

OPERAT SZACUNKOWY

**WAROŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ,
OBEJMUJĄCEJ LOKAL MIESZKALNY nr 503 W BUDYNKU nr 18 POŁOŻONYM PRZY ULICY
JANA HUSA W WARSZAWIE,
KW WA3M/00283953/0**

**dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt XIV GU 36/18 prowadzonego przez
Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych
i Restrukturyzacyjnych**



**Wartość rynkowa (WR)
udziału ½ w prawie własności do lokalu mieszkalnego o numerze 503
położonego w budynku nr 18 przy ul. Jana Husa
Warszawie Białoleśce
wynosi:
164.043 zł
(słownie: sto sześćdziesiąt cztery tysiące czterdzieści trzy złote)**

OPRACOWAŁA:

DANUTA JAROĆ - rzeczoznawczyni majątkowa, upr. nr 3593

Biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie w dziedzinie szacowania nieruchomości
Lublin, dn. 03 sierpnia 2018 r.



Danuta Jaroć
BIEGŁY SĄDOWY
Sądu Okręgowego w Lublinie
z zakresu wyceny nieruchomości
Nr Adm. 0151-64/08
ZECZOŹNAWCA MAJĄTKOWY
upr. państwowe nr 3593

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	03-153 Warszawa, ul. Jana Husa 18/503
Księga Wieczysta	Dla nieruchomości lokalowej położonej w Warszawie przy ul. Jana Husa 18, lokal nr 503. Budynek położony na działce nr 45 o pow. 0,1098 ha w obrębie nr 0229, w jednostce ewidencyjnej nr 8, Dzielnica Białołęka. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta KW WA3M/00283953/0, zaś dla nieruchomości gruntowej, do udziału w której przysługuje prawo właścicielowi lokalu - KW Nr WA3M/00224029/3 - księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych - WA3M.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Warszawa, ul. Jana Husa, budynek nr 18, lokal mieszkalny nr 503 Prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem 1394/100000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt pod budynkiem oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
Opis lokalu	Lokal mieszkalny o numerze 503 położony jest w budynku pięciokondygnacyjnym na IV piętrze i poddaszu. Budynek z 1997 roku. Lokal mieszkalny składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, garderoby i przedpokoju, powierzchnia użytkowa lokalu 66,70 m ² . Stan techniczno-funkcjonalny lokalu mieszkalnego średni.
Lokalizacja	Szacowana nieruchomość położona jest w peryferyjnej dzielnicy miasta - Białołęce, ok. 350 metrów od większej arterii komunikacyjnej - ul. Modlińskiej, gdzie kursuje komunikacja miejska autobusowa, najbliższy przystanek w odległości ok. 500 m. Lokalizację szczegółową można określić jako średnią - rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa,
Dostęp do nieruchomości	Dostęp do drogi publicznej przez drogi osiedlowe
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt XIV GU 36/18 „off” prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości	164.043 zł (słownie: sto sześćdziesiąt cztery tysiące czterdzieści trzy złote)



Danuta Jaroc
BIEGŁY SĄDOWY
Sądu Okręgowego w Lublinie
z zakresu wyceny nieruchomości
Nr Adm. 0151-64/08
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
upr. państwowe nr 3593

Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 3 sierpnia 2018 r. • według stanu z daty oględzin – 2 lipca 2018 r., • na poziomie cen na dzień 3 sierpnia 2018 r., • na podstawie wizji lokalnej z 2 lipca 2018 r.
------------------	--

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY.....	4
3.1. Podstawa formalna- zamawiający.....	4
3.2. Podstawy prawne.....	4
3.3. Podstawy metodologiczne.....	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
4.OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
4.1. Data sporządzenia wyceny.....	5
4.2. Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny.....	5
4.3. Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny.....	5
4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości.....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
5.1. Stan prawny.....	5
5.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.....	6
5.3. Lokalizacja, elementy sąsiedztwa, otoczenie	6
5.4. Opis techniczny budynku	6
5.5. Stan techniczno-użytkowy lokalu	7
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	7
6.1. Wybór podejścia i metody wyceny.....	7
6.2. Rodzaj określanej wartości	9
7. ANALIZA RYNKU.....	9
8. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO	10
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	12
10. WNIOSKI	12
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	13
12. ZAŁĄCZNIKI	13

