancyjna

Na jedno zdarzenie

Na wszystkie zdarzenia

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

25 000 EUR

75 000 EUR

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

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

5

Suma gwarancyjna

Na jeden wypadek ubezpieczeniowy

Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe

200 000 PLN

200 000 PLN

Składka łączna: 783,49 PLN

6

Jednorazowo

Kwota w PLN

783,49

Termin płatności

22.01.2024

Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

7

08 1240 6960 3014 0110 1894 7974
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1027586959

8

Warunki ubezpieczenia
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
2. 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.

9

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 uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
4. ☐ 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. Przekazałem informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniłem również pod adresem www.pzu.pl.
6. ☐ 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).
7. ☐ 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.
8. ☐ Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym CVU i inne dokumenty zawierające 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.
9. ☐ 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. Oświadczam, że otrzymałem/ęm informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
11. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, mam 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 przetwarzanie dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

☒ W poniższym miejscu
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Ciemnym Opowieć 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. Żelazna 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 3B0, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Półki Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1027586959/pz:100000531829164/BE20 PIN: 6056

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, REGON 142600000, 06-152 300 01 wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, www.pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DŚPOCZA/23611_01/20240108.1323/prodopu05-296908030/FILE/pz:100000531829164





10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobście albo wysłane przysyłką 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, poczynając od dnia wpisania tego adresu do listy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności w kompletnych 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 informacje, 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 ją 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 przysługującą prawo wnieścia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykania 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. Ubezpieczonemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia 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 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 obowiązkowym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy

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 zażądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności www.rf.gov.pl.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

URSULA ZAPAL
E-mail: ULA.ZAPAL@GMAIL.COM
Telefon: +48502513530

Dodatkowych informacji udzieli:
Agent Ubezpieczeniowy Robert Michalski
E-mail: robmichalski@agentpzu.pl
tel.: +48 605530266

Data zawarcia umowy: 08.01.2024 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 umieszczeniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

URSULA ZAPAL
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

AGENCJA UBEZPIECZENIOWA
Robert Michalski Nr 11224250/A
Renata Michalska
tel. 883 323 030

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

Aspiacina potolska

1027586959/pc:10000531829164/BE20 PIN: 6056

801 102 102 pzu.pl

2/2

