

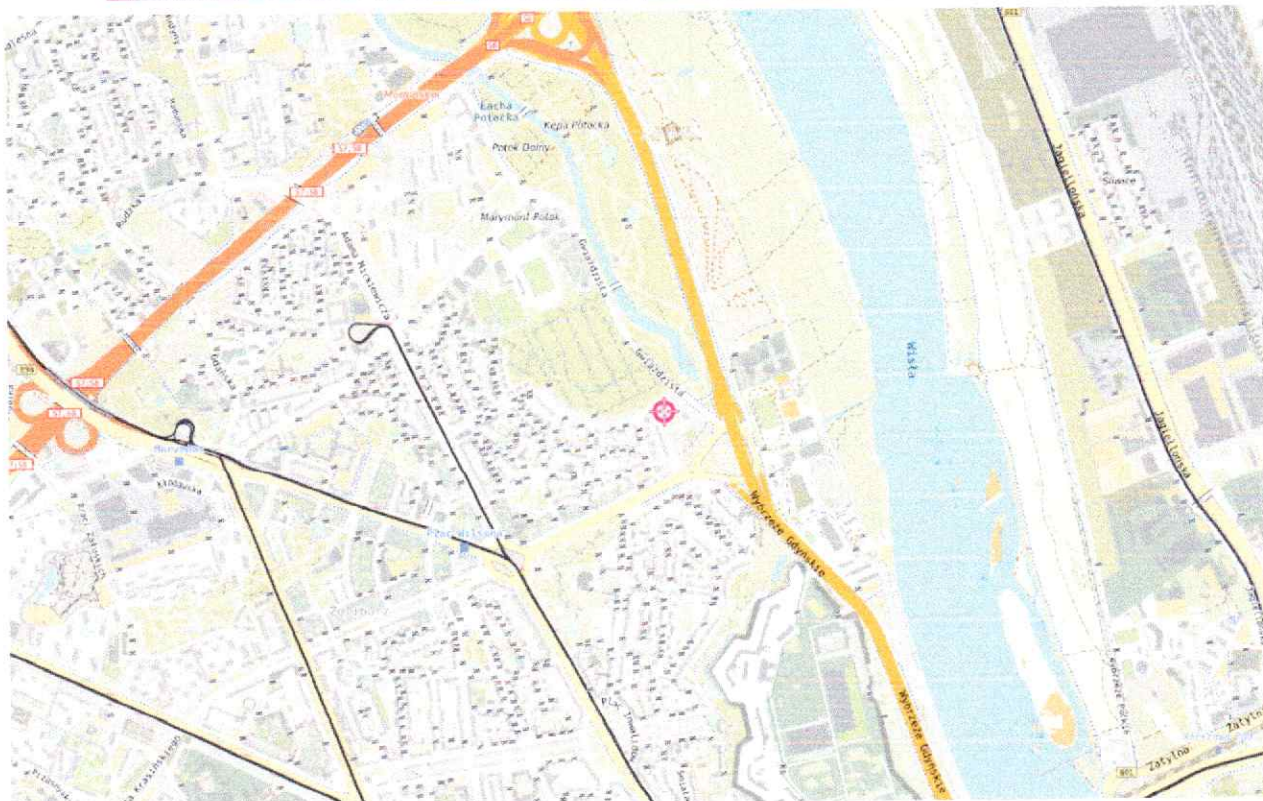


Wycena Nieruchomości "Estate Value" Marcin Szajko
ul. Osowska 86/6, 04-351 Warszawa,
tel/fax: 531685862
e-mail: marcin_szajko@o2.pl

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 75 położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Promyka 3 w Warszawie, w dzielnicy Żoliborz

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie jest założona księga wieczysta



AUTOR OPERATU: Marcin Szajko, nr upr. 6549

Warszawa, 08.01.2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości Warszawa, ul. Promyka 3, lokal mieszkalny nr 75, dzielnica Żoliborz	
Określenie nieruchomości:	Lokal mieszkalny nr 75, położony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym przy ul. Promyka 3, znajdujący się z zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” z siedzibą w Warszawie. Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie jest założona księga wieczysta. Dla gruntu, na którym posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym prowadzona Księga Wieczysta nr WA1M/00463037/5 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Warszawa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.
Zakres i uwarunkowania wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny.
Opis nieruchomości:	Lokal mieszkalny nr 75 o powierzchni użytkowej 34,70 m ² , usytuowany na 8 piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Z lokalem związana jest piwnica nr 75 o pow. 1,71 m ² .
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dla potrzeb ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (wartość wkładu).
Metoda wyceny:	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Data określenia wartości rynkowej:	08.01.2024 r.
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny wynosi: 442 691 zł
Opracowanie:	
Data sporządzenia operatu	08.01.2024 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno-prawne.....	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	5
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny	6
5.2.1. Położenie lokalu mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie budynku	6
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE	8
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	8
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	12
9.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena	12
9.2. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego	13
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....	15
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	15
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	16
13. ZAŁĄCZNIKI.....	16

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Lokalizacja: Warszawa, ul. Promyka 3, lokal mieszkalny nr 75, dzielnica Żoliborz.

Przedmiotem wyceny jest Lokal mieszkalny nr 75, położony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym przy ul. Promyka 3, znajdujący się z zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” z siedzibą w Warszawie.

Lokal mieszkalny nr 75 o powierzchni użytkowej 34,70 m², usytuowany na 8 piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Z lokalem związana jest piwnica nr 75 o pow. 1,71 m².

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie jest założona księga wieczysta.

Dla gruntu, na którym posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym prowadzona Księga Wieczysta nr WA1M/00463037/5 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Warszawa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dla potrzeb ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (wartość wkładu).

