Sygn. akt: KM 1180/17

OPERAT SZACUNKOWY

OPINIA O WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

Oznaczenie i Adres Przedmiotu Wyceny:

lokal mieszkalny nr 540 w budynku położonym przy ul. Powstańców 62A,
miasto Ząbki, powiat wołomiński, województwo mazowieckie

Autor:

Kamil Szymański
rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 6275

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wołominie
Artur Królasik
22.05 2020 11.28
Wpłynęło
KM

Pruszków, 23 kwietnia 2020 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot, Uwarunkowania oraz Zakres Wyceny	Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 540 (dalej „Przedmiot Wyceny"), jako przedmiot prawa własności, usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Powstańców 62A w mieście Ząbki, gminie Ząbki, powiecie wołomińskim, województwie mazowieckim (dalej „Budynek"). Przedmiot Wyceny – według informacji z księgi wieczystej – o powierzchni użytkowej 40,00 m² położony jest na 5 kondygnacji Budynku i składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Przedmiot Wyceny posiada loggię. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta WA1W/00067944/8. Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 45 w obrębie 03-35 w mieście Ząbki, gminie Ząbki, powiecie wołomińskim, województwie mazowieckim (dalej „Grunt"). Nieruchomość wspólną stanowi Grunt oraz części Budynku i urządzenia położone na Gruncie, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (dalej „Nieruchomość Wspólna"). Z własnością Przedmiotu Wyceny związany jest udział 196/100000 w prawach do Nieruchomości Wspólnej – prawie własności Gruntu oraz części Budynku i urządzeń położonych na Gruncie, niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla Nieruchomości Wspólnej prowadzona jest księga wieczysta WA1W/00072861/0. Według informacji uzyskanej w Referacie Zagospodarowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr L/452/2013 Rady Miasta Ząbki z dnia 23 grudnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon ulicy Powstańców i Żołnierskiej, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu MW-1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności. Właściciel Przedmiotu Wyceny został zawiadomiony listem poleconym o terminie oględzin Przedmiotu Wyceny. Przedmiot Wyceny w wyznaczonym terminie nie został udostępniony do czynności oględzin. W związku z uniemożliwieniem dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny, na zlecenie Zamawiającego w Operacie uwzględniono standard wykończenia pomieszczeń Przedmiotu Wyceny jako średni w relacji do rynku.
Cel Wyceny	Określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności, dla potrzeb sprzedaży przez licytację publiczną.
Wartość Rynkowa Przedmiotu Wyceny	**244 000 zł**
Data, na którą Określono i Uwzględniono w Wycenie Stan Przedmiotu Wyceny	28 lutego 2020 r.
Data, na którą Określono Wartość Przedmiotu Wyceny	23 kwietnia 2020 r.
Data Sporządzenia Operatu	23 kwietnia 2020 r.
Autor Operatu	Operat Szacunkowy w całości wykonał: Kamil Szymański ▪ rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 6275

Spis Treści

1. Przedmiot oraz Zakres Wyceny 4

2. Cel Wyceny 4

3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego 4
3.1. Podstawy Formalne 4
3.2. Podstawy Prawne 5
3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych 5

4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny 5

5. Stan Przedmiotu Wyceny 6
5.1. Stan Prawny 6
5.2. Uwarunkowania Planistyczne 7
5.3. Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne 7
5.4. Stan Techniczno-Użytkowy 8

6. Analiza Rynku 9
6.1. Określenie i Charakterystyka Rynku 9

7. Założenia Do Wyceny, Podstawa Prawna Wyceny, Rodzaj Określanej Wartości, Prawa Podlegające Wycenie oraz Sposób Wyceny 10
7.1. Założenia do Wyceny 10
7.2. Podstawa Prawna Wyceny 10
7.3. Rodzaj Określanej Wartości 10
7.4. Określenie Praw Podlegających Wycenie 11
7.5. Podejście, Metoda i Technika Wyceny 11

8. Określenie Wartości Przedmiotu Wyceny 12
8.1. Analiza Zbioru Nieruchomości Podobnych 12
8.2. Cechy Rynkowe 13
8.3. Ocena Rynku w Aspekcie Cech Rynkowych 13
8.4. Charakterystyka Nieruchomości o Cenie Maksymalnej i Minimalnej w Aspekcie Cech Rynkowych 13

9. Obliczenie Wartości Przedmiotu Wyceny 14
9.1. Ocena Przedmiotu Wyceny w Aspekcie Cech Rynkowych 14
9.2. Obliczenie Wartości Przedmiotu Wyceny 14

10. Wynik Wyceny 15

11. Klauzule 15

12. Podpis oraz Pieczęć Zawodowa Autora Operatu 15

13. Załączniki 15

1. Przedmiot oraz Zakres Wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 540 (dalej „Przedmiot Wyceny"), jako przedmiot prawa własności, usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Powstańców 62A w mieście Ząbki, gminie Ząbki, powiecie wołomińskim, województwie mazowieckim (dalej „Budynek").