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest wartość udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności lokalu mieszkalnego jako odrębnej nieruchomości oznaczonego numerem 503 przy ul. Jana Husa 18 w Warszawie wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 45 o pow. 0,1098 ha w obr. Nr 0229 – 4-02-29, Dzielnica Białołęka w mieście stołecznym Warszawie, objętej księgą wieczystą KW WA3M/00224029/3 oraz własność części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Współwłaścicielami gruntu są Małgorzata Barbara Owczarczyk, c. Jana i Barbary oraz Marcin Owczarczyk, s. Witolda i Magdaleny – udział 1394/100000, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska oraz inne podmioty ewidencyjne. Dla lokalu urządzona jest księga wieczysta KW nr WA3M/00283953/0. Właścicielami lokalu są Małgorzata Barbara Owczarczyk, c. Jana i Barbary oraz Marcin Owczarczyk, s. Witolda i Magdaleny – na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 503 w budynku nr 18 przy ul. Jana Husa w Warszawie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określanie wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt XIV GU 36/18.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO- PRAWNE WYCENY.

3.1. Podstawa formalna- zamawiający.

Zlecenie z dnia 12 czerwca 2018 r., na podstawie Postanowienia Syndyka Pawła Choiny, nr licencji 935, o powołaniu biegłej Danuty Jaroń, rzeczoznawcy majątkowej, nr upr. zaw. 3593 do oszacowania wartości udziału $\frac{1}{2}$ lokalu mieszkalnego położonego w Warszawie przy ul. Jana Husa 18/503 o pow. uż. 66,70m², objętego księgą wieczystą nr WA3M/00283953/0, do celu postępowania upadłościowego o sygnaturze XIV GU 36/18, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, IX Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

3.2. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - tekst jednolity Dz.U.2018, poz. 121 (z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami;
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U.2018.716

3.3. Podstawy metodologiczne.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a zwłaszcza:
 - KSWP 0 – Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 0 „Ogólne reguły postępowania”;
 - KSWP Wartość rynkowa – po zmianie uogn, Uchwała RK nr 7/03/2017 z dn. 27.03.2017 r.;

Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej Nr **WA3M/00224029/3**, prowadzonej dla **nieruchomości gruntowej** przy ul. Jana Husa 18 w Warszawie przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości Działki ewidencyjne: Położenie - woj. mazowieckie, Miasto Stołeczne Warszawa, Białoleka, ul. Jana Husa nr 18; nr działki – 45, sposób korzystania – nieruchomość zabudowana, obszar - 0,1098 ha. Budynki: położenie, woj. mazowieckie, powiat – miasto stołeczne Warszawa, dzielnica Białoleka, ul. Jana Husa 18, 80 wyodrębnionych lokali mieszkalnych, 1 wyodrębniony lokal użytkowy. Sp – Spis praw związanych z własnością: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej na warunkach określonych w par. 4 oświadczenia o ustanowieniu służebności, obciążająca nieruchomość opisaną w KW nr 21940

Dział II – Własność: J.W. Construction Holding S.A., Ząbki – udz. 96489/100000 oraz właściciele wyodrębnionych lokali w wysokościach udziałów odpowiadających proporcji lokali do łącznej powierzchni lokali w budynku, w tym właściciele lokalu wyodrębnionego do księgi wieczystej nr WA3M/00283953/0

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV - Hipoteki

Brak wpisów

Dla **nieruchomości lokalowej** prowadzona jest księga wieczysta nr KW **WA3M/00283953/0**

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości Położenie: woj. mazowieckie, Warszawa Białoleka, ul. Jana Husa 18/503, lokal mieszkalny, składający się z 2 pokoi, kuchni, 2 halli, garderoby i łazienki, kondygnacja 5, powierzchnia użytkowa lokalu – 66,70. Lokal położony na 2 poziomach; Sp – Spis praw związanych z własnością: udział związany z własnością lokalu 1394/100000 części we własności nieruchomości wspólnej;