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie

Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” z siedzibą w Warszawie

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t. j. Dz.U. 2019 poz. 1145 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz.U. 2019 poz. 2204 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463, 1681 z późn. zm.);

- Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 r. (t. j. Dz.U. 2018 poz. 1716).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny;
- M. Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia – porównawczego. Omówienie standardu wraz z przykładami zadań”. PFSRM, Warszawa - 2001 r.;
- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego. PFSRM, Warszawa 1998r.;
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel „Ile jest warta nieruchomość”, Poltext, Warszawa 2004 r.;
- M. Prystupa „Wycena mienia”, Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000 r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 04.01.2024 r.;
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Księga wieczysta nr WA1M/00463037/5;
- Rzut lokalu;
- Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym;
- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 08.01.2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 08.01.2024 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 04.01.2024 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 04.01.2024 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie jest założona księga wieczysta.

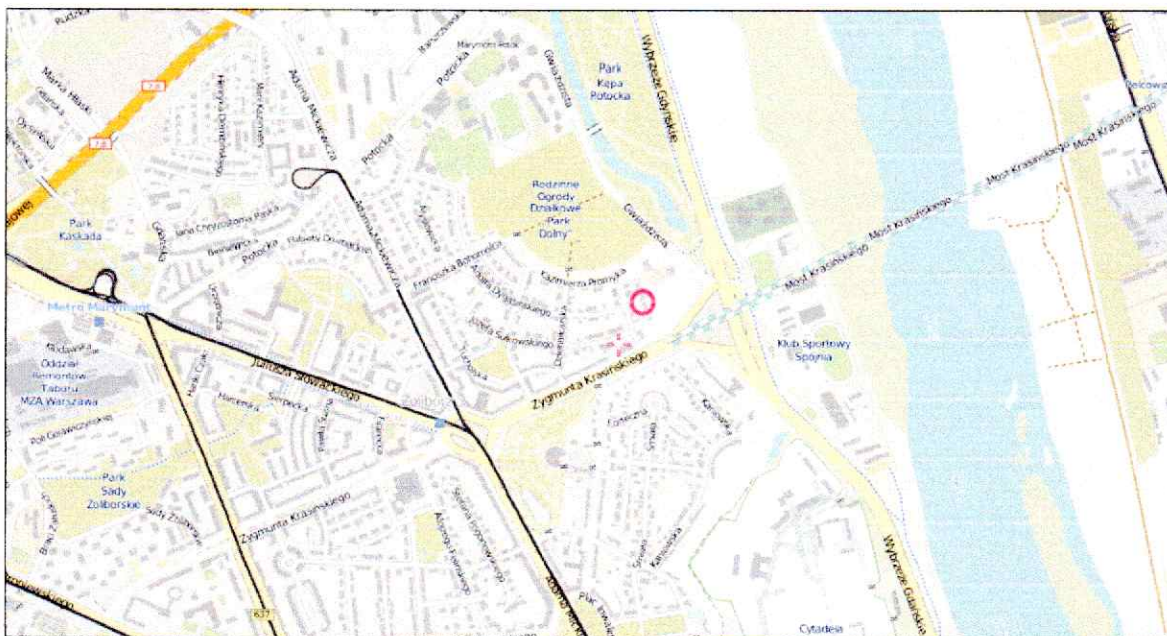
Dla gruntu, na którym posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym prowadzona Księga Wieczysta nr WA1M/00463037/5 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Warszawa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

Powierzchnię lokalu określono na podstawie rzutu lokalu dostarczonego przez Zleceniodawcę, zgodnie z którym przedmiotowy lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 34,70 m².

Zakres wyceny określono na podstawie zlecenia od Zleceniodawcy.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

5.2.1. Położenie lokalu mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie budynku



Przedmiotowa nieruchomość jest zlokalizowana w pobliżu centralnej części dzielnicy m. st. Warszawy Żoliborz przy ul. Promyka 3.

Dojazd do centrum Warszawy zapewnia komunikacja autobusowa, której przystanki usytuowane są w promieniu ok. 300 m. przy ul. Krasińskiego i Wybrzeże Gdyńskie. Dodatkowo w odległości ok. 650 m przy Pl. Wilsona znajdują się przystanki tramwajowe oraz stacja metra.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się niedaleko ul. Krasińskiego stanowiącej ważny ciąg komunikacyjny dzielnicy. Ponadto w odległości ok. 200 m przebiega ul. Wybrzeże Gdyńskie, przechodząca w drogę krajową nr 7 łączącą Warszawę z Trójmiastem oraz w odległości ok. 1,3 km droga krajowa nr 8 przechodząca w autostradę A2 łączącą Warszawę z Berlinem.

Bliskość głównych szlaków komunikacyjnych oraz dobry dostęp do komunikacji miejskiej pozwala na dogodny dojazd do innych części miasta oraz samego centrum.

W promieniu 700 m znajdują się punkty usługowe oraz liczne placówki kulturalno-oświatowe. W bliskiej odległości znajdują się obiekty użyteczności publicznej przedszkola, szkoły, poczta oraz kościół. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości zapewniony drogą asfaltową. Przy budynku znajduje się parking samochodowy oraz spory skwer zieleni z chodnikami dla spacerowiczów wraz z placem zabaw dla najmłodszych.

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy wielorodzinnej jak również tereny zielone. Z powyższych względów otoczenie i sąsiedztwo oraz lokalizację przedmiotowej nieruchomości uznano za korzystne.

Opis budynku



Budynek w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny zbudowany oddany od eksploatacji w 1969 r. Wybudowany został w technologii ramy H. Dach budynku płaski w postaci stropodachu, pokryty papą. Budynek posiada 18 kondygnacji naziemnych. Elewacja budynku w postaci tynku, ocieplona, wykazująca oznaki częściowego zużycia środowiskowego. Wewnątrz korytarze budynku wyłożone zostały terakotą, natomiast ściany pomalowano farbą. W budynku zamontowane są windy.

