



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 odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr 16
położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Tucholskiej 13 w Warszawie,
w dzielnicy Żoliborz**

**Dla prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nie jest założona księga
wieczysta**



AUTOR OPERATU: Marcin Szajko, nr upr. 6549



Warszawa, 21.03.2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	
Warszawa, ul. Tucholska 13, lokal mieszkalny nr 16, dzielnica Żoliborz	
Określenie nieruchomości:	Prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr 16 wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo do gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nie została założona jest Księga Wieczysta. Dla gruntu, na którym posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym prowadzona Księga Wieczysta nr WA1M/00391771/6 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Warszawa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.
Zakres i uwarunkowania wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej na dzień wyceny prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie do remontu. <u>Wyceny dokonano w założeniu, iż ustanowione zostanie prawo odrębnej własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.</u>
Opis nieruchomości:	Lokal mieszkalny nr 16 o powierzchni użytkowej 36,60 m ² , usytuowany na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz hallu. Do lokalu będzie przynależeć piwnica o pow. 2,40 m ² .
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb sprzedaży.
Metoda wyceny:	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Data określenia wartości rynkowej:	21.03.2024 r.
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa na dzień wyceny prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie do remontu wynosi: 561 213 zł
Opracowanie:	
Data sporządzenia operatu	21.03.2024 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
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	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	16
9.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena	16
9.2. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny	17
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	19
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	19
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	20
13. ZAŁĄCZNIKI	20

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Lokalizacja: Warszawa, ul. Tucholska 13, lokal mieszkalny nr 16, dzielnica Żoliborz.

Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr 16 wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo do gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Lokal mieszkalny nr 16 o powierzchni użytkowej 36,60 m², usytuowany na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz hallu. Do lokalu będzie przynależeć piwnica o pow. 2,40 m².

Dla prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nie została założona jest Księga Wieczysta.

Dla gruntu, na którym posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym prowadzona Księga Wieczysta nr WA1M/00391771/6 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Warszawa Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej na dzień wyceny prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie do remontu.

Wyceny dokonano w założeniu, iż ustanowione zostanie prawo odrębnej własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb sprzedaży.

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 (PKZW) – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS;
- M. Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia – porównawczego. Omówienie standardu wraz z przykładami zadań”. PFSRM, Warszawa - 2001 r.;
- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego. PFSRM, Warszawa 1998 r.;
- 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 17.10.2019 r. i 20.03.2024 r.;
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Księga wieczysta nr WA1M/00391771/6;
- Karta lokalu;
- Informacje uzyskane w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny”;
- 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 | - 21.03.2024 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 21.03.2024 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 20.03.2024 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 17.10.2019 r. i 20.03.2024 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następującego dokumentu:

Dla prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nie została założona jest Księga Wieczysta.

Dla gruntu, na którym posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym prowadzona Księga Wieczysta nr WA1M/00391771/6 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Warszawa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

Powierzchnię lokalu określono na podstawie karty lokalu sporządzonej przez uprawnionego geodetę, zgodnie z którą przedmiotowy lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz hallu o łącznej powierzchni użytkowej 36,60 m².

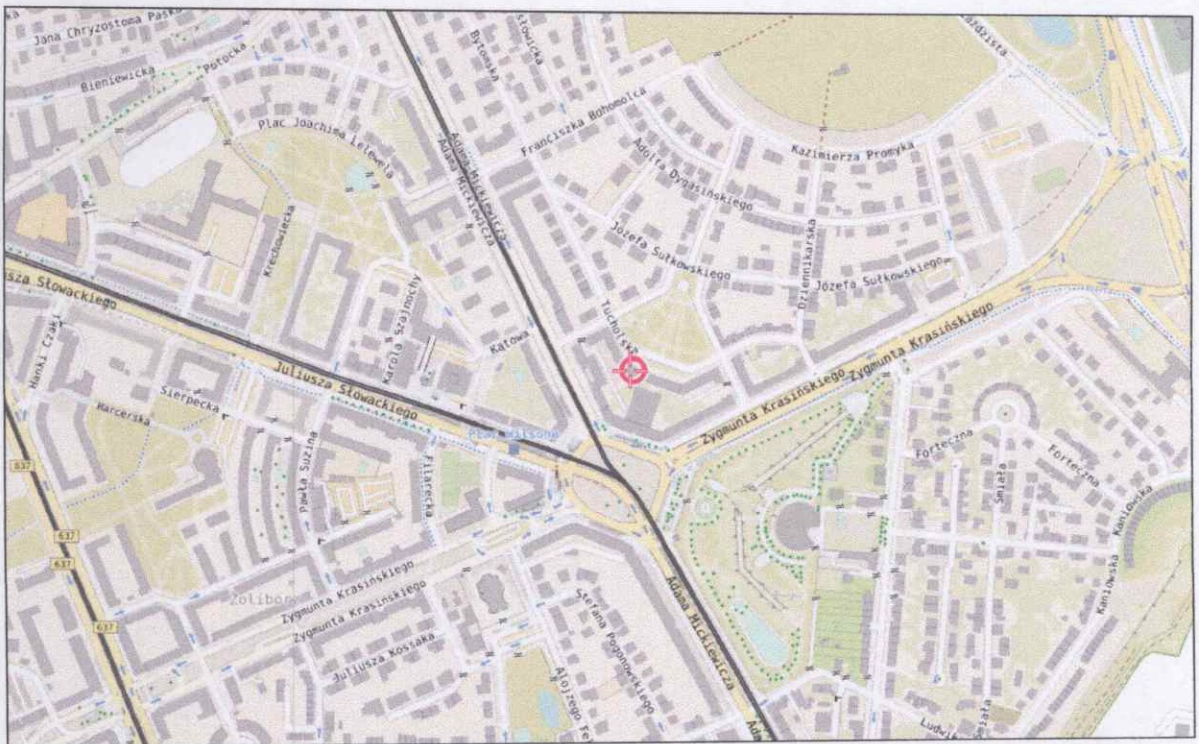
Zgodnie z informacją uzyskaną w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” pomieszczeniem przynależnym do lokalu będzie piwnica o pow. 2,40 m².

Wyceny dokonano w założeniu, iż ustanowione zostanie prawo odrębnej własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Z uwagi, iż zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej na dzień wyceny prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie do remontu, natomiast na dzień wyceny w lokalu przeprowadzono remont oraz nie było możliwości wejścia do przedmiotowego lokalu, nie wykonano wizji w jego wnętrzu. Opis lokalu wykonano na podstawie archiwalnej wizji z dnia 17.10.2019 r.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Położenie lokalu mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie budynku



Przedmiotowa nieruchomość jest zlokalizowana w centralnej części dzielnicy m. st. Warszawy Żoliborz przy ul. Tucholskiej 13.

