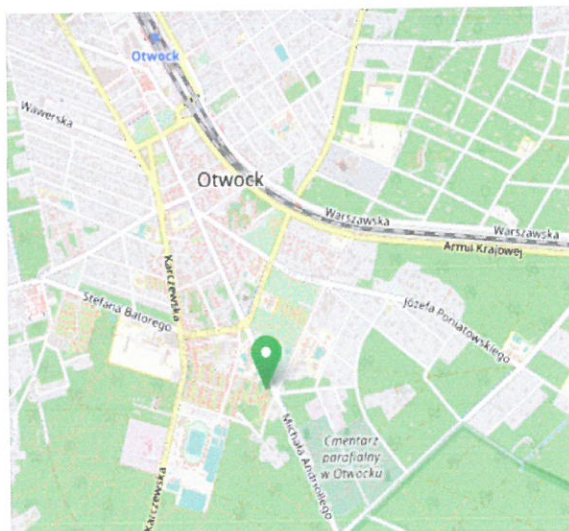


## OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego **nr 48**, położonego w budynku wielorodzinnym przy **ul. M. Andriollego 78** w Otwocku, woj. mazowieckie

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego założono księgę wieczystą Nr **WA10/00015069/5** przez Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych



Autor operatu:

Paulina Piasecka, upr. 5500

Warszawa, 12 stycznia 2023 r.



# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO			
<b>Województwo</b>	<b>Powiat</b>	<b>Gmina</b>	<b>Dzielnica</b>
mazowieckie	otwocki	Otwock	
<b>Miejscowość</b>	<b>Ulica</b>	<b>Nr domu</b>	<b>Nr lokalu</b>
Otwock	M. Andriollego	78	48
KRÓTKI OPIS LOKALIZACJI			
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części miasta Otwock przy ul. M. Andriollego 78, powiat otwocki, województwo mazowieckie. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi ok. 1,5 km (odległość od Urzędu Miasta), natomiast centrum Warszawy (pl. Defilad) oddalone jest o około 28 km.			
DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI			
Zapewniony dostęp do drogi publicznej			
OPIS NIERUCHOMOŚCI			
<b>Rodzaj nieruchomości</b>	Lokal mieszkalny	<b>Stan nieruchomości</b>	
		użytkowany	
<b>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>	48,00	<b>Kondygnacja dla lokali mieszkalnych</b>	5
<b>Rok budowy</b>	Lata 70-te	<b>Liczba pokoi dla lokali mieszkalnych</b>	3
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
<b>Przeważająca forma władania</b>	własność	<b>Nr KW</b>	WA10/00015069/5
<b>Obręb / Numer arkusza map/y</b>	139	<b>Przeznaczenie w Studium</b>	zabudowa usługowo-mieszkalniowa
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI			
<b>Wartość rynkowa aktualna</b>	318 000 zł		
<b>Wartość wymuszonej sprzedaży</b>	258 000 zł		
<b>Wartość rynkowa ½ udziału</b>	159 000 zł		
<b>Płynności nieruchomości /okres ekspozycji na rynku</b>	Płynność dobra, okres ekspozycji od 4 do 6 miesięcy		
DANE DOT. OPERATU			
<b>Cel wyceny</b>	dla potrzeb postępowania upadłościowego.		
<b>Metoda wyceny</b>	podejście porównawcze, metodę porównywania parami		
<b>Specjalne założenia do wyceny</b>	brak		
<b>Data sporządzenia operatu</b>	12.01.2023 r.		
<b>Imię i nazwisko autora operatu</b>	Paulina Piasecka		
<b>Nr uprawnień</b>	5500		



## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny.....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawa formalna .....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	5
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>5</b>
<b>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>6</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	6
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W DOKUMNETACH PLANISTYCZNYCH .....</b>	<b>9</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....</b>	<b>9</b>
<b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....</b>	<b>12</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ..</b>	<b>14</b>
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny.....	15
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej .....	17
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>	<b>19</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>	<b>19</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....</b>	<b>20</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>20</b>

## 1. PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

---

### 1.1. Przedmiot wyceny

---

Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności lokalu nr 48 wraz z udziałem 6/2918 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Lokal położony jest w budynku wielorodzinnym w Otwocku, przy ul. M. Andriollego 78, obręb 139, pow. otwocki, woj. mazowieckie.

Lokal mieszkalny nr 48 o powierzchni użytkowej 48,00 m<sup>2</sup>, usytuowany jest na 4 piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal składa się z kuchni, 3 pokoi, przedpokoju i łazienki. Do lokalu przylega przynależny piwnica oraz przylega niewielki balkon.

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego założono księgę wieczystą Nr WA1O/00015069/5 przez Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

### 1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

---

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

## 2. CEL WYCENY

---

Celem wyceny jest określenie wartości prawa odrębnej własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

### 3.1. Podstawa formalna

---

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest **zlecenie Syndyka masy upadłości Pani Ewy Lipińskiej**

### 3.2. Podstawy materialno - prawne

---

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846)
- ☞ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555)
- ☞ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360)
- ☞ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1728, 1846)
- ☞ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)
- ☞ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1520).

### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

---

- ☞ „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”;
- ☞ J. Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.;
- ☞ Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H.Beck, luty 2012 r.;

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

---

- ☞ Księga wieczysta nr WA1O/00015069/5
- ☞ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka
- ☞ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 05.01.2023 r.
- ☞ System Informacji Przestrzennej
- ☞ Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Otwocku
- ☞ Własna baza danych

## 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

---

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny                           | - 12.01.2023 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 12.01.2023 r. |

3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny - 05.01.2023 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości - 05.01.2023 r.

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

- księga wieczysta Nr **WA10/00015069/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Po zbadaniu KW Nr WA10/00015069/5 stwierdzam, iż zawiera ona następujące wpisy:

Księga Wieczysta nr WA10/00015069/5	
<i>(stan na 12.01.2023 r. około 8.40 na podstawie systemu elektronicznego: <a href="https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/">https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/</a>)</i>	
Typ księgi	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość
<b>Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”</b>	
Położenie	województwo: <b>mazowieckie</b> powiat: <b>otwocki</b> gmina: <b>Otwock m.</b> miejscowość: <b>Otwock</b> ulica <b>ANDRIOLLEGO</b> numer budynku: <b>78</b> numer lokalu: <b>48</b>
<b>Lokal mieszkalny</b>	
Opis lokalu	POKÓJ - 3, ŁAZIENKA - 1, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, WC - 1
Kondygnacja	5
Przyłączenie	/ 00014494 /
Odrębność	Tak
<b>Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych</b>	<b>48,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
<b>Spis spraw związanych z własnością</b>	
Numer prawa	1
Rodzaj prawa	Udział związany z własnością lokalu
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	6/2918
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	WA10 / 00014494 / 6
<b>Dział II - „Własność”</b>	
<b>Właściciele</b>	
Wielkość udziału	1/1
Osoba fizyczna	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ROBERT JAROSŁAW LIPIŃSKI i EWA LIPIŃSKA
<b>Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
INNY WPIS: Wszczęcie egzekucji na rzecz Konrada Gałązka	

## Dział IV – „Hipoteka”

1. DZ. KW. / WA10 / 5477 / 20 / 1 - 2020-06-25, 14:44:37 - WPIS HIPOTEKI

Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	515921,83 (PIĘĆSET PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘCSET DWADZIEŚCIA JEDEN 83/100) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI WYNIKAJĄCYMI Z UMOWY KREDYTU
Termin zapłaty	2037-10-31	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOM ODDZIAŁ W ŁÓDZI, KATOWICE
Lp. 2.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	141841,80 (STO CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI JEDEN 80/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	KONRAD GAŁAZAK, 82101501196

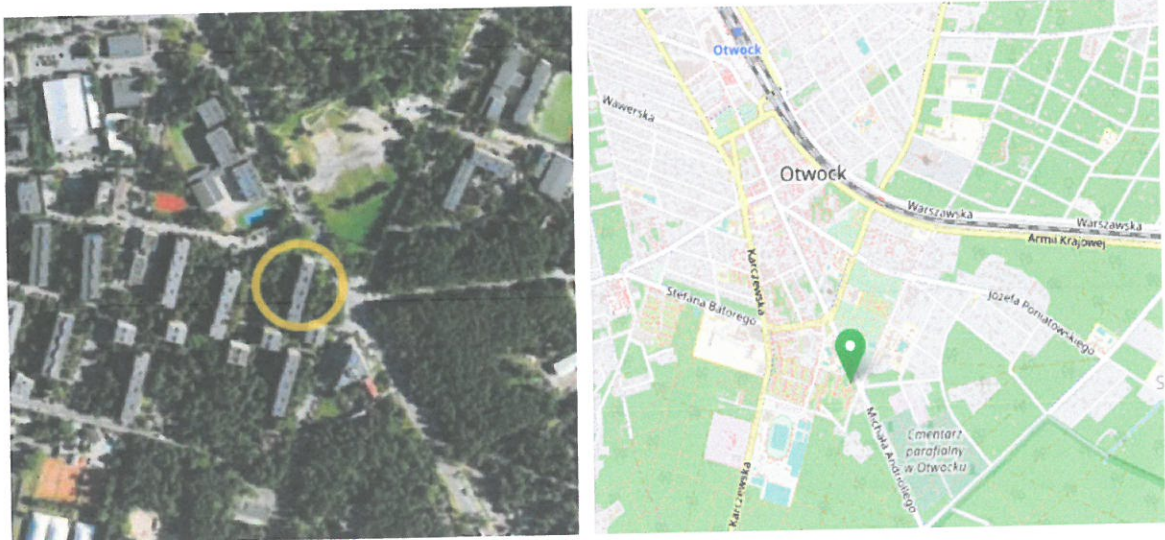
## 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

## Lokalizacja, otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części miasta Otwock przy ul. M. Andriollego 78, powiat otwocki, województwo mazowieckie. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi ok. 1,5 km (odległość od Urzędu Miasta), natomiast centrum Warszawy (pl. Defilad) oddalone jest o około 28 km.

W odległości ok. 4,3 km od nieruchomości przebiega ważna arteria komunikacyjna – droga wojewódzka nr 801 o dużym natężeniu ruchu, która łączy Warszawę i Puławę. Najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest przed budynkiem z wycenianym lokalem. Alternatywnym sposobem dojazdu do Warszawy są PKP, stacja kolejowa oddalona jest o ok. 1,5 km (stacja Otwock) od wycenianej nieruchomości. Punkty handlowo-usługowe znajdują się w promieniu 1 km.