Instalacje w budynku: gaz, prąd, kanalizacja, woda.

Stan techniczny budynku ze względu na jego wiek oraz prowadzoną prawidłowo gospodarkę remontowo-konserwacyjną określono jako dobry.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Opis lokalu

Lokal mieszkalny nr 75 o powierzchni użytkowej 34,70 m², usytuowany na 8 piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Z lokalem związana jest piwnica nr 75 o pow. 1,71 m².

Standard wykończenia lokalu:

- podłogi: panele, w łazience wylewka betonowa,
- ściany: gładzie gipsowe malowane farbami, częściowo w kuchni i w łazience wyłożone płytkami ceramicznymi,
- wyposażenie kuchni: brak,
- biały montaż: brak,
- stolarka okienna: PCV,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna: typowa, wymieniona,
- drzwi wejściowe do lokalu: antywłamaniowe.

Lokal po przeprowadzonych pracach remontowo-odświeżeniowych. Lokal wymagający przeprowadzenia częściowych prac wykończeniowych (brak białego montażu oraz zabudowy kuchni). Standard wykończenia lokalu określono jako średnio korzystny.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE

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

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość objęty jest postanowieniami Uchwały Nr XXVI/504/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 20 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żoliborza Dziennikarskiego”. Według obowiązującej uchwały przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MW9 jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – dzielnica Żoliborz;
- Okres analizy cen transakcyjnych: od lutego 2022 r. do dnia wyceny;
- Rynek lokalny lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych.

Żoliborz jest jedną z 18 dzielnic Warszawy. Po podziale administracyjnym z 2002 roku Żoliborz graniczy z dzielnicami: Bielany, Bemowo, Wola i Śródmieście. Należy do najmniejszych o 8,3 km² powierzchni. W tym 250 ha zwartych terenów zielonych. Zważywszy, że mieszka na Żoliborzu ok. 50 tys. mieszkańców, to na każdego z nich przypada 50 m² zielonych płuc. Jeśli ktoś w Warszawie wypowiada nazwę Żoliborz, to przynajmniej w myśli dodaje – zielony. Wyróżniającymi cechami Żoliborza były i są nimi nadal jego inteligentcki charakter, o którym świadczą także historyczne nazwy osiedli: Żoliborz Oficerski, Urzędniczy, Dziennikarski oraz nigdzie indziej w Warszawie nie spotykany tak silny lokalny patriotyzm. Dzisiejszy Żoliborz to z jednej strony 18 szkół i 7,5 tys. uczniów, 3 wyższe uczelnie, 11 przedszkoli i 4 instytuty naukowe. Ale z drugiej strony 28% mieszkańców to ludzie w wieku emerytalnym. Nowym zjawiskiem jest rosnąca liczba ludzi młodych.

Rynek nieruchomości w Polsce 2023. Czy ceny mieszkań spadają? Kto może sobie pozwolić na kupno nieruchomości? Ceny mieszkań na rynku 2023. Źródło: dziennikbaltycki.pl, marzec 2023 r.

Wchodząc w trzeci miesiąc 2023 roku możemy już wyciągnąć pewne wnioski i zacząć budować prognozy stanu rynku nieruchomości. Według ekspertów, ceny od dłuższego czasu nie rosną, ale też nie spadają. Rynek jest uśpiony, ale czy kwoty za kupno domu i mieszkania zaczną w końcu spadać? Sprawdzamy prognozę na 2023 rok.

Rynek nieruchomości 2023

Jak piszą eksperci z serwisów RynekPierwotny.pl i GetHome.pl, pierwsze miesiące roku 2023 nie wykazały żadnych większych zmian na rynku nieruchomości. Chodzi o ceny za metr kwadratowy.

Ceny te nie maleją, ale też nie wzrastają, w związku z tym decyzję o zakupie mieszkania podejmują osoby, które wstrzymały się z taką transakcją w obawie przed wzrostem oprocentowania kredytów.

Kto kupuje mieszkania w 2023 roku?

Podwyżki stóp procentowych sprawiły, że mieszkań nie kupili kredytobiorcy. W 2023 roku trwa jednak duży popyt na mieszkania i apartamenty budowane w atrakcyjnej lokalizacji i wysokim standardzie, na które mogą sobie pozwolić osoby zamożne, często nie potrzebujące wsparcia kredytowego.

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym 2023

Jak wynika z danych portalu RynekPierwotny.pl, w Gdańsku i Katowicach średnia cena metra kwadratowego nieznacznie spadła drugi miesiąc z rzędu - w styczniu o 1%, a w lutym o 2%.

W Krakowie i Łodzi cena ta utrzymuje się od stycznia. W Warszawie natomiast pojawiły się podwyżki, nawet o 5%. Powód takiego stanu rzeczy tłumaczy Marek Wielgo, ekspert GetHome.pl.

Między innymi dlatego, że jeden z warszawskich deweloperów wprowadził do sprzedaży ponad 330 mieszkań ze średnią ceną ok. 24 tys. zł za m kw., a więc znacznie powyżej średniej w tym mieście, która wynosiła w lutym niespełna 14 tys. zł. Na rynku pojawiła się także pula mieszkań ze średnią ceną blisko 17,5 tys. zł za metr.

Średnia cena metra kwadratowego w ofercie rośnie, gdy ubywa w niej mieszkań najtańszych, a równocześnie przybywa drogich i bardzo drogich.

Ceny mieszkań na rynku wtórnym 2023

Na tym rynku w lutym minął trzeci miesiąc stabilizacji cenowej. W Krakowie i Wrocławiu średnia wzrosła zaledwie o 1%, a w Katowicach 2%.