Przedmiot Wyceny – według informacji z księgi wieczystej – o powierzchni użytkowej 40,00 m^2 położony jest na 5 kondygnacji Budynku i składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Przedmiot Wyceny posiada loggię. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta WA1W/00067944/8.

Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 45 w obrębie 03-35 w mieście Ząbki, gminie Ząbki, powiecie wołomińskim, województwie mazowieckim (dalej „Grunt"). Nieruchomość wspólną stanowi Grunt oraz części Budynku i urządzenia położone na Gruncie, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (dalej „Nieruchomość Wspólna"). Z własnością Przedmiotu Wyceny związany jest udział 196/100000 w prawach do Nieruchomości Wspólnej – prawie własności Gruntu oraz części Budynku i urządzeń położonych na Gruncie, niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla Nieruchomości Wspólnej prowadzona jest księga wieczysta WA1W/00072861/0.

Według informacji uzyskanej w Referacie Zagospodarowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr L/452/2013 Rady Miasta Ząbki z dnia 23 grudnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon ulicy Powstańców i Żołnierskiej, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu MW-1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności.

Właściciel Przedmiotu Wyceny został zawiadomiony listem poleconym o terminie oględzin Przedmiotu Wyceny. Przedmiot Wyceny w wyznaczonym terminie nie został udostępniony do czynności oględzin. W związku z uniemożliwieniem dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny, na zlecenie Zamawiającego w Operacie uwzględniono standard wykończenia pomieszczeń Przedmiotu Wyceny jako średni w relacji do rynku.

2. Cel Wyceny

Określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności, dla potrzeb sprzedaży przez licytację publiczną.

3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego

3.1. Podstawy Formalne

Podstawę formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego (dalej „Operat") stanowi zlecenie, z dnia 19 grudnia 2019 roku, autorowi Operatu (dalej „Autor") wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania Przedmiotu Wyceny.

Zamawiającym Operat jest Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wołominie – Artur Królasik (dalej „Zamawiający").

3.2. Podstawy Prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2020, poz. 65), (dalej „UoGN");
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. nr 207, poz. 2109 – z późniejszymi zmianami), (dalej „Rozporządzenie");
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. 2017, poz. 459 (dalej „KPC").

3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych

- Wgląd do treści ksiąg wieczystych: WA1W/00067944/8 (Przedmiot Wyceny), WA1W/00072861/0 (Nieruchomość Wspólna);
- Informacje dotyczące uwarunkowań planistycznych – Referat Zagospodarowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Ząbki;
- Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości – Starostwo Powiatowe w Wołominie;
- Oględziny Budynku oraz Gruntu (Właściciel Przedmiotu Wyceny został zawiadomiony listem poleconym o terminie oględzin Przedmiotu Wyceny. Przedmiot Wyceny w wyznaczonym terminie nie został udostępniony do czynności oględzin);
- Własna analiza lokalnego rynku nieruchomości oraz analizy biur obrotu nieruchomościami.

4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny

Data sporządzenia wyceny: 23 kwietnia 2020 r.

Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny: 23 kwietnia 2020 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny: 28 lutego 2020 r.

Data dokonania oględzin Budynku oraz Gruntu (Właściciel Przedmiotu Wyceny został zawiadomiony listem poleconym o terminie oględzin Przedmiotu Wyceny. Przedmiot Wyceny w wyznaczonym terminie nie został udostępniony do czynności oględzin): 28 lutego 2020 r.

5. Stan Przedmiotu Wyceny

5.1. Stan Prawny

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono w wyniku wglądu do treści księgi wieczystej WA1W/00067944/8. Przedmiotowa księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

Księga Wieczysta WA1W/00067944/8	
Typ Księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	
Położenie	województwo: mazowieckie, powiat: wołomiński, miejscowość: Ząbki
Oznaczenie – Lokal	
Ulica	Powstańców
Numer Budynku	62A
Numer Lokalu	540
Przeznaczenie Lokalu	lokal mieszkalny
Opis Lokalu	pokój (2), kuchnia (1), łazienka (1), przedpokój (1), loggia (1)
Kondygnacja	5
Przyłączenie - Numer Księgi	/00072861/
Obszar	40,00 m^2
Komentarz Do Migracji	W łamie 4 w dziale i istnieje wpis: -opis wpisu dokonano również na podstawie umowy sprzedaży lokalu dok.nr A 15029/2000.
Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	196/100000
Numer Księgi Wieczystej	/00072861/
Dział II – Własność	
Właściciel	▪ Jan Edward Pechacz
Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia	
Ostrzeżenie: ujawnia się informację o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie o sygn. KM 1180/17, na podstawie wniosku wierzyciela - Wspólnoty Mieszkaniowej Kopernik bud. 62a w Ząbkach, działającego na podstawie tytułu wykonawczego, który stanowi: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 29-09-2015 roku, sygn. akt I MC 2778/15, zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 11-12-2015 roku.	
Dział IV – Hipoteka	
Wzmianki: DZ. KW./WA1W/1484/20/1. Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 495 000,00 zł; wierzytelność: kredyt wraz z odsetkami udzielony na warunkach określonych w umowie kredytu nr 00336172/2008 z dnia 2008-02-28, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 2008-08-25. Termin zapłaty: 2038-02-28. Rodzaj zmiany: zmieniono pola nr 4.4.1.1., nr 4.4.1.2., nr 4.4.1.3. i nr 4.4.1.8. z uwagi na zawarcie przez strony aneksu nr 1 z dnia 2008-08-25 do umowy kredytu nr 00336172/2008 z dnia 2008-02-28. Wierzyciel hipoteczny: BRE BANK S.A. Oddział Bankowości Detalicznej w Łodzi z siedzibą w Warszawie. Hipoteka przymusowa w wysokości 28915,74 zł; wierzytelność: nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne za okres od października 2013 roku do marca 2015 roku oraz ubezpieczenie zdrowotne i fundusz pracy za okres od września 2013 roku do marca 2015 roku wraz z odsetkami. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie Inspektorat w Wołominie w Warszawie. Hipoteka przymusowa w wysokości 1567,62 zł; wierzytelność: nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy za kwiecień 2015 roku wraz z odsetkami. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie Inspektorat w Wołominie w Warszawie.	