## Lokalizacja przedmiotu wyceny



źródło: <https://otwocki.e-mapa.net/> <https://www.openstreetmap.org>

Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o różnym zbliżonym stanie technicznym oraz szkoła podstawowa.

Ze względu na położenie względem centrum miejscowości, lokalizację ogólną określono jako **średnio korzystną**.

### Opis budynku



Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal mieszkalny położony jest przy ul. M. Andriollego 78. Wybudowany został w latach 70-tych w technologii tzw. wielkiej płyty.

Budynek składa się z 5 kondygnacji nadziemnych. Stropodach płaski, na elewacji tynk zewnętrzny. Podjazdy i chodniki wyłożone są kostką brukową.

Budynek będzie wyposażony w następujące instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, energii elektrycznej, domofonową, centralnego ogrzewania, teletechniczna.

Teren wokół budynku oraz klatki schodowe są monitorowane.

Stan techniczny budynku określono jako **średni**.

### Opis lokalu

Lokal mieszkalny nr 48 o powierzchni użytkowej 48,00 m<sup>2</sup>, usytuowany jest na 4 piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal składa się z kuchni, 3 pokoi, przedpokoju i łazienki. Do lokalu przylega przynależy piwnica oraz przylega niewielki balkon.

### Wykończenie lokalu

Stolarka okienna PCV. Drzwi wewnętrzne typowe.

Podłogi: parkiet do wymiany (częściowo odpadający lub wymagający cyklinowania) i terakoty

Ściany: malowane farbami, w łazience: glazura



W łazience widoczne są braki w glazurze po wymianie rur przez Spółdzielnię Mieszkaniową kilka lat temu.

Kuchnia: wolnostojące szafki kuchenne oraz wyposażenie w AGD w średnim stanie technicznym

W łazience znajduje się biały montaż: wanna, umywalka i toaleta w średnim stanie technicznym.

Wyposażenie w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, energii elektrycznej, gazową, domofonową, centralnego ogrzewania, teletechniczna.

Standard wykończenia lokalu określono jako **niekorzystny**.

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W DOKUMNETACH PLANISTYCZNYCH

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.

W stanie na dzień wyceny teren, na którym położona jest nieruchomość nie jest objęty ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/540/2014 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym jako tereny **zabudowy usługowo-mieszkaniowej (symbol U/M-9)**.



źródło: <https://otwocki.e-mapa.net/>

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- obszar – miasto Otwock
- okres analizy cen transakcyjnych – od 2021 r. do dnia wyceny

- rynek lokalny jako wtórny rynek praw odrębnej własności nieruchomości lokalowych w budynkach wielorodzinnych

**Otwock** położony jest w centrum województwa mazowieckiego, na południowy wschód od Warszawy. Leży na pograniczu Doliny Środkowej Wisły i Równiny Garwolińskiej, na lewym brzegu Świdra, w pobliżu jego ujścia do Wisły. Miasto graniczy od północy z Józefowem, od wschodu z gminą Wiązowna, na południu z gminą Celestynów i miastem Karczew. Zachodnią, naturalną granicę stanowi rzeka Wisła.

Od Warszawy dzieli je odległość 25 km. Zajmując obszar 47 km<sup>2</sup>, którego 44% stanowią tereny leśne, Otwock ma charakter miasta - parku. Dzisiejszy Otwock z 32,5 tys. mieszkańców jest ośrodkiem administracyjnym, usługowym, leczniczym i wypoczynkowym. Przez miasto przepływa rzeka Świder, która zachowała swój pierwotny charakter.

Otwock jest miastem wyjątkowym. Od dawna słynie jako ośrodek letniskowo-uzdrowiskowy. Bliskość Warszawy i dostępność komunikacyjna, położenie wśród lasów Mazowieckiego Parku Krajobrazowego stwarzają korzystne perspektywy i sprzyjają dynamicznemu rozwojowi miasta.

Działania gminy zmierzają do przekształcenia Otwocka w centrum aktywności gospodarczej. Miasto kładzie duży nacisk na rozbudowę infrastruktury, prowadzi aktywną politykę inwestycyjną.

Miasto Otwock to doskonały teren do zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej. Dynamicznie rozwija się przedsiębiorczość, handel i budownictwo. Specyficzny mikroklimat, ładne okolice, dbałość o rozbudowę infrastruktury i aktywność mieszkańców zapewniają miastu szybki rozwój.

### JAKICH NIERUCHOMOŚCI SZUKAJĄ POLACY? *Źródło: Forbes, raport 4/2022*

Trzeci kwartał 2022 r. nie przyniósł istotnych zmian w strukturze popytu na rynku sprzedaży nieruchomości. W porównaniu z pierwszym i drugim kwartałem br. w miesiącach wakacyjno-urlopowych wzrósł odsetek klientów zainteresowanych zakupem działek (17 proc.); w tym samym czasie zmniejszył się udział w popycie klientów na zakup mieszkań – o 0,8 proc./ domów - o 0,3 proc. i nieruchomości komercyjnych – o 0,2 proc.