Porównano również ceny z lutego tego roku do cen z lutego 2022. Największą zmianę zarejestrowano we Wrocławiu, gdzie w 2022 roku 40% mieszkań kosztowało więcej niż 10 tys. zł za m kw. W tym roku jest to już 57%

Co ciekawe, przez ostatnich 12 miesięcy niemal we wszystkich analizowanych miastach średnia cena ofertowa metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym wzrosła znacznie mniej niż na rynku pierwotnym. Wyjątkiem jest Gdańsk, gdzie podwyżki były porównywalne - informują eksperci

Nieruchomości w 2023 roku - prognozy

Zaistniała perspektywa ożywienia popytu dzięki zapowiedziom uruchomienia kredytów o stałej stopie procentowej. To może skłonić deweloperów wynajmujących mieszkania do obniżenia swoich cen.

W najbliższych miesiącach bardziej prawdopodobnym scenariuszem jest spadek inflacji, niż spadek cen nieruchomości. W konsekwencji, spadną jednak także stopy procentowe.

Lokalny rynek

Rynek nieruchomości w dzielnicy m. st. Warszawy Żoliborz jest dość dobrze rozwinięty pod kątem rynku wtórnego. Analizując akty notarialne dotyczące prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych odnotowano sporą liczbę transakcji dotyczących nieruchomości podobnych do wycenianej.

Z uwagi, iż na rynku lokalnym nie odnotowano różnicy w cenach tych praw do procesu wyceny postanowiono przyjąć oba rodzaje.

Na rynku lokalnym odnotowano znaczną liczbę transakcji kupna-sprzedaży lokali położonych w budynkach o podobnych charakterze jak budynek z przedmiotowym lokalem, wybudowanych w zbliżonym okresie, stąd zdecydowano o przyjęciu do procesu wyceny lokali znajdujących się z bliskiej odległości przedmiotowej nieruchomości, nie stosując cechy „lokalizacja ogólna”.

Analiza rynku kupna - sprzedaży lokali mieszkalnych z lokalnego rynku dotycząca najbliższej okolicy przedmiotowej nieruchomości wykazała, że ceny lokali podobnych do przedmiotowego zawierają się w przedziale od około 11 400 do 14 500 zł za 1 m² p. u. lokalu mieszkalnego. Takie zróżnicowanie cenowe wynika głównie z wielkości p. u. lokalu, usytuowania lokalu w budynku oraz standardu wykończenia lokalu.

Największy popyt na rynku mieszkaniowym, których ceny kształtują się w górnym pułapie cenowym występuje na terenach z dobrze rozbudowaną dostępnością środków komunikacji miejskiej, łatwym dojazdem samochodem oraz bliskością terenów zielonych i rekreacyjnych. W dalszej kolejności, cena transakcyjna lokalu mieszkalnego uzależniona jest od standardu mieszkania oraz jego rozkładu i wielkości. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego uzależniony jest od faktu czy jakie materiały zostały użyte do jego wykończenia, czy w lokalu na bieżącą prowadzona jest gospodarka remontowa. Wszystko zależy od natężenia eksploatacji użytkowej lokalu, jakości materiałów użytych do jego wykończenia oraz faktu prowadzenia gospodarki remontowej. Istotną cechą jest również wielkość pow. użytkowej lokalu. Zauważono, że lokale o mniejszych powierzchniach użytkowych osiągają wyższe ceny jednostkowe za 1 m² p. u. Cechą, która również wpływa na wartość nieruchomości jest usytuowanie lokalu w budynku, związane z kondygnacją, na której znajduje się lokal mieszkalny. Niekorzystny jest parter. Najkorzystniejsze są kondygnacje od 10 z widokiem na panoramę miasta.

Na analizowanym rynku odnotowano transakcje, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 1).

Tabela 1

Data transakcji	Ulica	Nr bud.	Pow. uż. [m ²]	Kond.	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² p. u.
2022-06-29	Promyka	3	32,97	1	477 000 zł	14 467,70 zł
2023-09-14	Promyka	1	35,16	11	488 000 zł	13 879,41 zł
2022-02-22	Promyka	1	46,85	3	635 000 zł	13 553,90 zł
2023-02-01	Promyka	5	30,68	10	400 000 zł	13 037,81 zł
2023-08-29	Promyka	3	47,58	7	610 000 zł	12 820,51 zł
2022-11-03	Promyka	3	34,56	10	423 000 zł	12 239,58 zł
2023-06-29	Promyka	1	34,99	8	420 000 zł	12 003,43 zł
2022-12-06	Promyka	1	46,96	16	538 000 zł	11 456,56 zł

Z badanych aktów notarialnych wyeliminowano transakcje, których ceny znacznie odbiegały od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym w badanym okresie czasu. Do bezpośredniego porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem, wielkości powierzchni, charakteru i innych czynników.

Największy popyt na rynku mieszkaniowym, których ceny kształtują się w górnym pułapie cenowym występuje na terenach z dobrze rozbudowaną dostępnością środków komunikacji miejskiej, łatwym dojazdem samochodem oraz bliskością terenów zielonych i rekreacyjnych.

Z uwagi na znaczne zróżnicowanie atrybutów rynkowych nieruchomości na analizowanym terenie nie było możliwe obliczenie wiarygodnego współczynnika zmiany cen z tytułu upływu czasu. Nie korygowano zatem cen trendem czasowym i przyjęto je bezpośrednio z aktów notarialnych.

Rynek pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest dobrze rozwinięty, przez co dostępność do ofert jest łatwa dla potencjalnych nabywców.

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

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny,
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny 1 m² prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.

Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Wielkość p. u. lokalu,
- Usytuowanie lokalu w budynku,
- Standard wykończenia lokalu.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 2

Lp.	RODZAJ CECHY	SKALOWANIE CECHY I OPIS	
1.	Wielkość p. u. lokalu	Korzystna	Poniżej 40 m ²
		Średnio korzystna	Od 40 m ²
2.	Usytuowanie lokalu w budynku	Korzystne	Wyższe kondygnacje (od 10) z widokiem na panoramę miasta.
		Średnio korzystne	Pozostałe kondygnacje.
		Niekorzystne	Parter budynku.
3.	Standard wykończenia lokalu	Dobry	Lokal po przeprowadzonym remoncie generalny, wykończony materiałami dobrej jakości.
		Średni	Lokal po przeprowadzonych pracach remontowo-odświeżeniowych, wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, wymagający częściowych prac wykończeniowych.
		Słaby	Lokal wykończony przy użyciu materiałów niskiej jakości z widocznymi znacznymi oznakami zużycia, wymagający przeprowadzenia remontu generalnego.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

W zbiorze tym określono:

Cenę maksymalną $C_{max} = 14\,467,70 \text{ zł/m}^2$

Cenę minimalną $C_{min} = 11\,456,56 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 14\,467,70 \text{ zł/m}^2 - 11\,456,56 \text{ zł/m}^2 = 3\,011,14 \text{ zł/m}^2$

Dla potrzeb wyceny, w ramach ustalonych cech rynkowych ustalono następującą procentową wagę cech (Tabela 3).

Tabela 3

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Wielkość p. u. lokalu	30	903,34
2	Usytuowanie lokalu w budynku	20	602,23
3	Standard wykończenia lokalu	50	1 505,57
Ogółem:		100	3 011,14

9.2. Określenie wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego

Ze zbioru transakcji do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 3 najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny nieruchomości pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość, które przedstawiono poniżej.

Poszczególne lokale oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Nieruchomość „A”

Położenie: Promyka 1

Data transakcji: 2023-09-14

Wielkość p. u. lokalu – korzystna

Usytuowanie lokalu w budynku – korzystne

Standard wykończenia lokalu – dobry

Cena transakcyjna 1m² p. u.: **13 879,41 zł/m²**

Nieruchomość „B”

Położenie: ul. Promyka 3

Data transakcji: 2022-11-03

Wielkość p. u. lokalu – korzystna

Usytuowanie lokalu w budynku – korzystne

Standard wykończenia lokalu – słaby

Cena transakcyjna 1m² p. u.: **12 239,58 zł/m²**

Nieruchomość „C”

Położenie: ul. Promyka 1

Data transakcji: 2023-06-29

Wielkość p. u. lokalu – korzystna

Usytuowanie lokalu w budynku – średnio korzystne

Standard wykończenia lokalu – słaby

Cena transakcyjna 1m² p. u.: **12 003,43 zł/m²**

Tabela obliczeń wartości rynkowej 1 m² powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny

Tabela 4

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Promyka	Promyka	Promyka	Promyka
Data transakcji		2023-09-14	2022-11-03	2023-06-29
Kondygnacja	9	11	10	8
Pow. uż. lokalu [m ²]	34,70	35,16	34,56	34,99
Cena 1 m ² p. u. [zł]		13 879,41	12 239,58	12 003,43
Wielkość p. u. lokalu	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Usytuowanie lokalu w budynku	średnio korzystne	korzystne	korzystne	średnio korzystne
		-301,11 zł	-301,11 zł	0,00 zł
Standard wykończenia lokalu	średni	dobry	słaby	słaby
		-752,78 zł	752,78 zł	752,78 zł
SUMA POPRAWEK		-1 053,90 zł	451,67 zł	752,78 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		12 825,51 zł	12 691,25 zł	12 756,21 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p. u.		12 757,66 zł		

Obliczenie wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny wg formuły:

$$WR_N = P_L \times W_{1m^2}$$

gdzie:

P_L – powierzchnia użytkowa lokalu (w m²),

W_{1m^2} – wyliczona wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

$$WR_N = P_L \times W_{1m^2} = 34,70 \text{ m}^2 \times 12 757,66 \text{ zł/m}^2 = 442 690,80 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu: $WR_N = 442\,691$ zł

Słownie: czterysta czterdzieści dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt jeden złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny wynosi **442 691 zł**. Uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: wielkość p. u. lokalu, usytuowanie lokalu w budynku oraz standard wykończenia lokalu.

Określona wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym.

W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży wartość rynkowa lokalu mieszkalnego w odniesieniu do 1 m² p. u. przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **12 757,66 zł**. Do określenia wartości lokalu obszar rynku ograniczono do dzielnicy Żoliborz – biorąc pod uwagę transakcje kupna sprzedaży lokalami mieszkalnymi. Okres monitorowania rynku od lutego 2022 roku do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- 11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.8. **Powierzchnię lokalu określono na podstawie rzutu lokalu dostarczonego przez Zleceniodawcę, zgodnie z którym przedmiotowy lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 34,70 m².**