5.2. Uwarunkowania Planistyczne

Według informacji uzyskanej w Referacie Zagospodarowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr L/452/2013 Rady Miasta Ząbki z dnia 23 grudnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon ulicy Powstańców i Żołnierskiej, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu MW-1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.

5.3. Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne

Położenie Ogólne

Powiat wołomiński leży w centralnej części województwa mazowieckiego na północny wschód od Warszawy. Został utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Wołomin. Powiat wołomiński jest jednym z najludniejszych z powiatów ziemskich województwa mazowieckiego.

W skład powiatu wchodzą:

- gminy miejskie: Kobyłka, Marki, Ząbki, Zielonka
- gminy miejsko-wiejskie: Radzymin, Tłuszcz, Wołomin
- gminy wiejskie: Dąbrówka, Jadów, Klembów, Poświętne, Strachówka
- miasta: Kobyłka, Marki, Ząbki, Zielonka, Radzymin, Tłuszcz, Wołomin

Powiat graniczy z m.st. Warszawą oraz powiatami ziemskimi: legionowskim, wyszkowskim, węgrowskim, mińskim.

Tereny powiatu wołomińskiego to zróżnicowane przyrodniczo piękne miejsca do rekreacji i - coraz popularniejszej w powiecie - agroturystyki.

Na graniczących z Zalewem Zegrzyńskim i rzeką Bug terenach gmin Radzymin i Dąbrówka znajdują się piękne lasy, łąki, rozlewiska pełne dzikich zwierząt i ptactwa. Nie są tam rzadkością dziki, sarny, bobry a nawet łosie. Zapleczem rekreacyjnym dla Warszawy są także gminy Poświętne, Strachówka i Jadów ze znanym letniskiem Urle.

Ząbki – miasto w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim położone w aglomeracji warszawskiej ok. 10 km od centrum Warszawy. Według danych z roku 2013 Ząbki mają obszar 11,13 km², w tym użytki leśne wynoszą 25,8%. Ogólna powierzchnia lasów na terenie gminy wynosi 283,66 ha. Miasto stanowi 1,16% powierzchni powiatu. Struktura gospodarki Ząbek w głównej mierze oparta jest o prywatne przedsiębiorstwa stanowiące 99,43% wszystkich podmiotów gospodarczych miasta. Główne sektory działalności w Ząbkach to usługi transportowe towarów, handel detaliczny, hurtowy, roboty budowlane, usługi w sektorze IT oraz działalność naukowo-techniczna. Według danych GUS z 2013 r. miasto zajmuje 1 miejsce w powiecie (15 w województwie) pod względem liczby podmiotów w rejestrze REGON na 10 tys. ludności wynosząc 2479. Stopa bezrobocia jest znacznie poniżej poziomu powiatowego (8,9%) i wynosi 5,7%.

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

- 631 kierunek Warszawa – Ząbki – Nowy Dwór Mazowiecki,
- 634 kierunek Warszawa – Ząbki – Tłuszcz.

Położenie Szczegółowe, Otoczenie

Przedmiot Wyceny położony jest w południowo-zachodniej części powiatu wołomińskiego, w południowo - wschodniej części miasta Ząbki, w odległości ok. 10 km od centrum Warszawy.

W odległości ok. 2,9 km od Przedmiotu Wyceny znajduje się Urząd Miasta Ząbki, a w odległości ok. 2 km Miejskie Centrum Sportu. Stadion MKS Ząbki znajduje się w odległości ok. 2,1 km, a komisariat Policji w Ząbkach w odległości ok. 3,7 km. Poczta Ząbki znajduje się w odległości ok. 2,5 km od Przedmiotu Wyceny. Większość punktów restauracyjnych oraz rozrywkowych znajduje się w centrum miasta.

W pobliżu Przedmiotu Wyceny znajduje się Szkoła Podstawowa nr 3, Publiczne Przedszkole American Kids College, Parafia Rzymskokatolicka, NZOZ Na Powstańców, API Market, Biedronka, Top Market, Kaufland Ząbki, LIDL oraz inne mniejsze punkty handlowo-usługowe.