W porównaniu z danymi z trzeciego kwartału 2021 r. wzrost udziału w strukturze popytu nastąpił tylko w segmencie sprzedaży mieszkań – o 3,3 proc. Pozostałe segmenty zanotowały spadki: domy – o 0,9 proc., działki – o 1,5 proc. i nieruchomości komercyjne – o 1 proc. Zmiany, jakie zachodzą w strukturze popytu, są pochodną ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości. Odpływ klientów spowodowany zarówno spadkiem dostępności kredytów hipotecznych, rosnącymi kosztami utrzymania gospodarstw domowych i co za tym idzie stopniowym pogarszaniem nastrojów konsumenckich odbija się przede wszystkim na spadku zainteresowania zakupem nieruchomości wymagających większych nakładów finansowych, a więc domów oraz działek pod ich budowę.

Kolejną zmienną są wysokie koszty energii i utrzymania nieruchomości. Dwa najczęściej odmieniane wyrazy w kontekście obecnej sytuacji to okazja i gotówka. W segmencie domów klienci preferują ekonomiczne i nowoczesne pod względem zużycia energii i te o małych metrażach. Wśród działek

dominują grunty inwestycyjne oraz działki nad morzem. Tu nadal cieszą się popytem apartamenty o najlepszych lokalizacjach. Zmniejszyło się zainteresowanie klientów zakupem gruntów pod budowę własnego domu. Znaczny spadek popytu notujemy również w zakresie kupna i najmu lokali użytkowych.

### **Rynek mieszkaniowy w Polsce III kw. 2022** Źródło: JLL październik 2022 r.

W III kwartale 2022 na sześciu największych rynkach sprzedano jedynie 6,6 tys. nowych mieszkań – o 30% mniej niż w poprzednim kwartale.

Na popyt negatywnie wpłynęła seria wcześniejszych podwyżek stóp procentowych i jej konsekwencje dla oprocentowania kredytów, nadal zakupy wspierane kredytami ograniczało zaostrzenie zasad określania zdolności kredytowej. Również perspektywa kolejnych podwyżek stóp, które przełożą się na wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych wpływała hamująco na popyt. Na rynku obecni byli głównie nabywcy gotówkowi, których decyzje mogą być teraz coraz bardziej uzależnione od kształtowania się cen mieszkań w najbliższej przyszłości.

#### Brak transparentności dostępnej oferty

Duża liczba nowych mieszkań wprowadzonych do sprzedaży pomiędzy kwietniem a czerwcem zaowocowała zmniejszeniem przejrzystości rynku. Część inwestycji wprowadzonych w końcu II kwartału tylko w celu zapewnienia możliwości sprzedawania ich na dotychczasowych zasadach została w ostatnich trzech miesiącach wstrzymana. Jednak rekordowo duża liczba mieszkań wycofanych ze sprzedaży (ok. 4 tys. jednostek), okazała się niewystarczająca, aby zachować poziom równowagi rynkowej. Przewidywania dotyczące skali zjawiska wstrzymywania sprzedaży wskazywały, że te liczby w III kwartale powinny być jeszcze wyższe. Niezależnie od projektów, które trafiły do sprzedaży w końcówce II kwartału, dodatkowo w minionym kwartale na sześciu głównych rynkach deweloperzy wprowadzili kolejnych ponad 7,2 tys. mieszkań. W konsekwencji wielkość oferty na koniec września wyniosła 51,4 tys. mieszkań, a relacja popytu i podaży uległa wyraźnemu pogorszeniu.

Pomimo statystycznego wzrostu cen mieszkań sprzedanych w III kwartale, na rynku widać pojawiające się kolejne oferty promocyjne oraz upusty. Może znaleźć to odbicie w polityce cenowej w przyszłych kwartałach.

### **LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH**

W wyniku analizy rynku lokalnego odnotowano wystarczającą ilość transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości lokalowych z miasta Otwock podobnych do wycenianego na badanym rynku lokalnym. W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Biorąc pod uwagę cechy przedmiotowego obiektu przeprowadzono selekcję zgromadzonych danych, przyjmując do bazy transakcje dotyczące lokali wykazujących duże podobieństwo do przedmiotowej nieruchomości. W procesie analizy stwierdzono, że ceny lokali mieszkalnych uzależnione są w bardzo dużym stopniu od cech charakteryzujących dany lokal. Należą do nich przede wszystkim: standard

wykończenia lokalu, wielkość lokalu, usytuowanie w budynku, lokalizacja ogólna, występowanie pomieszczeń przynależnych.

Na podstawie analizy rynku określono, iż w zależności od oceny ww. opisanych cechy rynkowych ceny jednostkowe wahają się w przedziale od ok. 6500 zł/m<sup>2</sup> do ok. 8600 zł/m<sup>2</sup>. Na podstawie analizy rynku określono, iż aktualnie ceny nieruchomości mieszkaniowych na badanym obszarze i w badanym okresie nie wykazują znaczącej tendencji wzrostowej czy spadkowej. Przyjęto trend czasowy 0% w skali roku.

Na analizowanym rynku odnotowano transakcje z rynku wtórnego (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 1).