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

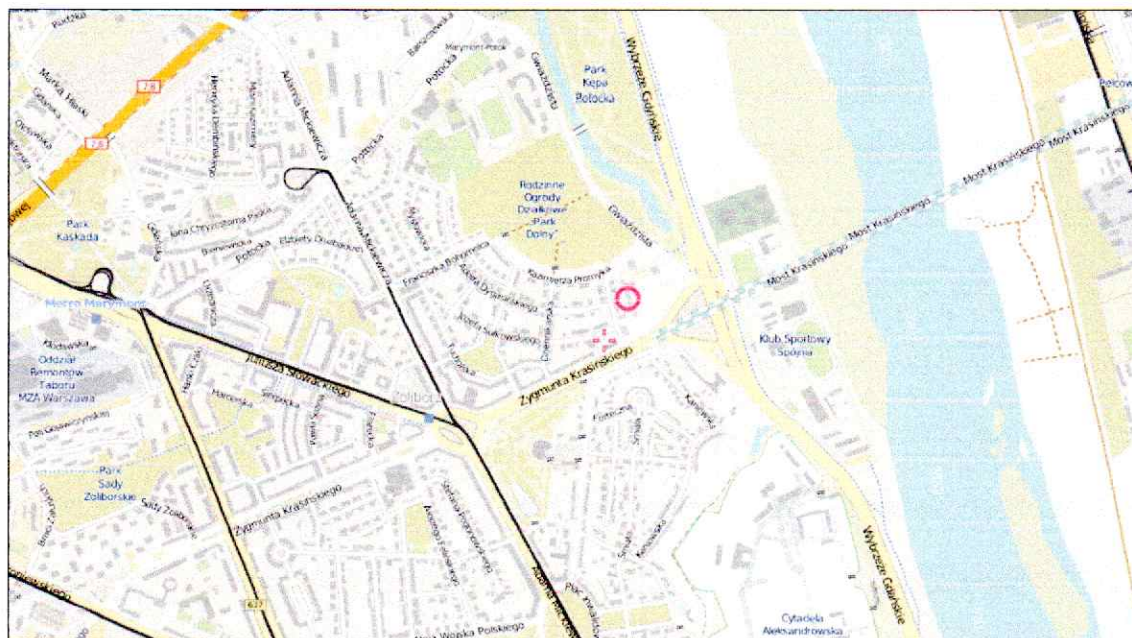


13. ZAŁĄCZNIKI

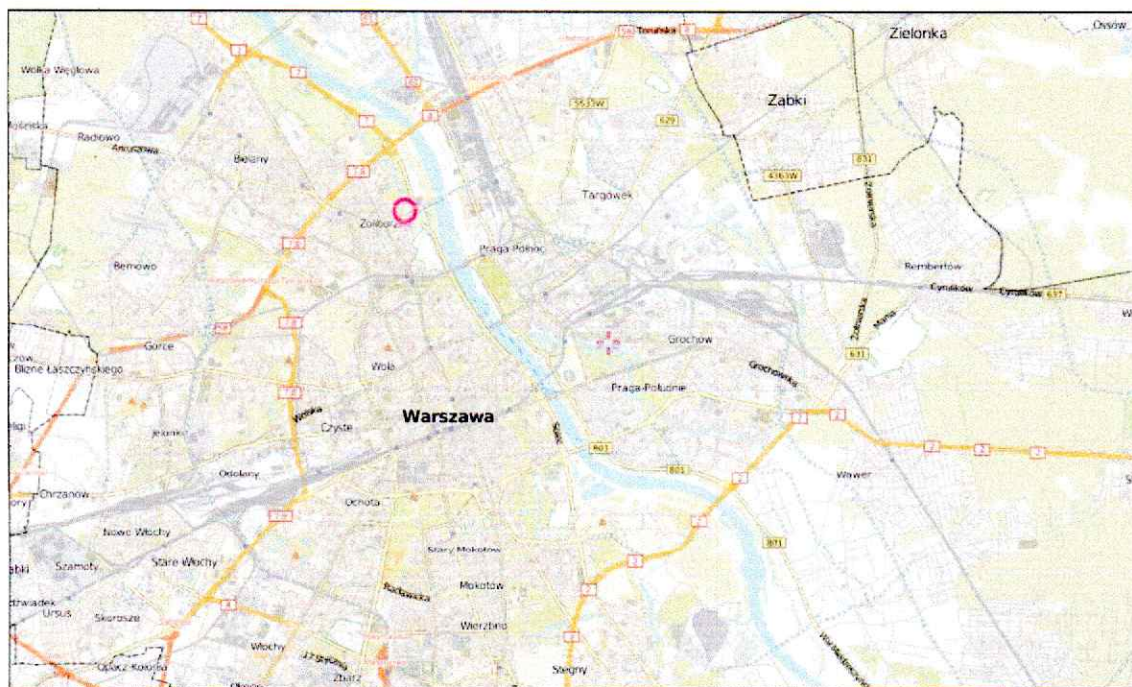
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości.
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna.
- 13.3. Kopie dokumentów.
- 13.4. Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.

Załącznik nr 13.1.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



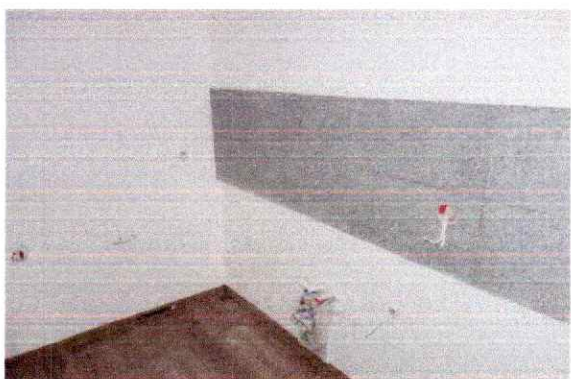
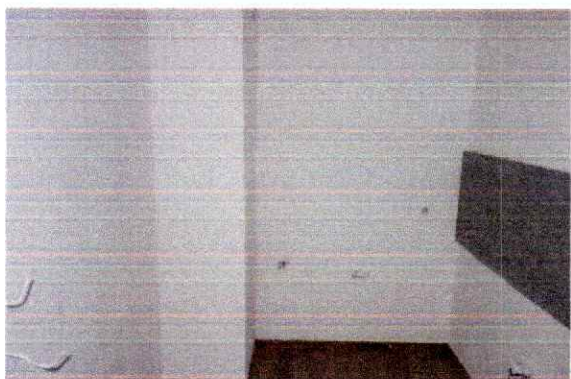
Lokalizacja nieruchomości na tle Warszawy