W odległości ok. 200 metrów od Przedmiotu Wyceny znajduje się przystanek ZTM – (linia autobusowa nr 345). Dodatkowo przez miasto prowadzą linie autobusowe ZTM Warszawa nr 199, 145 oraz dwie linie nocne N62 oraz N66. W mieście kursuje również darmowa komunikacja (Ząbki-1, Ząbki-2 oraz Ząbki-3). Linie Ząbki-1 i Ząbki-3 kursują na trasie Ząbki – C.H. M1 Marki, a Ząbki 2: C.H. M1 Marki – stacja kolejowa PKP Rembertów. Dodatkowo w odległości ok. 2,8 km znajduje się stacja kolejowa Ząbki (linia kolejowa nr 21 prowadząca z dworca Warszawa Wileńska do Zielonki, na której prowadzony jest wyłącznie ruch podmiejski obsługiwany przez Koleje Mazowieckie).

Najbliższe sąsiedztwo: grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi podobnymi do Budynku, w którym znajduje się Przedmiot Wyceny oraz nowsze, domy jednorodzinne oraz las.

5.4. Stan Techniczno-Użytkowy

Budynek i Grunt

Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 45 w obrębie 03-35 w mieście Ząbki, gminie Ząbki, powiecie wołomińskim, województwie mazowieckim.

Budynek usytuowany jest przy ul. Powstańców. Budynek w zabudowie kaskadowej posiada od 6 do 7 kondygnacji nadziemnych, na których usytuowane są lokale mieszkalne oraz 1 kondygnację podziemną. Piony komunikacyjne Budynku wyposażone są w dźwigi osobowe. Teren osiedla jest ogrodzony, zagospodarowany, monitorowany oraz chroniony. Wewnątrz osiedla znajduje się zagospodarowane patio, drogi wewnętrzne, plac zabaw oraz miejsca postojowe naziemne. Przy wejściu do Budynku znajduje się domofon. Budynek posiada instalacje: elektryczną, c.o., wodną, kanalizacyjną oraz domofonową.

Przedmiot Wyceny

Przedmiot Wyceny – według informacji z księgi wieczystej – o powierzchni użytkowej 40,00 m^2 położony jest na 5 kondygnacji Budynku i składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Przedmiot Wyceny posiada loggię.

Właściciel Przedmiotu Wyceny został zawiadomiony listem poleconym o terminie oględzin Przedmiotu Wyceny. Przedmiot Wyceny w wyznaczonym terminie nie został udostępniony do czynności oględzin.

W związku z uniemożliwieniem dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny, na zlecenie Zamawiającego w Operacie uwzględniono standard wykończenia pomieszczeń Przedmiotu Wyceny jako średni w relacji do rynku.

6. Analiza Rynku

6.1. Określenie i Charakterystyka Rynku

Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków (§ 26. ust. 3. Rozporządzenia).

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, dla potrzeb wyceny Przedmiotu Wyceny określono:
- rodzaj rynku: wtórny rynek inwestycyjny (umowy sprzedaży) lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa własności, usytuowanych w budynkach wielorodzinnych podobnych do Budynku;
- obszar rynku: miasto Ząbki (obręb 03-35);
- okres badania rynku: luty 2019 – kwiecień 2020.

Wraz z akcesją Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku nastąpiło ogólnokrajowe ożywienie rynku nieruchomości, również rynku lokali mieszkalnych, cechujące się wzrostem cen oraz ilością zawieranych transakcji. Spowolnienie tego tempa było zauważalne dopiero w pierwszej połowie 2008 roku. Oznaki kryzysu finansowego i gospodarczego w drugiej połowie 2008 roku, niepewność dotycząca rozwoju sytuacji gospodarczej oraz ograniczenie przez instytucje finansowe możliwości uzyskania kredytów hipotecznych, przyczyniły się do spowolnienia dynamiki tego rynku. Rok 2009 przeminął w cieniu kryzysu gospodarczego – zauważalny był również znaczący spadek popytu na lokale mieszkalne.

Biorąc pod uwagę ostatnie lata czas oczekiwania na sprzedaż mieszkania nieco się wydłużył. Należy jednak mieć świadomość, że nie wynika to z wybredności nabywców, czy też nieustępliwości sprzedających. Dłuższy czas oczekiwania na sprzedaż związany jest z tym, iż w zasobie mieszkań oferowanych na rynku wtórnym coraz większy udział mają nieruchomości o wydłużającym się okresie ekspozycji na rynku. Ze względu na zbyt wygórowaną cenę lub niezbyt atrakcyjne parametry chętnych do ich kupna brakuje, a stosunkowo duża liczba takich nieruchomości oferowanych na rynku nawet od kilku lat przekłada się na wydłużenie średniego czasu sprzedaży. Mieszkania o realnie oszacowanej wartości w stosunku do swoich cech rynkowych sprzedają się stosunkowo szybko, zwłaszcza jeśli charakteryzują się atrakcyjną lokalizacją i dobrym standardem wykończenia. Mimo tego, w ogólnym rozrachunku czas niezbędny do sprzedaży nieruchomości na podwarszawskim rynku wtórnym cały czas się wydłuża.