Dojazd do centrum Warszawy zapewnia komunikacja autobusowa i tramwajowa, której przystanki usytuowane są w promieniu ok. 100 m. przy ul. Słowackiego, Krasińskiego i Pl. Wilsońska.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w pobliżu ul. Krasińskiego stanowiącej ważny ciąg komunikacyjny dzielnicy. Ponadto w odległości ok. 700 m przebiega ul. Popiełuszki, stanowiąca część drogi wojewódzkiej nr 637 łączącej Warszawę z Węgrowem oraz w odległości ok. 1,2 km droga krajowa nr 8 przechodząca w autostradę A2 łączącą Warszawę z Berlinem.

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

W promieniu 500 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.

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 został w ramach kolonii I WSM, w latach 1927-28. W trakcie II wojny światowej uległ znacznemu zniszczeniu, po wojnie odbudowany, jednak w znacznie zmienionej formie. Posiada 3-5 pełnych kondygnacji naziemnych, poddasze użytkowe oraz podpiwniczenie. Wybudowany został w technologii murowanej. Konstrukcja dachu drewniana, pokryty blachą. Budynek posiada podpiwniczenie. Elewacja budynku w postaci tynku, odnowiona, ocieplona. Wewnątrz korytarze budynku oraz klatka schodowa wyłożone zostały lastryko, natomiast ściany pomalowano, do połowy wysokości lamperia.

Instalacje w budynku: gaz, prąd, kanalizacja, woda. Wejście do budynku zabezpieczone instalacją domofonową.

Stan techniczny budynku z uwagi na regularnie prowadzoną gospodarkę remontową określono jako korzystny.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Opis lokalu

Lokal mieszkalny nr 16 o powierzchni użytkowej 36,60 m², usytuowany na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz hallu. Do lokalu będzie przynależać piwnica o pow. 2,40 m².

Instalacje w lokalu: prąd, woda, kanalizacja, gaz, c. o.

Standard wykończenia lokalu na dzień 17.10.2019 r.:

- podłogi: parkiet drewniany oraz gres.
- ściany: gładzie gipsowe malowane farbami, w łazience oraz częściowo w kuchni płytki ceramiczne.
- wyposażenie kuchni: zabudowa wykonana na wymiar z wbudowanym sprzętem AGD.

- biały montaż: sedes, umywalka, wanna z obudową.
- stolarka okienna: nowa, PCV.
- stolarka drzwiowa wewnętrzna: typowa, drewniana.

W lokalu około roku 2018 przeprowadzono remont generalny. Do wykończenia lokalu użyto materiałów dość dobrej jakości, jednak zgodnie z wytycznymi Zleceniodawcy przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokalu w stanie do remontu, stąd na potrzeby wyceny standard jego wykończenia określono jako niekorzystny.

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 ustaleniami Uchwały Nr r 2067/LXXXIII/2002 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 10 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru otoczenia ul. Juliusza Słowackiego. Według obowiązującej uchwały przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MW21 jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – dzielnica Żoliborz;
- Okres analizy cen transakcyjnych: od stycznia 2023 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. Wyrazistymi cechami Żoliborza były i są nimi nadal jego inteligencki 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.

Analiza rynku mieszkaniowego

1q23 na rynku mieszkaniowym cechował powrót trendu wzrostowego cen transakcyjnych na rynku pierwotnym po kilku miesiącach stabilizacji oraz ożywienie akcji kredytowej w segmencie hipotek. Ożywienie sprzedaży

w największym stopniu dotyczy rynku pierwotnego, który jest relatywnie częściej wybierany przez kupujących inwestycyjnie. W efekcie oferta rynku pierwotnego istotnie spadła. Oceniamy, że motorem trendów z 1h23 była perspektywa rozpoczęcia cyklu obniżek stóp procentowych oraz wzrostu cen mieszkań w efekcie silnego ograniczenia nowej podaży. W naszej ocenie 2h23 przyniesie wyraźne ożywienie sprzedaży również na rynku wtórnym i spadek oferty tego rynku m.in. wskutek uruchomienia programu rządowych dopłat do rat kredytów dla kupujących pierwsze mieszkanie. W perspektywie roku (2q23-1q24) oczekujemy wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań (5-10%). Rynek coraz silniej będzie odczuwał ograniczenie podaży (skutek ujemnej dynamiki rozpoczynanych projektów od 1q22) przy jednocześnie wzrastającym popycie.

W 1q23 na rynku pierwotnym wzrost cen transakcyjnych mieszkań r/r w Warszawie i mniejszych stolicach województw ustabilizował się na poziomie 4q22 (ok. 4-5% r/r), natomiast w 6 największych miastach ceny zaczęły ponownie rosnać (7,9% r/r vs 1,4% r/r w 4q22). W odniesieniu do 4q22 ceny transakcyjne w analizowanych miastach w 1q23 wyraźnie wzrosły. Wyhamowanie spadku liczby transakcji r/r (dane CBN) w 1q23 sugeruje poprawę sytuacji na rynku mieszkaniowym. Po 4 kwartałach dwucyfrowych spadków (najgłębszy w 3q22) w 1q23 liczba transakcji zmalała o 7% r/r, a wobec 1q22 była o 32% wyższa. Wzrosty widać głównie na rynku pierwotnym w największych miastach. Na rynku wtórnym zmiany są niewielkie.

Na rynku wynajmu wzrost stawek wynajmu r/r w 1q23 zwolnił do jednocyfrowego, w porównaniu do poprzedniego kwartału stawki nie zmieniły się lub lekko spadły. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy prawdopodobnie ustabilizował się, część z nich powróciła do Ukrainy. Presja na rynek wynajmu osłabnie z powodu powrotu na rynek transakcyjny osób kwalifikujących się do Programu Bezpieczny kredyt 2%, a także tych, które zyskują zdolność kredytową w ślad za dalszym silnym wzrostem nominalnych dochodów i po złagodzeniu od lutego'23 wymogów przy ocenie zdolności na kredyt o stałym oprocentowaniu.

Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich w 1q23 wyniosła 7,47 mld zł (+21,1% q/q; -55,9% r/r), banki udzieliły 21,96 tys. kredytów (+16% q/q; -54% r/r). Po 5 kwartałach silnych spadków nastąpiła zmiana trendu, przy czym są to poziomy o ponad połowę niższe r/r. Liczba kredytów o stałym oprocentowaniu, udzielonych w 1q23 wyniosła 17,6 tys. (11,9 tys. to kredyty nowo udzielone). Według danych BIK w maju'23 miesięczna liczba i wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 3,7% r/r, jest to pierwszy dodatni odczyt wskaźnika od marca'22. W maju'23 o kredyt wnioskowało 22,4 tys. potencjalnych kredytobiorców (+7,2% q/q; -6% r/r). Poprawa wskaźnika wynika ze wzrostu zdolności kredytowej po złagodzeniu rekomendacji KNF w lutym'23, jak i z przyspieszonej decyzji zakupu mieszkania przez osoby, które przewidują wzrost cen mieszkań w efekcie ograniczenia podaży i w oczekiwaniu na obniżkę stóp procentowych. Istotny jest też efekt bazy statystycznej w okresie maj'22-sierpień'22 wystąpiły najniższe poziomy wskaźnika.

Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych oferta deweloperska w 6 największych aglomeracjach na koniec 1q23 przy w dalszym ciągu niskiej liczbie mieszkań wprowadzanych do sprzedaży zmalała do 43,6 tys. mieszkań (wobec 48,6 tys. na koniec 4q22). Skala zmian oferty r/r była zróżnicowana: od -21% r/r w Krakowie do +32% r/r w Poznaniu. Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 1q23 sygnalizuje kontynuację spadkowego

trendu liczby mieszkań w toku budowy (skutek małej liczby mieszkań ostatnio rozpoczętych). Zmalała też łączna liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4 kwartałach. Zapisy księgowe dużych firm deweloperskich (pow. 49 osób) na koniec 1q23 sugerują niewielką poprawę popytu - przedpłaty klientów wzrosły (+29% r/r vs -16% r/r w 4q22). Zapasy gotowych mieszkań w 1q23 zmalały r/r (-6%), jak i wobec 4q22 (-11%), co przy poprawie popytu i nadal ograniczonej podaży wspiera wysoki poziom cen. Wolumen projektów był zbliżony do 1q22, co jest efektem obserwowanego w ostatnich kwartałach silnego spadku liczby rozpoczynanych projektów.

Koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów wg bieżących stawek kosztorysowych Sekocenbud w 1q23 rosły wolniej - o 17-19% r/r zależnie od obiektu (vs 18-20% r/r w 4q22). Na wysoki poziom kosztów wpływają w szczególności wysokie ceny nośników energii i inflacyjny wzrost cen materiałów budowlanych i wykonawstwa. 1 lipca 2023 zostaje uruchomiony rządowy program Pierwsze mieszkanie. Program przewiduje dopłaty z budżetu państwa do rat kredytu na pierwsze mieszkanie (Bezpieczny kredyt 2%). 19 czerwca 2023 KNF znolizowała Rekomendację S dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Nowelizacja pozwala na bardziej liberalne podejście do oceny zdolności kredytowej przez bank, kredyt z programu Bezpieczny kredyt 2% będzie bardziej dostępny. W perspektywie roku (2q23-1q24) oczekujemy wzrostu średnich cen transakcyjnych mieszkań (5-10%). Przesłankami tendencji wzrostowych po stronie popytowej są: (1) powolna odbudowa popytu kredytowego odłożonego w okresie zaostrożonych regulacji ostrożnościowych; (2) spadek realnej wartości mieszkań i w konsekwencji zwiększenie ich dostępności cenowej poprzez poprawę relacji dochodów do cen mieszkań; (3) popyt generowany przez rządowy program Bezpieczny kredyt 2% (w 2023 zapowiadany brak ograniczeń w dostępie do programu dla kwalifikujących się osób); (4) popyt inwestycyjny (doświadczenie wysokich stóp zwrotu z inwestycji w nieruchomości); (5) stopniowe ujawnianie się popytu migrantów z Ukrainy oraz rosnący popyt inwestorów zagranicznych. Jednocześnie po stronie podaży oddziałują: (6) malejąca oferta mieszkań na rynku w sytuacji ograniczania od 1q22 liczby projektów rozpoczętych przez deweloperów; (7) brak dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach w największych miastach.

Tendencje wzrostowe cen mieszkań będą hamowane przez: (1) wysokie stopy procentowe, z perspektywą pierwszych obniżek najwcześniej pod koniec 2023; (2) prawdopodobny powrót negatywnego trendu dostępności mieszkań – wzrost płac może być niższy niż cen mieszkań; (3) stabilizację stawek za wynajem osłabiającą motywację zakupu na wynajem; (4) większą elastyczność podaży niż w poprzednim cyklu. Coraz wolniejszy r/r wzrost cen mieszkań, dominacja zakupów gotówkowych i kontynuacja spadku liczby transakcji to główne trendy na rynku w 3q22. Wysokie stopy procentowe NBP i bardzo konserwatywne regulacje ostrożnościowe zahibernowały rynek mieszkaniowy, szczególnie popyt. Przy wysokiej bieżącej podaży będzie to skutkowało spadkami cen mieszkań w perspektywie roku (4q22-3q23).

W 3q22 na rynku pierwotnym ceny mieszkań rosły r/r wyraźnie wolniej; w największych aglomeracjach wzrost spowolnił do jednocyfrowego, co realnie oznacza niewielkie spadki. W odniesieniu do 2q22 ceny na ogół były zbliżone lub wystąpiły niewielkie spadki. Na rynku wtórnym ceny w 3q22 spowolniły r/r, wobec 2q22 występowały zarówno jednocyfrowe wzrosty, jak i spadki zależnie od miasta. Mała liczba transakcji utrudnia ocenę trendów. Po rekordowych wzrostach liczby transakcji w 2021, w 1-3q22 ich liczba spadła w niektórych

miastach nawet o 80% wobec 1-3q21. Wyraźnie gwałtowniej reaguje rynek pierwotny, bardziej wrażliwe są też płytsze rynki lokalne.

Na rynku wynajmu w 3q22 stawki w dalszym ciągu rosły r/r, jednak wolniej niż w 2q22. W ostatnich kwartałach ważną przesłanką wzrostu stawek wynajmu jest większy popyt na wynajem mieszkania ze strony osób, które, nie mając zdolności kredytowej, decydują się na wynajem. Popyt związany z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy prawdopodobnie ustabilizował się. Przy ograniczonej podaży mieszkań na wynajem i dużym popycie silne wzrosty stawek wynajmu są fundamentalnie uzasadnione. Perspektywa obniżek stóp procentowych i spadku cen mieszkań może jednak być przesłanką ich nieznacznej korekty. Sprzedaż kredytów mieszkaniowych kolejny kwartał silnie spadała - wg Związku Banków Polskich wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w 3q22 wyniosła 7 mld zł (-48% q/q; -70% r/r). Banki udzieliły 21,2 tys. nowych kredytów (-45% q/q; -69% r/r). Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem w 3q22 zmalała do 329,6 tys. zł (-5,3% q/q; -2,9% r/r).