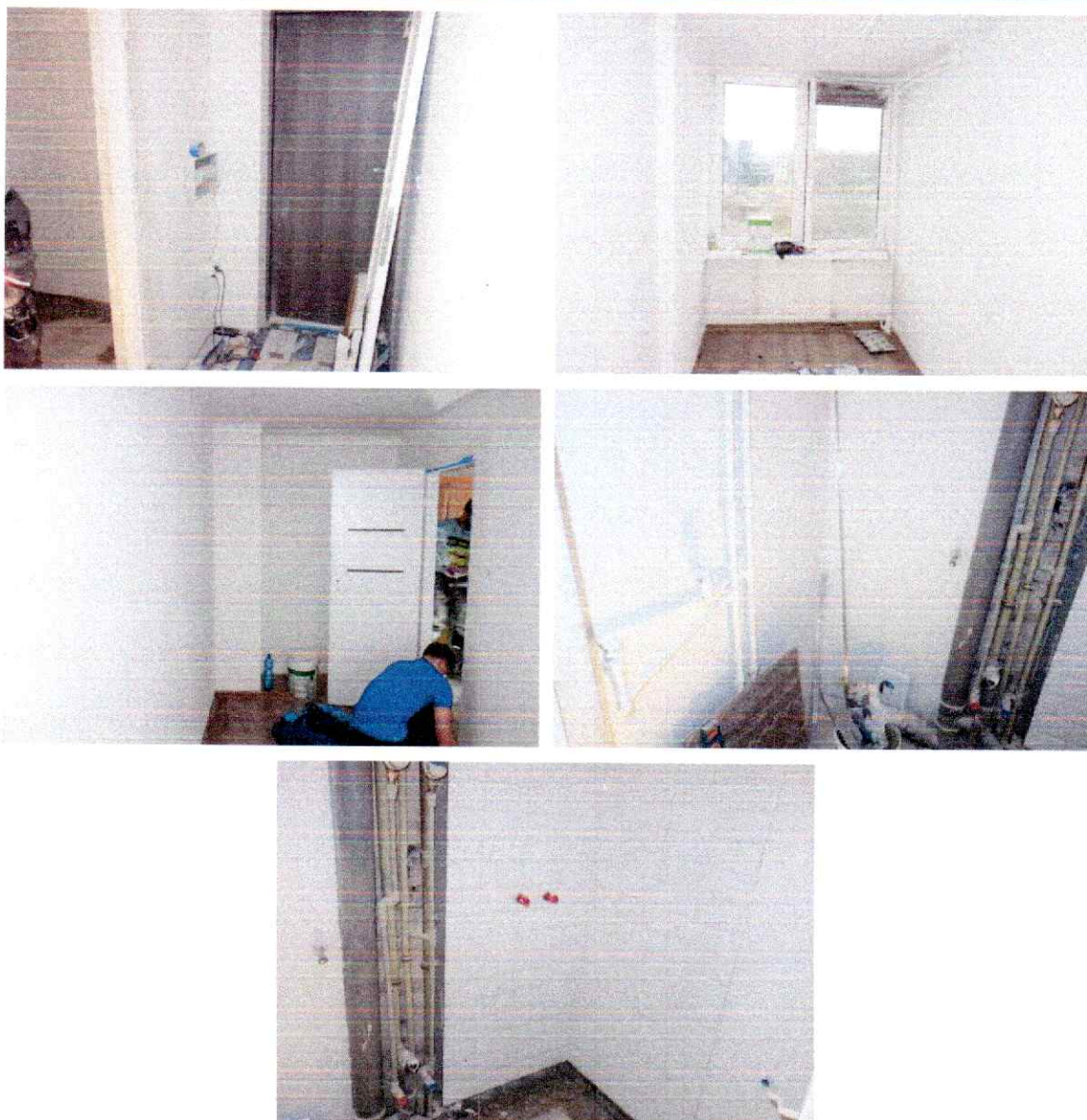
Załącznik nr 13.2.





Widok budynku z przedmiotowym lokalem





Widok przedmiotowego lokalu





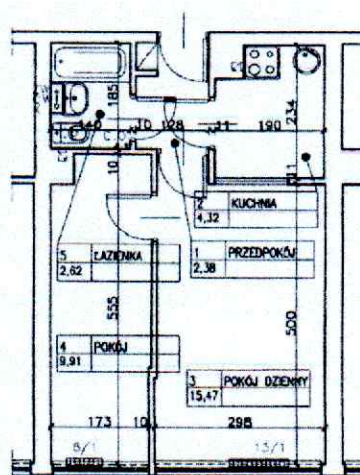
Widok otoczenia oraz drogi dojazdowej

Załącznik 13.3

KARTA LOKALU nr. 75
I PIWNICZNEGO POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNEGO NR 75
DO LOKALU

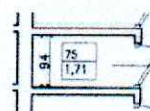
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Urząd Dzielnicy Żoliborz
Wydział Architektury i Budownictwa
ul. Stowackiego 6/8, 01-627 Warszawa
tel. 022/56 01 255, fax 022/56 01 250

Plan stanowi załącznik do
zawieszenia Nr 3/2010
z dnia 14.04.2010
L.dz. A56-7359-238-4-10



MIESZKANIE NR 75
34,70 m²

Pomieszczenie piwniczne nr 75
Powierzchnia: 1,71 m²



położenie pomieszczenia - piwnica

mgr inż. bud. St-513/77
SKALA 1:100

Karta lokalu wykonana na podstawie
obmiarów wykonanych w 2002 roku

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU

rodzaj pomieszczenia	m²
przedpokój	2,38
kuchnia	4,32
pokój dzienny	15,47
pokój	9,91
łazienka	2,62
całkowita powierzchnia	34,70

stwierdzenie: suma powierzchni użytkowej wynosi
trzydzieści cztery i 70/100 metrów
kwadratowych.