Osoby poszukujące mieszkania do kupna nie powinny narzekać na brak interesujących lokali. Ofert mieszkań na sprzedaż na podwarszawskim rynku wtórnym wciąż jest stosunkowo dużo. Ich udział w rynku różni się, zależnie od położenia w konkretnej miejscowości (mieście). Duża liczba ofert lokali na sprzedaż nie zawsze przekłada się na odpowiednio dużą liczbę zawieranych transakcji.

Wśród mieszkań oferowanych na sprzedaż przeważają dwu- i trzypokojowe. Duże mieszkania, składające się z czterech i więcej pokoi to 19% wszystkich ofert. Jeśli chodzi o preferencje kupujących, przekładające się na ilość transakcji, których przedmiotem były mieszkania o określonej liczbie pokoi, zdecydowanie największym zainteresowaniem cieszą się średnia mieszkania, składające się z trzech pokoi. Małe mieszkania, dla których liczba ofert sprzedaży jest ograniczona, cieszą się zatem o wiele większym zainteresowaniem od zdecydowanie łatwiej dostępnych dużych mieszkań. W dużej mierze decydują o tym ograniczenia finansowe i trudności w uzyskaniu kredytów na kwotę pozwalającą na kupno większych mieszkań.

Liczba pokoi ściśle wiąże się z powierzchnią lokalu. Już od dłuższego czasu zdecydowanie największym zainteresowaniem wśród nabywców cieszą się mieszkania średnie, których powierzchnia wynosi 40-60 m^2. Ofert sprzedaży takich nieruchomości również nie brakowało. Nabywcy chętnie wybierali także najmniejsze mieszkania, których powierzchnia nie przekraczała 40 m^2. Wybór takich lokali jest już jednak o wiele mniejszy.

Ceny mieszkań na rynku wtórnym są bardzo zróżnicowane. Różnice cen metra kwadratowego sięgają nawet kilku tysięcy złotych. Na poziom cen wpływają dwa podstawowe czynniki: lokalizacja oraz standard wykończenia. Różnice między cenami ofertowymi mieszkań o przeciętnym i niskim standardzie są niewielkie. Nabywcy potrafią zróżnicować te standardy, o czym można się przekonać analizując ceny

transakcyjne. Lokale o przeciętnym standardzie wykończenia kosztują średnio o 300-500 zł więcej za metr kwadratowy niż lokale o takiej samej lokalizacji i niskim standardzie wykończenia.

O cenie mieszkań w mniejszym stopniu decyduje również położenie na konkretnej kondygnacji. W przypadku cen ofertowych wyższe ceny osiągają mieszkania położone na wyższych kondygnacjach. Co ciekawe, w przypadku cen transakcyjnych tendencja jest zupełnie odwrotna. Kupujący są skłonni zapłacić najwięcej za mieszkania położone na niższych kondygnacjach. Czynnikiem, który zmienia tę tendencję jest obecność windy w budynku. W takim przypadku lokale mieszkalne położone wyżej są uznawane za bardziej atrakcyjne i w ostatecznym rozrachunku osiągają wyższe ceny.

W badanym okresie nie zaobserwowano wyraźnych tendencji trendu czasowego – nie istnieją również przesłanki, aby sądzić, iż w najbliższym czasie nastąpi znacząca zmiana trendu, dlatego dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen.

Na badanym rynku odnotowano liczne transakcje lokalami mieszkalnymi stanowiącymi przedmiot prawa własności. Ceny takich nieruchomości na rynku wtórnym (po wyeliminowaniu transakcji, których warunki odbiegały od transakcji rynkowych) kształtowały się w zakresie od ok. 5200 zł/m^2 do ok. 7000 zł/m^2 powierzchni użytkowej. Cechami różnicującymi ceny są: standard wykończenia pomieszczeń lokalu, miejsca postojowe (przynależne), usytuowanie w budynku (kondygnacja), powierzchnia użytkowa lokalu.

7. Założenia Do Wyceny, Podstawa Prawna Wyceny, Rodzaj Określanej Wartości, Prawa Podlegające Wycenie oraz Sposób Wyceny

7.1. Założenia do Wyceny

Właściciel Przedmiotu Wyceny został zawiadomiony listem poleconym o terminie oględzin Przedmiotu Wyceny. Przedmiot Wyceny w wyznaczonym terminie nie został udostępniony do czynności oględzin.

W związku z uniemożliwieniem dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny, na zlecenie Zamawiającego w Operacie uwzględniono standard wykończenia pomieszczeń Przedmiotu Wyceny jako średni w relacji do rynku.

7.2. Podstawa Prawna Wyceny

Zgodnie z art. 948 § 1. KPC, oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów.

Zgodnie z art. 952 KPC, zajęta nieruchomość ulega sprzedaży przez licytację publiczną.