Według danych BIK w 1-3q22 wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych zmalała o 40,8%% r/r, ich liczba o 44,7% r/r. W październiku'22 spadkowy trend pogłębił się - wartość udzielonych kredytów spadła o 74,5% r/r, a ich liczba o 73,2% r/r. Spadki wynikają z ograniczonej zdolności kredytowej gospodarstw domowych i znacząco gorszych nastrojów konsumentów. W listopadzie 2022 wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe zmalała o 65% r/r, jest to jeden z najniższych odczytów w historii badania BIK.

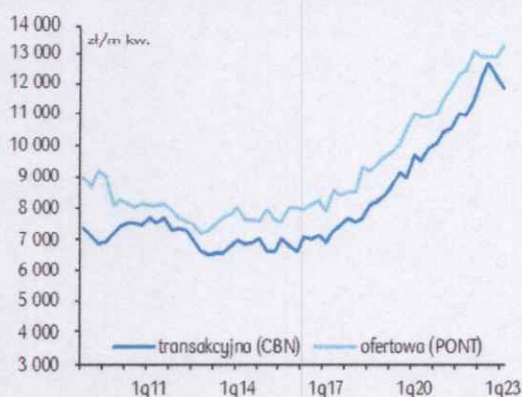
Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych w 3q22 w 6 największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali 6,6 tys. mieszkań - o 30% mniej q/q oraz o 56% mniej r/r. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w tych aglomeracjach w 3q22 wyniosła ok. 7,2 tys. W konsekwencji załamania popytu, częstszych zwrotów i w dalszym ciągu wprowadzonych na rynek nowych mieszkań oferta deweloperska w 6 miastach na koniec 3q22 wzrosła do 51,4 tys. mieszkań (19% q/q; 40% r/r).

Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 3q22 sygnalizuje wzmocnienie spadkowego trendu liczby mieszkań w toku budowy, ich liczba kolejny kwartał maleje wobec poprzedniego kwartału (skutek malejącej r/r od trzech kwartałów liczby mieszkań rozpoczynanych). Zmalała też liczba pozwoleń na budowę, wydanych w ostatnich 4. kwartałach. Zapisy księgowe dużych deweloperów na koniec 3q22 sygnalizują wyhamowanie rynku - projekty mieszkaniowe w toku były na poziomie 2q22, podobnie bank ziemi; przedpłaty klientów wzrosły nieznacznie. Zapasy gotowych mieszkań zmalały o 11% q/q. Silnie (o prawie 20% r/r) zmalały zakupy gruntów pod inwestycje, co oznacza gorszą ocenę perspektyw rynku. Koszty budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów wg bieżących stawek kosztorysowych Sekocenbud w 3q22 rosły nieco wolniej - o 18-22% r/r zależnie od obiektu (vs 19-32% r/r w 2q22). Czynniki podtrzymującymi wysoki poziom kosztów są niepewność otoczenia i wysokie koszty energii. Statystyka NSP 2021 dotycząca mieszkań wg okresu budowy pokazuje 2,45 mln mieszkań z sprzed 1945 (w tym 1,03 mln sprzed 1918). Udział ten jest silnie zróżnicowany regionalnie od ok. 2% w Jastrzębiu Zdroju i Tychach do 60% w powiecie ząbkowickim i wałbrzyskim. Takie zróżnicowanie w skali kraju wynika z zasłóści historycznych (relatywnie dobry stan zasobów na Ziemiach Odzyskanych, który z biegiem czasu przy niedostatecznych nakładach inwestycyjnych pogorszył się); - zniszczeń wojennych

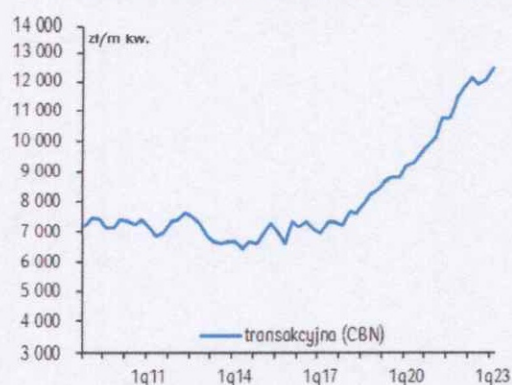
w Polsce centralnej i wschodniej (silnie zredukowały zasoby przedwojenne); - intensywności nowego budownictwa (skoncentrowanego w dużych miastach).

Segment rynku	1q 21	2q 21	3q 21	4q 21	1q 22	2q 22	3q 22	4q 22	1q 23	1q 23 %,q/q	1q 23 %,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	10 490	10 599	11 110	11 023	11 520	12 311	12 807	12 345	11 919	-3.4	3.5
cena ofertowa (PONT)	11 548	11 935	12 375	12 500	13 179	13 043	12 994	13 026	13 333	2.4	1.2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	10 189	10 800	10 796	11 549	11 881	12 227	12 006	12 166	12 553	3.2	5.7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 487	7 703	7 979	7 190	9 013	10 569	8 238	8 040	9 716	x	x

Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie



Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



Otoczenie makroekonomiczne rynku mieszkaniowego charakteryzuje się ostatnio dużą zmiennością i trudną przewidywalnością – dotyczy to m.in. czynników geopolitycznych mogących istotnie zmienić oczekiwania inflacyjne czy politykę monetarną. Rynek mieszkaniowy cechuje w dalszym ciągu niższa transakcyjność, w związku z czym inwestorzy oczekują dodatkowej premii za ryzyko niskiej płynności, co generuje negatywną presję na poziom cen. Niska transakcyjność utrudnia też analizę zmian cen

w poszczególnych segmentach rynku. Przy analizie trendów cenowych należy uwzględniać zawyżanie średniego poziomu cen przez transakcje dotyczące mieszkań o małym metrażu, których udział w ogóle transakcji wzrasta w sytuacji gorszej koniunktury. Oceniamy, że średnie ceny transakcyjne mieszkań spadną o ok. 5%-10% w perspektywie roku (4q22-3q23).