Tabela 1

Rep.	Data transakcji	Miasto	Ulica	Numer budynku	P.u. [m <sup>2</sup> ]	Kond.	Cena transakcyjna	Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ]
6288/2022	2022-08-05	Otwock	ul. Jana Matejki	6	37,90	2	325000	8575,20
5527/2022	2022-06-30	Otwock	ul. Karczewska	29	33,60	3	245000	7291,67
1810/2022	2022-04-25	Otwock	ul. Karczewska	49	57,00	2	375000	6578,95
3380/2022	2022-04-20	Otwock	ul. Wł. St. Reymonta	67B	51,52	bd	420000	8152,17
4358/2022	2022-05-20	Otwock	ul. St. Batorego	42A	48,00	1	370000	7708,33
1166/2022	2022-04-07	Otwock	ul. Smolna	5	43,98	4	325000	7389,72
3835/2022	2022-04-14	Otwock	ul. Smolna	3	37,65	3	290000	7702,52

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania prawa własności nieruchomości lokalowej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności 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.

Przedmiotowa nieruchomość to lokal mieszkalny. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja mieszkalna.

W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako lokal mieszkalny.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. 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).

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 dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 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 rozeznanie*m* 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).

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- ⊖ zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- ⊖ cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ⊖ ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.
- ⊖ W podejściu porównawczym stosuje się metody:
- ⊖ metodę porównywania parami,
- ⊖ metodę korygowania ceny średniej,
- ⊖ metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

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 (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

## 9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny

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 prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych.

Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- ☞ lokalizacja ogólna
- ☞ wielkość p. u. lokalu
- ☞ usytuowanie lokalu w budynku
- ☞ standard wykończenia lokalu

Cechy te mają następującą charakterystykę:

Tabela 2

Lp.	RODZAJ CECHY	WPŁYW CECHY RYNKOWEJ NA ZRÓŻNICOWANIE CENY JEDNOSTKOWEJ I OPIS CECH RYNKOWYCH	
1.	Lokalizacja ogólna	korzystnie	Nieruchomość położona w centrum miasta.
		średnio korzystnie	Nieruchomość położona w poza centrum miasta
2.	Wielkość p.u. lokalu mieszkalnego	korzystnie	Poniżej 40 m <sup>2</sup>
		średnio korzystnie	Od 40 do 50 m <sup>2</sup>
		niekorzystnie	Powyżej 50 m <sup>2</sup>
3.	Usytuowanie lokalu w budynku	korzystnie	2 kondygnacja
		średnio korzystnie	Kondygnacje pośrednie
		niekorzystnie	1 i ostatnia kondygnacja
4.	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	korzystnie	Lokal wykończony całkowicie przy użyciu materiałów wysokiej jakości.
		średnio korzystnie	Lokal wykończony całkowicie materiałami średniej jakości.
		niekorzystnie	Lokal do remontu generalnego

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $W_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 8\,575,20 \text{ zł/m}^2; \quad C_{min} = 6\,578,95 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 8\,575,20 \text{ zł/m}^2 - 6\,578,95 \text{ zł/m}^2 = 1\,996,25 \text{ zł/m}^2$$

Wagi cech rynkowych jako mierniki wpływu tych cech na ceny określono w drodze badania rynku. Określenie wag cech rynkowych pokazuje tabela poniżej.

Tabela 3

L.p.	CECHA RYNKOWA GRUNTÓW	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m2]
1	Lokalizacja ogólna	10	199,63
2	Wielkość p.u. lokalu	10	199,63
3	Usytuowanie lokalu w budynku	10	199,63
4	Standard wykończenia lokalu	70	1 397,38
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>1 996,25</b>

Za podstawę określenia prawa własności nieruchomości lokalowej, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie wtórnym. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela 4

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres	ul. St. Batorego	ul. Karczewska	ul. Smolna
Data transakcji	2022-05-20	2022-04-25	2022-04-07
Powierzchnia lokalu [m2]	48,00	57,00	43,98
CENA 1 m2 [zł]	7708,33	6578,95	7389,72
Kondygnacja	1	2	4
Lokalizacja ogólna	średnio korzystnie	średnio korzystnie	korzystnie
Wielkość p.u. lokalu	średnio korzystnie	niekorzystnie	średnio korzystnie
Usytuowanie lokalu w budynku	niekorzystnie	korzystnie	średnio korzystnie
Standard wykończenia lokalu	średnio korzystnie	niekorzystnie	średnio korzystnie

**Obliczenie wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny :**



RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres	M. Andriollego 78 m 48	ul. St. Batorego	ul. Karczewska	ul. Smolna
Data transakcji		2022-05-20	2022-04-25	2022-04-07
Powierzchnia lokalu [m2]	48,00	48,00	57,00	43,98
CENA 1 m2 [zł]		7708,33	6578,95	7389,72
Kondygnacja	5	1	2	4
Lokalizacja ogólna	średnio korzystnie	średnio korzystnie	średnio korzystnie	korzystnie
		0,00 zł	0,00 zł	-199,63 zł
Wielkość p.u. lokalu	średnio korzystnie	średnio korzystnie	niekorzystnie	średnio korzystnie
		0,00 zł	99,81 zł	0,00 zł
Usytuowanie lokalu w budynku	niekorzystnie	niekorzystnie	korzystnie	średnio korzystnie
		0,00 zł	-199,63 zł	-99,81 zł
Standard wykończenia lokalu	niekorzystnie	średnio korzystnie	niekorzystnie	średnio korzystnie
		-698,69 zł	0,00 zł	-698,69 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-698,69 zł	-99,81 zł	-998,13 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		7 009,65 zł	6 479,13 zł	6 391,60 zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> lokalu		6 626,79		