7.3. Rodzaj Określanej Wartości

Wartość Rynkowa

Z uwagi na cel wyceny oraz rodzaj nieruchomości (istnienie rynku), w Operacie określono wartość rynkową Przedmiotu Wyceny.

Zgodnie z art. 150 ust. 2. UoGN, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 UoGN, 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.

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

7.4. Określenie Praw Podlegających Wycenie

W Operacie określono wartość rynkową Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności.

7.5. Podejście, Metoda i Technika Wyceny

Zgodnie z art. 154 UoGN, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Z uwagi na wystarczającą ilość transakcji na przedmiotowym rynku, wartość rynkową Przedmiotu Wyceny określono przy pomocy podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 UoGN, 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.

Zgodnie z art. 4. pkt 16. UoGN, przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania, oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z § 4. ust.1. Rozporządzenia, 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. Zgodnie z ust. 4., 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

8. Określenie Wartości Przedmiotu Wyceny

8.1. Analiza Zbioru Nieruchomości Podobnych

Na podstawie analizy transakcji utworzono – po wyeliminowaniu transakcji, których warunki odbiegały od warunków rynkowych – zbiór nieruchomości podobnych do Przedmiotu Wyceny. W badanym okresie nie zaobserwowano wyraźnych tendencji trendu czasowego – dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen. Poniższa tabela przedstawia zbiór nieruchomości podobnych do Przedmiotu Wyceny.

L.p.	Położenie [Obręb Ewidencyjny]	Położenie [Ulica]	Położenie [Numer Budynku]	Powierzchnia Użytkowa [m^2]	Cena Jednostkowa [zł/m^2]	Data Transakcji
1	03-35	Powstańców	62A	39,90	**6 992**	2019-03-06
2	03-35	Powstańców	62A	39,80	**6 960**	2019-06-03
3	03-35	Powstańców	62A	40,00	**6 725**	2019-03-20
4	03-35	Powstańców	60A	40,00	**6 725**	2019-06-17
5	03-35	Powstańców	62A	39,90	**6 591**	2019-10-18
6	03-35	Powstańców	60A	39,60	**6 566**	2019-10-31
7	03-35	Powstańców	60	40,10	**6 434**	2019-02-15
8	03-35	Powstańców	60	44,50	**6 404**	2019-04-08
9	03-35	Powstańców	60	39,80	**6 279**	2019-05-24
10	03-35	Powstańców	62A	39,90	**6 266**	2019-10-23
11	03-35	Powstańców	60A	40,10	**6 234**	2019-10-28
12	03-35	Powstańców	62A	39,80	**6 231**	2019-05-28
13	03-35	Powstańców	60	40,00	**6 225**	2019-02-07
14	03-35	Powstańców	60	39,80	**6 206**	2019-03-12
15	03-35	Powstańców	62A	40,20	**6 194**	2019-08-23
16	03-35	Powstańców	62A	36,80	**6 087**	2019-10-30
17	03-35	Powstańców	62A	39,80	**5 905**	2019-09-25
18	03-35	Powstańców	62A	40,10	**5 835**	2019-04-25
19	03-35	Powstańców	62	40,00	**5 750**	2019-02-19
20	03-35	Powstańców	62	40,10	**5 586**	2019-06-19
21	03-35	Powstańców	62A	53,90	**5 529**	2019-03-07
22	03-35	Powstańców	60A	39,60	**5 391**	2019-07-22
23	03-35	Powstańców	60	53,40	**5 243**	2019-09-03
24	03-35	Powstańców	62	52,80	**5 208**	2019-05-30

W zbiorze nieruchomości podobnych określono:

- cena minimalna (C_{min}): 5 208
- cena maksymalna (C_{max}): 6 992
- cena średnia ($C_{śr}$): 6 149
- dolna granica sumy współczynników korygujących ($C_{min}/C_{śr}$): 0,8470
- górna granica sumy współczynników korygujących ($C_{max}/C_{śr}$): 1,1372

8.2. Cechy Rynkowe

Na podstawie własnych badań przedmiotowego i równoległych rynków oraz opinii biur pośrednictwa nieruchomości o preferencjach potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe posiadający istotny wpływ na ceny nieruchomości podobnych oraz ich gradację:

L.p.	Cechy Rynkowe	Waga Cechy
1	Standard wykończenia pomieszczeń lokalu	50%
2	Miejsce postojowe (przynależne)	15%
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	20%
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	15%
Suma		**100%**

8.3. Ocena Rynku w Aspekcie Cech Rynkowych

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech:

Lp.	Cecha Rynkowa	Ocena	Opis
1	Standard wykończenia pomieszczeń lokalu	Wysoka	standard wykończenia lokalu wysoki w relacji do rynku
		Średnia	lokal o przeciętnym standardzie wykończenia w relacji do rynku, nie wymaga poniesienia znacznych nakładów dla podniesienia standardu.
		Niska	standard wykończenia lokalu niski w relacji do rynku, wymaga poniesienia znacznych nakładów dla podniesienia standardu
2	Miejsce postojowe (przynależne)	Wysoka	jest
		Niska	brak
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	Wysoka	kondygnacja najwyższa
		Średnia	kondygnacje pomiędzy parterem i najwyższą kondygnacją
		Niska	parter
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	Wysoka	<45 m^2
		Średnia	od 45 m^2