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 12 800 do 19 000 zł za 1 m² p. u. lokalu mieszkalnego. Takie zróżnicowanie cenowe wynika głównie ze stanu technicznego budynku, 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. Cechami, które również wpływają na wartość nieruchomości jest stan techniczny budynku oraz usytuowanie lokalu w budynku. Stan techniczny uwzględniono ze względu na fakt, iż transakcje dotyczą lokali położonych w budynkach wybudowanych w latach 30-50 XX wieku, o zróżnicowanej gospodarce remontowej. Natomiast usytuowanie w budynku związane jest z kondygnacją na której znajduje się lokal mieszkalny. Niekorzystny jest parter oraz najwyższa kondygnacja w budynku. Najkorzystniejsze jest 1 piętro.

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.
2023-05-04	Toeplitza	2	43,94	3	835 000 zł	19 003,19 zł
2023-12-01	Słowackiego	15/19	31,25	5	590 000 zł	18 880,00 zł
2023-09-08	Suzina	3	27,09	3	510 000 zł	18 826,14 zł
2023-12-28	Próchnika	8	36,30	1	660 000 zł	18 181,82 zł
2023-03-13	Tucholska	9	42,76	4	775 000 zł	18 124,42 zł
2023-10-20	Krasińskiego	18	26,83	1	475 000 zł	17 704,06 zł
2023-06-13	Tucholska	11	28,32	5	470 000 zł	16 596,05 zł
2023-08-04	Sarbiewskiego	2	43,46	3	720 000 zł	16 566,96 zł
2023-12-08	Sarbiewskiego	2	33,38	4	550 000 zł	16 476,93 zł
2024-02-08	Sarbiewskiego	2	33,67	2	550 000 zł	16 335,02 zł
2023-08-08	Słowackiego	15/19	40,99	4	630 000 zł	15 369,60 zł
2023-01-11	Krasińskiego	10	46,61	2	682 000 zł	14 632,05 zł
2023-03-30	Popieluszki	14	40,69	2	590 000 zł	14 499,88 zł

2023-05-08	Popieluszki	14	58,78	3	850 000 zł	14 460,70 zł
2023-02-03	Krasińskiego	10	55,59	5	720 000 zł	12 951,97 zł
2023-09-06	Próchnika	8	51,62	2	665 000 zł	12 882,60 zł
2023-06-20	Tucholska	9	50,51	3	650 000 zł	12 868,74 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 prawa do odrębnej własności do 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;

Obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są bądź mogą być przedmiotem obrotu.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji mieszkalnej. Mając na względzie położenie nieruchomości, standard wykończenia oraz otoczenie (zabudowa sąsiednia) ustalono, że optymalnym oraz najbardziej

prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja mieszkalna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899); 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 cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. Podejście te 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 (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu ww. metody szacowania wg Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cenowe na przedmiotowym rynku nieruchomości,
- Określenie procentowo wag cech rynkowych,
- Wybór do porównań ze zbioru co najmniej 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich charakterystyki,
- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Przeprowadzenie porównań wycenianej nieruchomości o znanych cechach kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach,
- Wyliczenie poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,

- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z skorygowanych cen transakcyjnych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,
- Ostateczne określenie wartości wycenianej nieruchomości jako iloczyn wartości jednostkowej i liczby jednostek.

Wartość rynkową nieruchomości określono 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:

- Stan techniczny budynku;
- 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.	Stan techniczny budynku	Korzystny	Budynek w dobrym stanie technicznym, gospodarka remontowa prowadzona na bieżąco. Budynek ocieplony, po wymianie instalacji. Nie wykazujący znacznego zużycia elementów konstrukcyjnych.
		Średnio korzystny	Budynek w średnim stanie technicznym. Niektóre elementy konstrukcyjne wykazują zużycie techniczne, środowiskowe lub antropogeniczne. Budynek wymaga prac remontowych lub odświeżeniowych.
2.	Wielkość p. u. lokalu	Bardzo korzystna	Poniżej 30 m ²
		Korzystna	Od 30 m ² i poniżej 40 m ²
		Średnio korzystna	Od 40 m ² i poniżej 50 m ²
		Niekorzystna	Od 50 m ²
3.	Usytuowanie lokalu w budynku	Korzystne	I piętro.
		Średnio korzystne	Pozostałe kondygnacje.
		Niekorzystne	Parter i ostatnia kondygnacja budynku.
4.	Standard wykończenia lokalu	Bardzo korzystny	Lokal po przeprowadzonym remoncie, użyto materiałów dobrej jakości.
		Korzystny	Lokal po przeprowadzonym remoncie, użyto materiałów przeciętnej jakości.

		Średnio korzystny	Lokal wykończony, użyto materiałów przeciętnej jakości, widoczne częściowe oznaki zużycia materiałów wykończeniowych.
		Niekorzystny	Lokal 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 $C_{max} = 19\,003,19 \text{ zł/m}^2$

Cenę minimalną $C_{min} = 12\,868,74 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 19\,003,19 \text{ zł/m}^2 - 12\,868,74 \text{ zł/m}^2 = 6\,134,45 \text{ zł/m}^2$

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	Stan techniczny budynku	10	613,45
2	Wielkość p. u. lokalu	30	1 840,34
3	Usytuowanie lokalu w budynku	15	920,17
4	Standard wykończenia lokalu	45	2 760,50
Ogółem:		100	6 134,45

9.2. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny

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: ul. Próchnika 8

Data transakcji: 2023-12-28

Stan techniczny budynku – korzystny

Wielkość p. u. lokalu – korzystna

Usytuowanie lokalu w budynku – niekorzystne

Standard wykończenia lokalu – bardzo korzystny

Cena transakcyjna 1m² p. u.: **18 181,82 zł/m²**

Nieruchomość „B”

Położenie: ul. Tucholska 9

Data transakcji: 2023-03-13

Stan techniczny budynku – korzystny

Wielkość p. u. lokalu – średnio korzystna

Usytuowanie lokalu w budynku – średnio korzystne

Standard wykończenia lokalu – bardzo korzystny

Cena transakcyjna 1m² p. u.: **18 124,42 zł/m²**

Nieruchomość „C”

Położenie: ul. Tucholska 11

Data transakcji: 2023-06-13

Stan techniczny budynku – korzystny

Wielkość p. u. lokalu – bardzo korzystna

Usytuowanie lokalu w budynku – niekorzystne

Standard wykończenia lokalu – niekorzystny

Cena transakcyjna 1m² p. u.: **16 596,05 zł/m²**

Tabela obliczeń wartości rynkowej 1 m² powierzchni użytkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny

Tabela 4

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Tucholska	Próchnika	Tucholska	Tucholska
Data transakcji		2023-12-28	2023-03-13	2023-06-13
Kondygnacja	1	1	4	5
Pow. uż. lokalu [m ²]	36,60	36,30	42,76	28,32
Cena 1 m ² p. u. [zł]		18 181,82	18 124,42	16 596,05
Stan techniczny budynku	korzystny	korzystny	korzystny	korzystny
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wielkość p. u. lokalu	korzystna	korzystna	średnio korzystna	bardzo korzystna
		0,00 zł	460,08 zł	-460,08 zł
Usytuowanie lokalu w budynku	niekorzystne	niekorzystne	średnio korzystne	niekorzystne
		0,00 zł	-460,08 zł	0,00 zł
Standard wykończenia lokalu	niekorzystny	bardzo korzystny	bardzo korzystny	niekorzystny
		-2 760,50 zł	-2 760,50 zł	-920,17 zł
SUMA POPRAWEK		-2 760,50 zł	-2 760,50 zł	-1 380,25 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		15 421,32 zł	15 363,92 zł	15 215,80 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p. u.		15 333,68 zł		

Obliczenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do 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,

$$WR_N = P_L \times W_{1m^2} = 36,60 \text{ m}^2 \times 15 333,68 \text{ zł/m}^2 = 561 212,69 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu: $WR_N = 561 213 \text{ zł}$

Słownie: pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście trzynaście złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny wynosi **561 213 zł**. Uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: stan techniczny budynku, wielkość p. u. lokalu, usytuowanie lokalu w budynku oraz standard wykończenia lokalu.

Określona wartość przedmiotowego prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym.

W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży wartość rynkowa prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w odniesieniu do 1 m² p. u. przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **15 333,68 zł**.

Do określenia wartości lokalu obszar rynku ograniczono do dzielnicy Żoliborz – biorąc pod uwagę transakcje kupna sprzedaży lokalami mieszkalnymi. Okres monitorowania rynku od stycznia 2023 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 na dzień 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. Wyceny dokonano w założeniu, iż ustanowione zostanie prawo odrębnej własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
- 11.9. **Powierzchnię lokalu określono na podstawie karty lokalu sporządzonej przez uprawnionego geodetę, zgodnie z którą przedmiotowy lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz hallu o łącznej powierzchni użytkowej 36,60 m².**
- 11.10. **W lokalu w ostatnim czasie przeprowadzono remont generalny. Do wykończenia lokalu użyto materiałów dość dobrej jakości, jednak zgodnie z wytycznymi Zleceniodawcy przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokalu w stanie do remontu, stąd na potrzeby wyceny standard jego wykończenia określono jako niekorzystny.**

11.11. Z uwagi, iż zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej na dzień wyceny prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie do remontu, natomiast na dzień wyceny w lokalu przeprowadzono remont oraz nie było możliwości wejścia do przedmiotowego lokalu, nie wykonano wizji w jego wnętrzu. Opis lokalu wykonano na podstawie archiwalnej wizji z dnia 17.10.2019 r.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