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

$$W_L = W_{1m} \times P = 6\,626,79 \text{ zł/m}^2 \times 48,00 \text{ m}^2 = 318\,086,05 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości wynosi (po zaokrągleniu): 318 000 zł**

Słownie: *trzysta osiemnaście tysięcy złotych*

Wartość rynkowa udziału ½ części należy do p. EWY LIPIŃSKIEJ wynosi **159 000 zł**

## 9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_R \times w_a \times w_c$$

gdzie:

$W_R$  - wartość rynkowa,

$w_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$w_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

**Współczynnik atrakcyjności** oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie 10%.

**Współczynnik zachęty cenowej** spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest rynkiem dość aktywnym. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10 %.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$w_a = 0,90$  (10% obniżenia wartości),

$w_c = 0,90$  (10% obniżenia wartości).

$$W_w = 318\ 086,05\ \text{zł} \times 0,90 \times 0,90 = 257\ 649,70\ \text{zł}$$

**Po zaokrągleniu: 258 000 zł**

*Słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych*

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w stanie na dzień wyceny **318 000 zł** – jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniającą cechy lokalu takie m.in. jak: lokalizacja, standard wykończenia lokalu, wielkość powierzchni użytkowej lokalu, jego usytuowanie w budynku czy przynależność piwnicy. Określona wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym.

Dodatkowo określono wartość lokalu w warunkach sprzedaży wymuszonej na poziomie **258 000 zł**.

Do określenia wartości lokalu obszar rynku ograniczono do miejscowości Otwock biorąc pod uwagę transakcje kupna sprzedaży prawa odrębnej własności nieruchomości lokalowej. Okres monitorowania rynku: od 2021 r. roku do dnia wyceny.

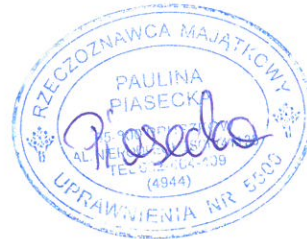
W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie, niestabilnych cen ropy i gazu oraz zapowiedziami Rady Polityki Pieniężnej kolejnych wzrostów stóp procentowych, możliwe są wahania cen nieruchomości. Są to wydarzenia niespotykane od 30 lat na rynku, dlatego też zachowanie rynku nieruchomości w takich okolicznościach jest nieprzewidywalne. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości. Obecna sytuacja może powodować chwilową stagnację na rynku. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości.

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych 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. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.6. 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.
- 11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

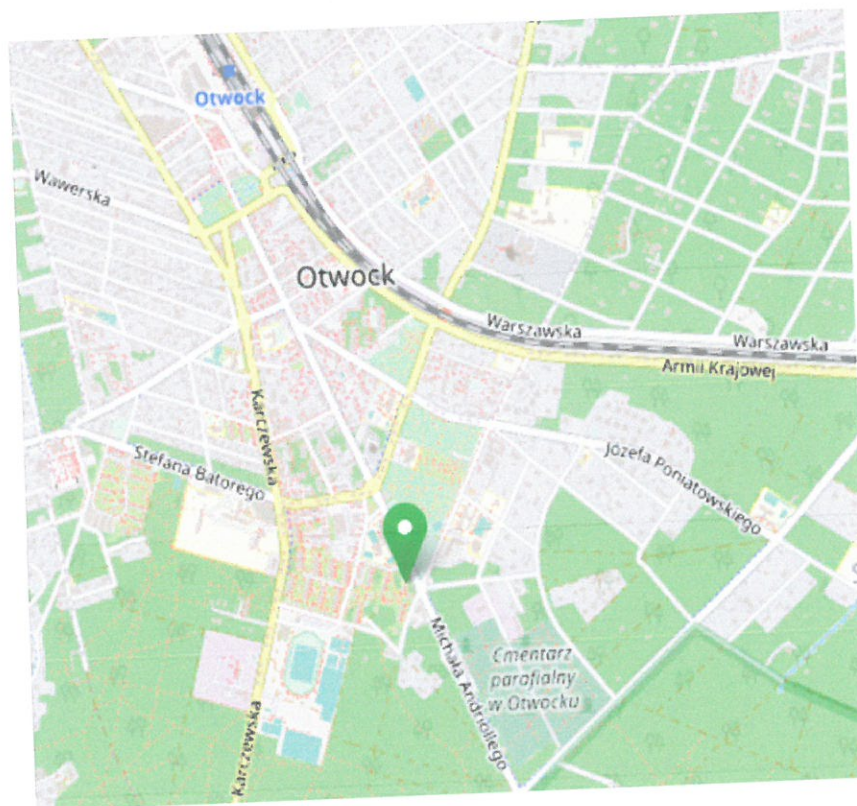


## 13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Kopie dokumentów
- 13.4. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego

Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości



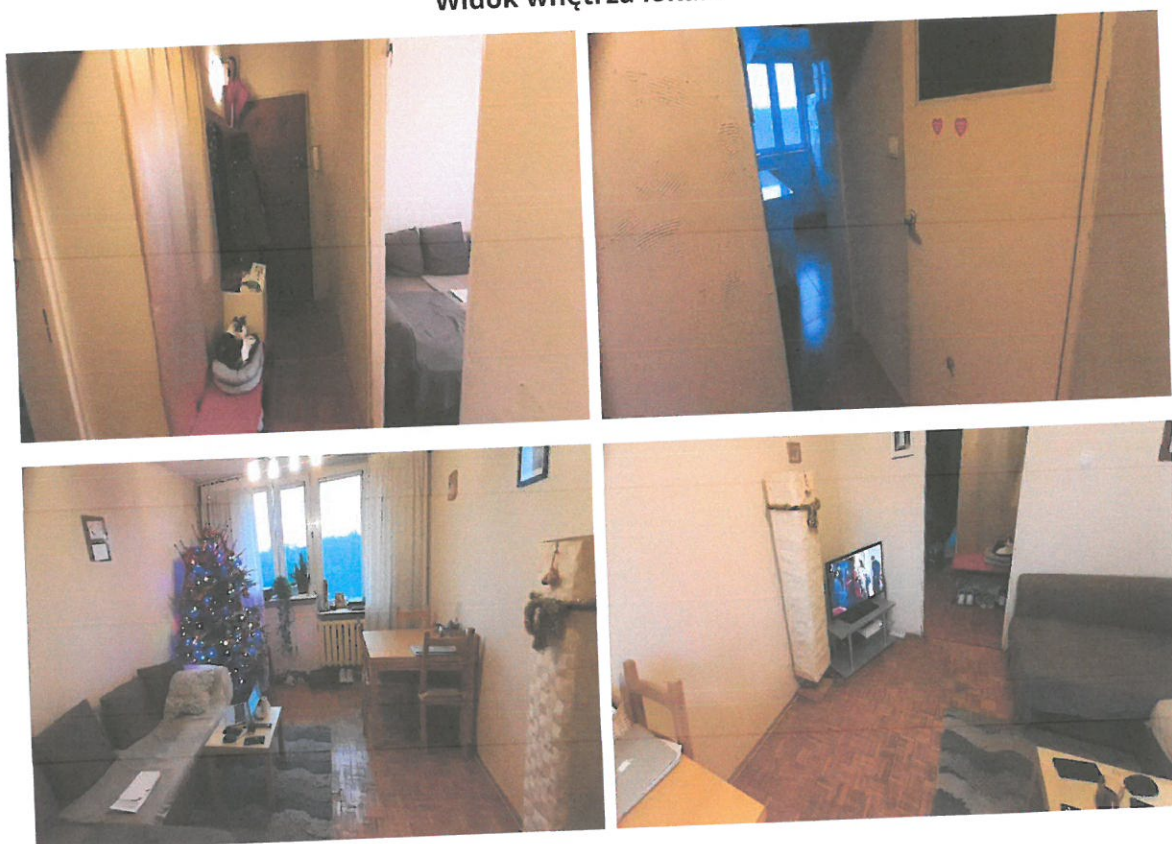
Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

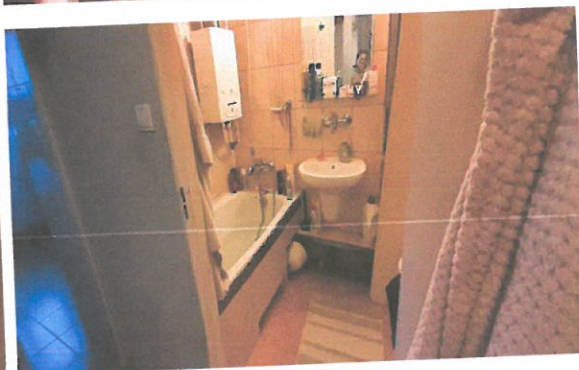
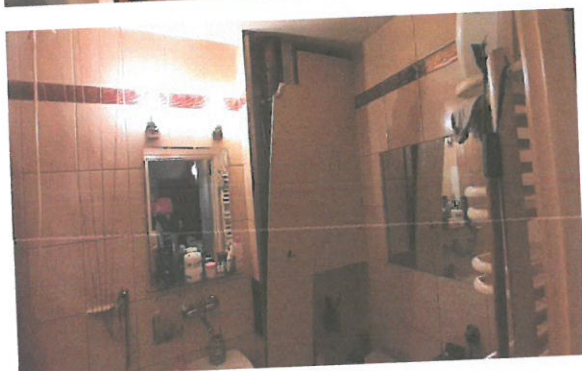


Widok budynku



Widok wnętrza lokalu





### Widok otoczenia i sąsiedztwa





## Księga Wieczysta nr WA10/00015069/5

(stan na 12.01.2023 r. około 8.40 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość
Położenie	<b>Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”</b> województwo: mazowieckie powiat: <b>Otwocki</b> gmina: <b>Otwock m.</b> miejscowość: <b>Otwock</b> ulica <b>ANDRIOLLEGO</b> numer budynku: <b>78</b> numer lokalu: <b>48</b>
Opis lokalu	<b>Lokal mieszkalny</b>
Kondygnacja	POKÓJ - 3, ŁAZIENKA - 1, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, WC - 1
Przyłączenie	5
Odrębność	/ 00014494 /
	Tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych **48,00 m<sup>2</sup>**

**Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”**  
**Spis spraw związanych z własnością**

Numer prawa	1
Rodzaj prawa	Udział związany z własnością lokalu
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	6/2918
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	WA10 / 00014494 / 6

**Dział II - „Własność”****Właściciele**

Wielkość udziału	1/1
Osoba fizyczna	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ROBERT JAROSŁAW LIPIŃSKI i EWA LIPIŃSKA

**Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”**

INNY WPIS: Wszczęcie egzekucji na rzecz Konrada Gałązka

**Dział IV - „Hipoteka”**

1. DZ. KW. / WA10 / 5477 / 20 / 1 - 2020-06-25, 14:44:37 - WPIS HIPOTEKI

Lp. 1.	2	---
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA</b>	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>515921,83 (PIĘCSET PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘCIEŚĆ DWADZIEŚCIA JEDEN 83/100) ZŁ</b>	
Suma (słownie), waluta	ZMIENNE	
Odsetki (rodzaj)	1	KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI WYNIKAJĄCYMI Z UMOWY KREDYTU
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	2037-10-31
Termin zapłaty		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOM ODDZIAŁ W ŁODZI, KATOWICE</b>
Lp. 2.	3	---
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>141841,80 (STO CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI JEDEN 80/100) ZŁ</b>	
Suma (słownie), waluta	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	Lp. 1.	<b>KONRAD GAŁĄZAK, 82101501196</b>
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
 NR 1053242536

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 17.09.2022 r. do 16.09.2023 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICZY, SPÓŁKA JAWNA</b> Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015721162 Telefon: +48228646177
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: PAULINA PIASECKA</b> Adres zamieszkania: SYTA 144, 02-987 WARSZAWA E-mail: PAULINAPIASECKA@OP.PL	FESEL: 82032306745 Telefon: Klient odmówił
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznictwa majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 141,68 PLN</b>	
	Termin płatności: 21.09.2022	
	Kwota w PLN: 141,68	
<b>6</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 44 1240 6960 3014 1110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1053242536	
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskiej Burze Ubezpieczeniowej Komunikacyjnych.	
<b>8</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego oszukałem/am Dokument zawierający informacje o produkcji ubezpieczeniowych. <b>2.</b> Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

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

- Reklamacje, skargi lub zażalenia składane są w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacje, skargi lub zażalenia mogą być złożone:
  - na piśmie - osobista albo wysłane pocztą w siedzibie w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pismo: na adres: PZU SA ul. Pułajska 18A, 00-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - na piśmie - wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - w formie ustnej - telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do punktu obsługi w siedzibie, o której mowa w ust. 1.
  - w postaci elektronicznej - wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wysyłając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nią odpowiedź, bez obciążenia kosztów, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 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:
  - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna - na piśmie, z tym że osoba ta musi dostarczyć pocztą elektroniczną wykrzesze na właszek klienta;
  - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 - na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji;
- Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysyła swojemu wnioskowi do Rzecznika Finansowego wniosek dotyczący:
  - niezwyciężenia rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - niewyłonienia czynności wynikających z reklamacji rozpatrywanej zgodnie z wolem tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację;
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmiot

- rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość posądzonego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o posądzonego rozpatrywania sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do posądzonego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczający, Ubezpieczony, uposażony i uprawniony z umowy ubezpieczenia, będącymi konsumentami, przysługują prawo zwolnienia się z pomocy Mediatora i Powołanych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z posądzonego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. - adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska, adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Jeżeliem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

**Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa**

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia z umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
  - Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o posądzonego rozpatrywania sporów konsumentów, właściwym dla PZU SA do posądzonego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
  - W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą 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.
  - 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 frekwencją, datą i kwotą ubezpieczenia może spisać oświadczenie ubezpieczeniową.

1053242536/pc:10000431227613/BE20 PIN: 0376

Powinno być Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, ul. Śmiały 101, 00-352 300 01 wpięty w całość, al. Jana Pawła II 24, 00-333 Warszawa, gov.pl, infolinia 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 1/2

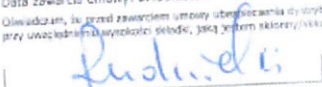


# OPERAT SZACUNKOWY

Otwock, ul. M. Andriollego 78 lok. 48

**Potwierdzam dane kontaktowe**  
ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA  
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL  
Telefon: +48228546177

Data zawarcia umowy: 07.09.2022 r.  
Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń przysłał mi dane informacja w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wyżejkości selektywnej składowej (zakładna zapłać).


  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA  
Ubezpieczający


  
Pieczęć i podpis ubezpieczonego dla polisy

**POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE**  
Wiesław Maida  
01-493 Warszawa, ul. Ludkowskiego 2A  
tel. 22 861 91 00 | fax. 509719469  
REGON 010372410 | NIP 525-013-80 81

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1053242536/pc:100000431227613/BE20 PIN: 0376

 **801 102 102 pzu.pl**

2/2