Dział II – Własność: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska – Marcin Owczarczyk i Małgorzata Barbara Owczarczyk

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV - Hipoteki

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 770 000 zł zabezpieczająca spłatę kredytu z terminem spłaty do 27.09.2048 r. na rzecz EFG Eurobank Ergasias S.A. Oddział w Polsce, Warszawa

5.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Wg informacji uzyskanych w Urzędzie Dzielnicowym Warszawa Białoleka dla obszaru, na którym położona jest szacowana nieruchomość uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr LXVIII/1992/2006 z 29.02.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrówka Szlachecka. Zgodnie z zapisami tego planu szacowana nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem „M” – terenów zabudowy mieszkaniowej

Ustalenia szczegółowe dla tego terenu:

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o zróżnicowanej intensywności oraz wielorodzinną niską, oznaczonych na rysunku planu symbolem M ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną ekstensywną w formie wolno stojącej i bliźniaczej, zabudowa jednorodzinną intensywną w formie szeregowej oraz zabudowa wielorodzinną niską.

2. Obowiązujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy,

- 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 10 m n.p.t. do kalenicy dachu,
- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość nowo realizowanej zabudowy wielorodzinnej do 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 13 m n.p.t. do kalenicy dachu,
- 4) ustala się, do czasu podłączenia terenu do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, możliwość realizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 600 m² dla jednego budynku mieszkalnego (wolno stojącego lub połowy budynku bliźniaczego),
 - b) obiektu usługowego o zasięgu ponadlokalnym na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 10% (z tolerancją 10%),
 - c) budynku mieszkalnego i usługowego w formie wolno stojącej na działce budowlanej o powierzchni co najmniej 10% (z tolerancją 10%).

5.3. Lokalizacja, elementy sąsiedztwa, otoczenie.

W dniu 2 lipca 2018 roku przeprowadzono oględziny szacowanej nieruchomości. Lokalizacja w peryferyjnych obszarach miasta, na dzielnicy Białołęka, w kwartale ulic Modlińska, Husa, Animuszu, Przylesie, w kompleksie budynków wielorodzinnych z 1997 r., pięciokondygnacyjnych.

Białołęka to druga pod względem powierzchni dzielnica m.st. Warszawy. Zajmuje 73 km² w północno-wschodniej części stolicy. Białołęka to dawna wieś szlachecka, powstała na prawie chełmińskim, która istnieje od 1425 roku. W XIX wieku Białołęka wchodziła w skład gminy Bródno. Na obrzeżach Białołęki stopniowo powstawały nowe osiedla i folwarki: Aleksandrów, Brzeziny, Anapol, Konstancja, Marywil, Różpole i Ustronie. W 1938 roku Białołęka liczyła około 600 mieszkańców, dzieliła się na Białołękę Dworską i Białołękę Szlachecką. W 1951 roku została przyłączona do Warszawy.

W wyniku nowego podziału administracyjnego stolicy, w 1994 roku, Białołęka dała nazwę nowej gminie Warszawa-Białołęka. Gmina była pod względem powierzchni 3 największą spośród 11 gmin warszawskich, zajmując 15% powierzchni miasta.

Jest jedna z najmłodszych dzielnic Warszawy, biorąc pod uwagę wiek jej mieszkańców. Około dwie trzecie mieszkańców Białołęki mieszka na osiedlach o charakterze budownictwa wysokiego. Najwięcej mieszkańców liczy obecnie osiedle Nowodwory. Sąsiadują one od południa z Tarchominem, którego budowa rozpoczęła się w latach 70 XX wieku. Oba te osiedla zajmują teren między Wisłą, osią ulicy Modlińskiej a ul. gen. Kuklińskiego. Nadal buduje się tutaj dużo domów wielorodzinnych oraz szeregowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Coraz więcej osób mieszka w budynkach wielorodzinnych na Żeraniu (okolice ul. Portowej, Kasztanowej, Igrzyskowej i Krzyżówki) oraz na Marcelinie (ul. Marywilska).