8.4. Charakterystyka Nieruchomości o Cenie Maksymalnej i Minimalnej w Aspekcie Cech Rynkowych

L.p.	Cechy Rynkowe	Nieruchomość C_{max}	Nieruchomość C_{min}
1	Standard wykończenia pomieszczeń lokalu	Wysoka	Niska
2	Miejsce postojowe (przynależne)	Wysoka	Wysoka
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	Średnia	Średnia
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	Wysoka	Średnia

9. Obliczenie Wartości Przedmiotu Wyceny

9.1. Ocena Przedmiotu Wyceny w Aspekcie Cech Rynkowych

Na podstawie charakterystyki Przedmiotu Wyceny dokonano jego oceny w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Cechy Rynkowe	Ocena Przedmiotu Wyceny
1	Standard wykończenia pomieszczeń lokalu	**Średnia**
2	Miejsce postojowe (przynależne)	Niska
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	Średnia
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	Wysoka

9.2. Obliczenie Wartości Przedmiotu Wyceny

Poniższa tabela przedstawia cechy rynkowe, zakres współczynników korygujących, a także wartość współczynnika korygującego.

L.p.	Cechy Rynkowe	Waga Cechy	Zakres Współczynników Korygujących		Wartość Współczynnika Korygującego
			Dolny	Górny	
1	Standard wykończenia pomieszczeń lokalu	50%	0,42350	0,56860	0,49605
2	Miejsce postojowe (przynależne)	15%	0,12705	0,17058	0,12705
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	20%	0,16940	0,22744	0,19842
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	15%	0,12705	0,17058	0,17058
Suma		**100%**	**0,84700**	**1,13720**	**0,99210**

Jednostkowa wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny jest iloczynem ceny średniej ($C_{śr}$), obliczonej ze zbioru nieruchomości podobnych oraz obliczonego powyżej współczynnika korygującego:

6 149 zł/m² x 0,99210 = 6 100 zł/m².

Wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny jest równa iloczynowi jednostkowej wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny oraz jego powierzchni użytkowej:

6 100 zł/m² x 40,00 m² ≈ 244 000 zł.

10. Wynik Wyceny

Oszacowana wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności, określona na 23 kwietnia 2020 r., wynosi:

244 000 zł

słownie: dwieście czterdzieści cztery tysiące złotych

W związku z uniemożliwieniem dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny, na zlecenie Zamawiającego, w Operacie uwzględniono standard wykończenia pomieszczeń Przedmiotu Wyceny jako średni w relacji do rynku.

Powyższa wartość może stanowić podstawę dla potrzeb sprzedaży przez licytację publiczną. Z uwagi na wystarczającą ilość transakcji na przedmiotowym rynku, wartość rynkową Przedmiotu Wyceny określono przy pomocy podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

11. Klauzule

- Właściciel Przedmiotu Wyceny został zawiadomiony listem poleconym o terminie oględzin Przedmiotu Wyceny. Przedmiot Wyceny w wyznaczonym terminie nie został udostępniony do czynności oględzin. W związku z uniemożliwieniem dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny, na zlecenie Zamawiającego w Operacie uwzględniono standard wykończenia pomieszczeń Przedmiotu Wyceny jako średni w relacji do rynku;
- Autor Operatu nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie Operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony (art. 156 ust.2 UoGN);
- Operat 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, o których mowa w art. 154 UoGN. Operat może być wykorzystywany po upływie tego okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez Autora. Potwierdzenie aktualności Operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez Autora (art. 156 ust. 3 i 4 UoGN);
- Czynności związane z określeniem stanu techniczno-użytkowego Przedmiotu Wyceny mają na celu wyłącznie ustalenie wpływu na wartość i jako takie nie stanowią ekspertyzy technicznej;
- Operat nie może być opublikowany, w całości lub w części, w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody Autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

12. Podpis oraz Pieczęć Zawodowa Autora Operatu

Data sporządzenia Operatu: 23 kwietnia 2020 r.

Operat szacunkowy w całości wykonał:

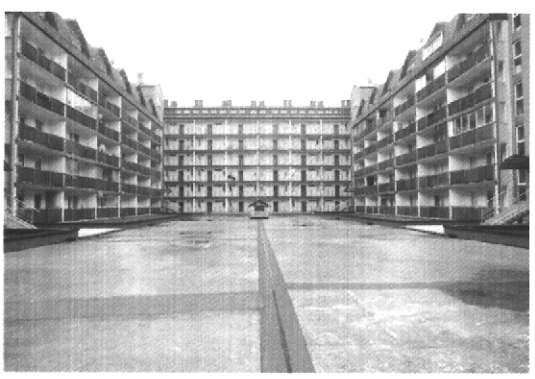
Kamil Szymański

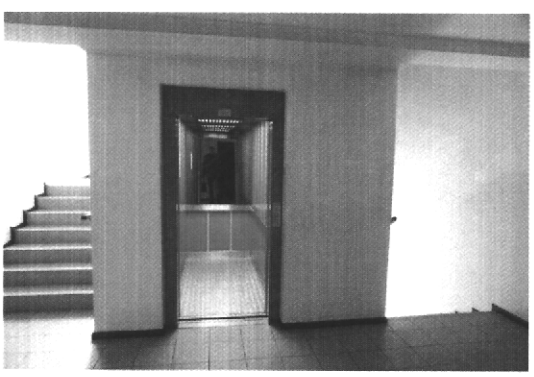
rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 6275

13. Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Decyzja ustanawiająca Autora Operatu biegłym sądowym w zakresie szacowania nieruchomości (kopia).
3. Polisa ubezpieczeniowa Autora Operatu (kopia).