PLAN I OPIS LOKALU: ul. Promyka 3 m 75	
Zgodnie z art 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.nr.85 poz.326 z późniejszymi zmianami) lokal spełnia warunki samodzielnego lokalu	
DANE OGÓLNE: położenie lokalu - VIII piętra	
pomierzył:	mgr inż. Anna Łoszewicz <i>Anna Łoszewicz</i> inż. Tomasz Morawski
opracował:	inż. Tomasz Morawski <i>Tomasz Morawski</i> mgr inż. arch. Anna Morawska
sprawdził:	mgr inż. bud. Bogdan Koźmiński <i>Bogdan Koźmiński</i> upr. bud. St-513/77



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1033704935

- 1** Okres ubezpieczenia: od 12.01.2023 r. do 11.01.2024 r.

- Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO**

Adres wydruku: OLIMPIA 86 m. 6, 01-351 WARSZAWA
Lp. nr: 1110111 5/24/01 02:14

Ref: 143,326,8586

ISSN: 36033066

- Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO**

Adres: Ciesielski; 05-075 SĄBÓW, m. 6, 01-551 WARSZAWA
E-mail: MAREK.SZARSKI@OZP.

10.1016/j.jm.2015.10.002

RECEIVED 30/04/2005

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedź na pytanie: czy na podstawie przeprowadzonych działań, zeznawca ma jakikolwiek

Samot gwarancyjna jest ustalana przy rozstrzygnięciu konkursu śródrocznym opiewającym na 100% porażki pierwszy rok, w którym o umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Ključne riječi: razvijanje znanja, razvijanje vještina, razvijanje stavova

- Skladka doplna: 155,85 PLN**

Termin płatności:	Jednostka miary:
Książka w fizy.	24.01.2023
	155,85

24.01.2023
155.85

- Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**

Występy profesorów prowadzących wykład: 10 103761055

- ### Warunki ubezpieczenia

- 1) Damskiy, G. I. *Prilozheniya k spetsial'noy teorii*. M.: Nauka, 1979.

- $$f: \mathbb{R}^n \rightarrow \mathbb{R}^n, f(x) = (f_1(x), \dots, f_n(x))$$
- $$f_1(x) = x_1^2 + x_2^2 + \dots + x_n^2$$
- $$f_2(x) = x_1^2 + x_2^2 + \dots + x_n^2$$
- $$\vdots$$
- $$f_n(x) = x_1^2 + x_2^2 + \dots + x_n^2$$

Postanowienia dodatkowe

Klasická regrese je zpravidla docházet k posuvu regresní čáry.

1. H_2O a lătar pe focul înredgătură și, de pe foc, se scoate și se pune
pe apă.
2. H_2O se pune în tigaie și se încălzește pe foc și se pune din nou pe
apă.

applying the following procedure: first, we select the n data points that are closest to the i th data point, and then we calculate the mean of these n data points.

Disjoint sets

1. *On the basis of the results of the study, the authors conclude that the use of the proposed method makes it possible to obtain the most complete and accurate results of the study.*
2. *The proposed method makes it possible to obtain the most complete and accurate results of the study.*
3. *It is proposed to use the proposed method in the future.*

9. [a] $\frac{1}{2}$ gram of each of the following compounds is placed in a 100-ml. volumetric flask and the flask is filled with water to the mark. The solutions are then diluted to the mark with water. Calculate the molarity of each solution.
10. Weigh out 10.00 grams of each of the following compounds and dissolve each in water in a 100-ml. volumetric flask. Dilute to the mark with water. Calculate the molarity of each solution.

9. **Task 5:** Write down the names of the patients who were in the consultation room at the same time as you were in the ED.
5. **Task 6:** Write down the names of the patients who were in the consultation room at the same time as you were in the ED.
6. **Task 7:** Write down the names of the patients who were in the consultation room at the same time as you were in the ED.
7. **Task 8:** Write down the names of the patients who were in the consultation room at the same time as you were in the ED.
8. **Task 9:** Write down the names of the patients who were in the consultation room at the same time as you were in the ED.
9. **Task 10:** Write down the names of the patients who were in the consultation room at the same time as you were in the ED.

- [illegible]

1033/0493/pc:100900456291377/BE20 PIN: 6204

Received by the Editor: 22 September 2014; accepted: 15 February 2015; first published online: 10 May 2015; DOI: 10.1111/1365-2745.12451



382



- Postanowienia dodatkowe lub odmienne**
Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.
1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU obsługującej Klienta.
 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobście albo wysłane pocztą w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Pułtaw 18A, 02-678 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do skarg elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o drogach elektronicznych, począwszy od dnia wystąpienia tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
 3. PZU rozpatrzy reklamację, skargę lub zażalenie i udzieli 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 skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyśledzi 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 Klient jest osobą fizyczną – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną włącznie na wniosek Klienta;
 - 2) w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
 8. Reklamacje uwzględniane 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 rozstrzygnięcia sporu.
 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. Ubezpieczającym, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócić się o pomoc do tej lub tych z Powszechnych Rzeczników Konsumentów.
 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporu i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r., – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
 13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
 14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązującego w oparciu o postanowienia dodatkowe w braku:
2. 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.
3. W umowie ubezpieczenia zawartej na cztery rodzime ubezpieczenia zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu 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 Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
4. 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
WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO
E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.PL
Telefon: +48531685862

Data zawarcia umowy: 10.01.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wyśledzonych faktów, jak również skłony byłam zapłacić.

Poznać i podpisać ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE"
MARCIN SZAJKO
Ubezpieczający

Poznać i podpisać ubezpieczającego do polisy

UBEZPIECZENIA KOPEC SP. Z O.O.
ul. Towarowa 46A, 00-611 Warszawa
NIP: 523321115 REGON: 521557044
KRS: 0000962082
Tel. (22) 665 96 45 z tel. (22) 665 96 47
Poznać i podpisać przedstawiciela PZU SA

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

1033704955/p; 100000456294577/BE20 PIN: 6204

801 102 102 pzu.pl

2/2