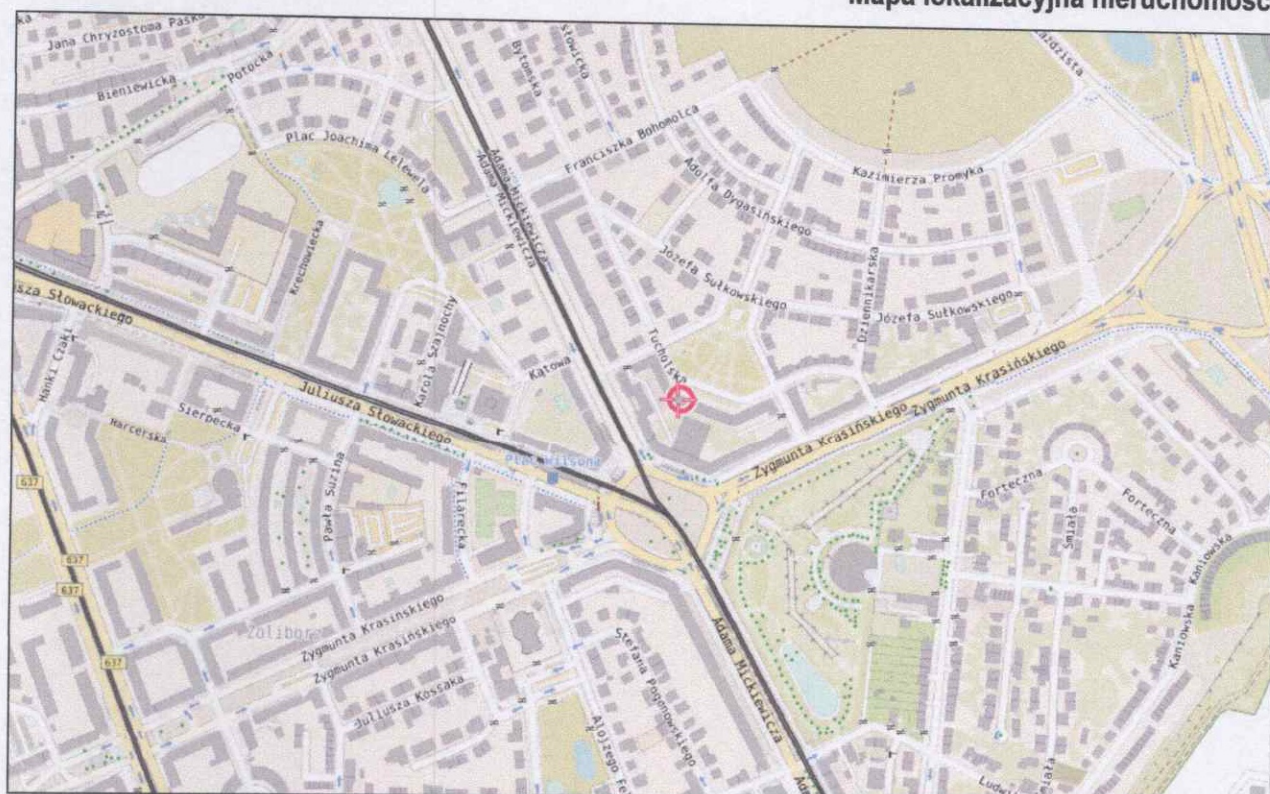


13. ZAŁĄCZNIKI

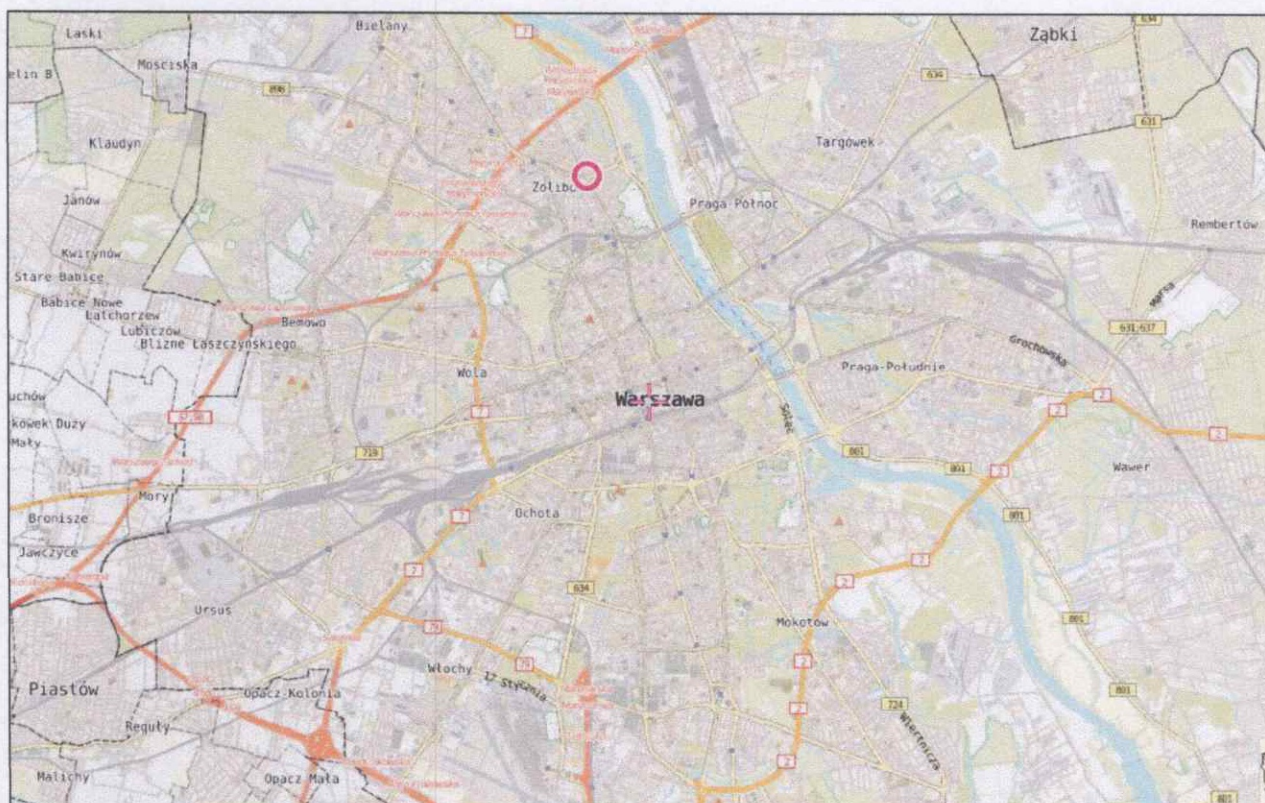
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości.
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna.
- 13.3. Kopie dokumentów.
- 13.4. Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.

Załącznik nr 13.1.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości



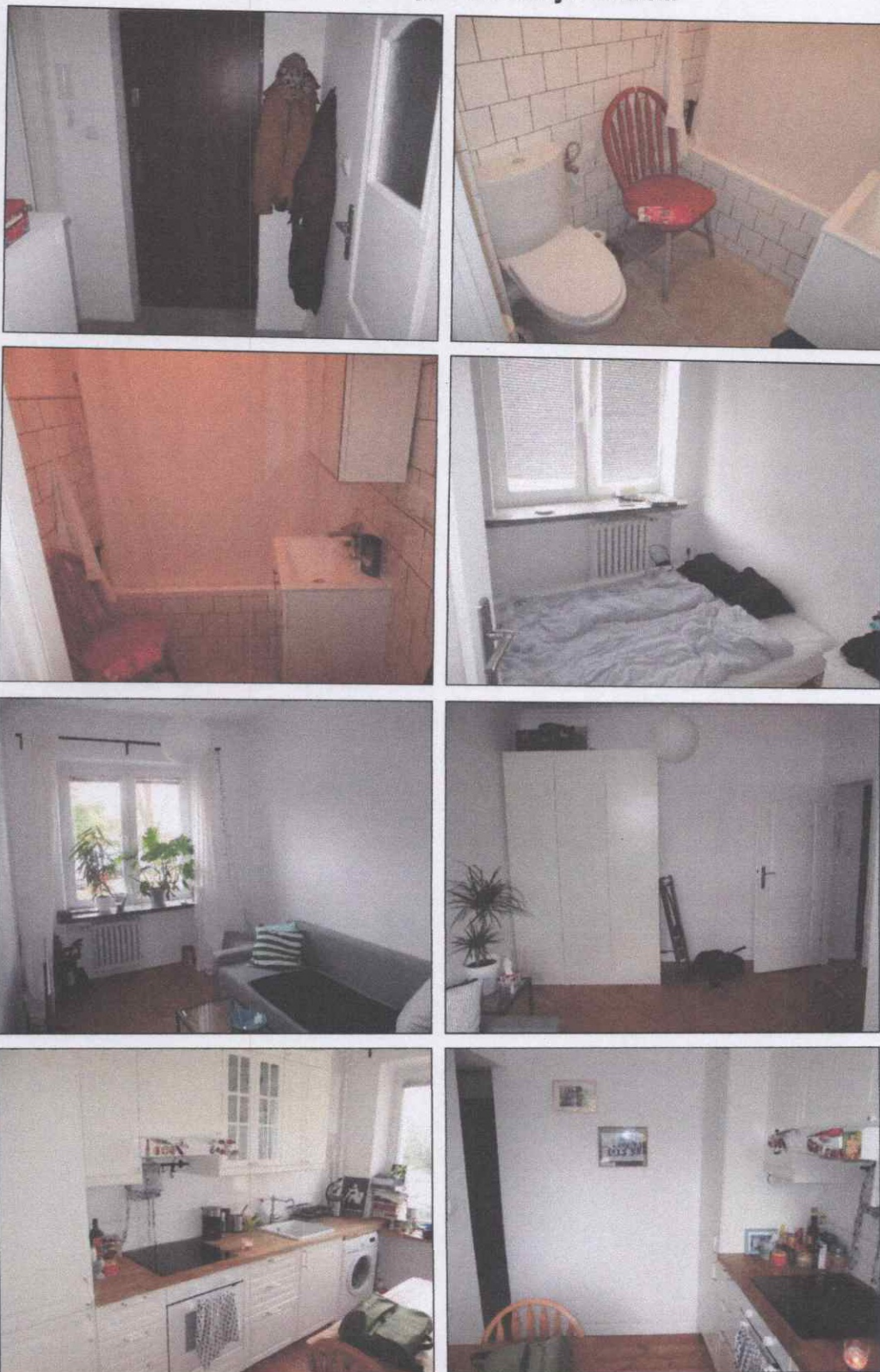
Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja nieruchomości na tle Warszawy



Widok budynku z przedmiotowym lokalem



Widok przedmiotowego lokalu mieszkalnego w dniu 17.10.2019 r.