Załącznik nr 1 - Dokumentacja fotograficzna





PREZES SĄDU OKRĘGOWEGO
W SIEDLCACH

Siedlce, dnia 3 lipca 2015r.

08-100 Siedlce ul. Sądowa 2
sekr. Prezesa 0-25 6407845
fax.0-25 6407885
tel.cent. 0-25 6407800; 0-25 6407801
www.siedlce.so.gov.pl
e-mail:prezes@siedlce.so.gov.pl

A.0121-49/15

DECYZJA

Na podstawie art. 157 ustawy Prawo o ustroju sądów powszechnych z dnia 27 lipca 2001 roku (j.t. Dz. U z 2015r poz. 133 ze zm.) oraz § 1 ust 1 i 2 w zw. z § 12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 roku w sprawie biegłych sądowych (Dz.U.Nr 15, poz. 133)

USTANAWIAM

PANA KAMILA SZYMAŃSKIEGO
biegłym sądowym w zakresie:
szacowania nieruchomości

przy Sądzie Okręgowym w Siedlcach na okres do dnia **31.12.2020r.**

Na podstawie art. 107 § 4 kpa odstąpiono od uzasadnienia decyzji.

Powołanie powyższe upoważnia biegłego do używania tytułu biegłego sądowego wyłącznie przy wydawaniu opinii na zlecenie sądu lub organu prowadzącego postępowanie przygotowawcze w sprawach karnych. Biegły wydając opinię używa tytułu biegłego sądowego z oznaczeniem specjalności oraz sądu okręgowego, przy którym został ustanowiony (§ 15 w/w rozporządzenia).

z upoważnienia
PREZESA SĄDU OKRĘGOWEGO
W SIEDLCACH
WICEPREZES
GRAŻYNA JASZCZUK

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 roku w sprawie biegłych sądowych złożył w dniu 6 lipca 2015 roku.

Otrzymuje:
Pan Kamil Szymański
ul. Wojska Polskiego 62/19
05-804 Pruszków

Od decyzji niniejszej służy stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Siedlcach w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

opłatę skarbową w wysokości 10 (dziesięć) złotych uiszczono przelewem dnia 09.06.2015r na rachunek URZĘDU MIASTA SIEDLCE 22 1050 0099 6192 5550 1000 0010

MINISTER INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIEŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku
o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2014 poz. 518 z późn. zm.)

***Kamil Szymański** s. Eugeniusza*

otrzymał uprawnienia zawodowe
w zakresie szacowania nieruchomości

Nr 6275

uzyskując tytuł

rzeczoznawcy majątkowego

uprawniający do wykonywania działalności zawodowej w zakresie określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością

MINISTER
z up. Paweł Orłowski
Podsekretarz Stanu

Warszawa, dnia 17 grudnia 2014 r.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016651454

1 **Okres ubezpieczenia: od 17.01.2020 r. do 16.01.2021 r.**

2 **Ubezpieczający: LUX-TOWER KAMIL SZYMAŃSKI**
Adres siedziby: NADARZYŃSKA 39A, 05-230 KOBYŁKA REGON: 146726838
E-mail: Klient odmówił Telefon: Klient odmówił

3 **Ubezpieczony: LUX-TOWER KAMIL SZYMAŃSKI**
Adres siedziby: NADARZYŃSKA 39A, 05-230 KOBYŁKA REGON: 146726838
E-mail: Klient odmówił Telefon: Klient odmówił

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	100 000 EUR	100 000 EUR

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

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 430,63 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	430,63
Termin płatności	27.01.2020

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
90 1240 6960 3014 0110 0932 2449
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016651454

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

8 **Postanowienia dodatkowe**
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.

9 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☑ * Wyrażam zgodę na 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).
4. Przekazano 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 zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
5. ☑ * 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.
6. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. ☑ * 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 posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
8. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

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 SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
   1) pisemnej – osobiście albo 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) 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;
   3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
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 SA, 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 SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą
1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
   Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą 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.

Potwierdzam dane kontaktowe
LUX-TOWER KAMIL SZYMAŃSKI
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 13.01.2020 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

LUX-TOWER KAMIL SZYMAŃSKI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Agent Ubezpieczeniowy
Renata Komor
ul. Okólna 24A m. 26, 05-270 Mark[illegible]
tel. 606 105 777, NIP [illegible]
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA 31289467

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