Widok otoczenia i sąsiedztwa oraz drogi dojazdowej

Architectural floor plan of a two-story apartment. The plan shows a living room (pokój 2) at the top, a kitchen (kuchnia) and bathroom (łazienka) at the bottom, and two bedrooms (pokój 1 and pokój 2) in the middle. A central hall (hall) connects the rooms. Dimensions are provided for each room and the hall. An entrance (w wejście) is marked on the right side.

Room	Dimensions (m)
Living Room (pokój 2)	5.28 x 3.41
Bedroom (pokój 1)	2.76 x 2.23
Bedroom (pokój 2)	2.71 x 1.60
Hall (hall)	1.60 x 2.42
Kitchen (kuchnia)	2.03 x 3.62
Bathroom (łazienka)	2.07 x 1.50

SKALA 1 : 100

SKALA 1 : 1000

RZUT - PARTERU

RZUT - PIWNIC

POŁOŻENIE I NR LOKALU

Warszawa ul. Tucholska 13 lok. Nr 16

Zgodnie z art 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1934r. o własności lokali (Dz. U. nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami) lokal spełnia warunki samodzielnego lokalu

Orzecznictwo wykonała Agencja TU na podstawie pisma z 11-2009 r. wykonanego w oparciu o normę PN-ISO 9001 oraz warunki techniczne zilverowane przez Zleceniodawcę

DATA: PROPOS

ZATWIERDZIŁ : mgr inż. B. Kojński

05.09.2011

stownie : powierzchnia użytkowa lokalu Nr 15 wynosi :
trzydzieści sześć i 60/100 metrów kwadratowych

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Klatka II - parter		
Lokal 16		
Lp	Przeznaczenie	m ²
1	pokój 1	6,10
2	pokój 2	16,32
3	kuchnia	7,41
4	łazienka	3,02
5	hall	3,75
	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	36,60
6	piwnica	2,40
	POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNA	2,40



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1033704955



1	Okres ubezpieczenia: od 12.01.2024 r. do 11.01.2025 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.PL Telefon: +48531685862 REGON: 360930065	
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.PL Telefon: +48531685862 REGON: 360930065	
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
4 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		
Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		
5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (Klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe 250 000 PLN 250 000 PLN
6	Składka łączna: 884,69 PLN Kwota w PLN Jednorazowo 884,69 Termin płatności 23.01.2024	7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 12 1240 6960 3014 0110 1483 0737 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955
Warunki ubezpieczenia		
8	1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawartych w UZ/21/2018 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. 2. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2013 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
Postanowienia dodatkowe		
9	Ubezpieczenie obowiązkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za z tytułu 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 ze strony wyrządzonego rażąco niedbalstwem.
Oświadczenia		
10	1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 4. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania ich treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 5. Przekazuję informację o administracji danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inne dane osobowe, które ich przetwarzania, odbiorcy danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o możliwości podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanych podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pau.pl. 6. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linia TU SA, PEKAO SA, Alif Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. ☒ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linia TU SA, PEKAO SA, Alif Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie i personalizację do określonych preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 8. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie 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 wnieścioną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/IVR lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualnieść moich danych, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linia TU SA, PEKAO SA, Alif Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/IVR). 10. Oświadczam, że otrzymywałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumentacji Informacja o Administratorze danych osobowych. 11. W zakresie, w jakim podaję przetwarzanie moich danych osobowych jest zgodne, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pau.pl albo pismo na adres PZU, ul. Pułtusk 16A, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ W polu oznacza zgodę Pełne warunki spółki: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-643 Warszawa, pta.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 4, 00-643 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka	

1033704955/pc:100000532169001/BE20 PIN: 8323

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 85 332 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-643 Warszawa, pta.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) OSPOCZ/23011_01/2024/04/09.113%proppp/01-336104185-37352pc:100000532169001

1/2





Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Opieki Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa

Warszawa; Lika TU SA - Lika Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PKO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żelazna 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane są w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.

2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:

- 1) na piśmie – osobnie albo wysłane przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres byłby do korespondencji);
- 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręzeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
- 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
- 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.

3. PZU rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która zgłosiła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:

- 1) wyjasnia przyczynę opóźnienia;
- 2) wskazuje obywateli, które muszą zostać usłone 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 zostaje dostarczona osobie, która je zgłosiła:

- 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
- 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.

6. Osobie fizycznej, która zgłosiła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzeczywistości Finansowej wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
- 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.

8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość posąadowego rozstrzygnięcia sporów.

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o posąadowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do posąadowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

11. Ubezpieczający, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.

12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z posąadowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i zgłosić skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ORK) 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 ORK 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 umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dostarczyć 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 powinien być doręczony Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczającego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności: www.rf.gov.pl.

2. Z zachowaniem pozostałych, określonych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który Ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO

E-mail: MARCIN_SZAJKO@O2.PL

Telefon: +48531685862

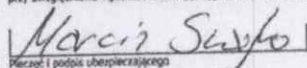
Dodatkowych informacji udzieli:

Agencja Ubezpieczeniowa E. Kopeć, M. Kopeć

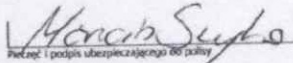
ul. POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH 20A, 01-381 WARSZAWA

Data zawarcia umowy: 09.01.2024 r.

Obwiedzam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń przekazał mi informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skonna zapłacić.


Piszę i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE"
MARCIN SZAJKO
Ubezpieczający


Piszę i podpis ubezpieczającego lub polisy

UBEZPIECZENIA KOPEĆ SP. Z O.O.
ul. Powstańców Śl. 20A, 01-381 Warszawa
NIP: 5223221835 REGON: 521557044
KRS: 0000962082
tel. (22) 665 96 45 / tel. (22) 665 94 00
Tel. kom. 602 336 716
Piszę i podpis przedstawiciela PZU SA

STARSZY SPECJALISTA
dział UBEZPIECZEŃ
Monika Winiarska

1033704955/pc:100000532169001/BE20 PIN: 8323

801 102 102 pzu.pl

2/2