Osiedla willowe zajmują północną i północno-wschodnią część dzielnicy (do linii Kanału Żerańskiego). Wśród nich gęściej zabudowane i zaludnione to: Wiśniewo, Henryków, Choszczówka, Płudy i Białołęka Dworska oraz Anecin, Winnica i Buchnik.

Tereny Kątów Grodzkich, Grodziska, Lewandowa, Białołęki, Mańków-Wojdów, Augustówka, Olesina, Kobiąki, Marcelina, Brzeziny i Szamocina to obszary o mniejszym zaludnieniu. Tak ogromnego, ładnie położonego obszaru, jaki znajduje się w północno-wschodniej części dzielnicy, graniczącego z Rezerwatem Łęgi Czarnej Strugi, przedzielonego zielonym szlakiem wodnym nad

Zalew Zegrzyński i Kanałem Żerańskim nie ma w całej Warszawie. Jednak dzisiaj i one są coraz częściej zabudowywane przez deweloperów niską zabudową mieszkaniowo-usługową. Nowe osiedla wielorodzinne powstają głównie na Kobiałce, Grodzisku i Lewandowie.

Dużo terenów przemysłowo-technicznych znajduje się w południowo-zachodniej części, na osiedlach Stare Świdry, Konstantynów, Różopol, Tarchomin, Annopol, Żerań i Żerań Wschodni. Swoje siedziby mają tutaj m.in. Coca-Cola, Drukarnia AGORA SA, Warszawski Ośrodek Ruchu Drogowego (ul. Odlewnicza). Natomiast na terenie Żerania znajduje się Elektrociepłownia Żerań - druga pod względem ilości wytwarzanego ciepła w Warszawie.

Przedmiot wyceny jest lokal mieszkalny, położony w kompleksie budynków wielorodzinnych z 1997 roku, wzniesionych przez J.W Construction. Budynek położony na działce nr 45 o pow. 0,1098 przy ul. Jana Husa 18.

5.4. Opis budynku.

Opis budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy Jana Husa 18 w Warszawie, oddany został do użytku w 1997 roku. Jest to budynek pieciokondygnacyjny, podpiwniczony, o pow. użytkowej 4693,20 m², zawierający 80 ujawnionych samodzielnych lokali mieszkalnych i jeden lokal użytkowy. Dojazd do kompleksu ulicą Husa i Przylesie.

Budynek podpiwniczony. Osiedle ogrodzone, monitorowane, z parkingami i placami zabaw.

5.5. Stan techniczno- użytkowy lokalu.

Lokal mieszkalny nr 503, usytuowany na IV piętrze i poddaszu budynku nr 18 przy ul. Jana Husa w Warszawie-Białłęce, o powierzchni użytkowej 66,70 m², składający się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, wc i 2 przedpokoi.

Stan techniczny i standard wykończenia: tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, w łazience i w kuchni wzdłuż ciągu kuchennego glazura, stolarka okienna PCV zespolona dwuszybową, na poddaszu okna dachowe drewniane, na podłogach w pokojach panele podłogowe, w kuchni, łazience i przedpokoju terakota, stolarka wewnętrzna drzwiowa płycinowa biała typowa, płyta balkonowa betonowa bez okładziny, schody wewnętrzne na poddasze drewniane. Stan techniczny i standard okładzin ściennych i podłogowych średni, standard średni. Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – z sieci miejskiej, zimna i ciepła woda z sieci wodociągowej miejskiej, odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej.

Określenie zużycia funkcjonalnego

Zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe nie odbiegają znacząco od stosowanych obecnie w tego typu obiektach. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 10 % (zmiany wzornictwa elementów wykończenia wewnętrznego).

Określenie zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0 %.

Stopień zużycia technicznego

Stopień zużycia technicznego określono w przybliżeniu na poziomie 20 %.

Stopień zużycia całkowitego

Stopień zużycia całkowitego określono w przybliżeniu na poziomie 20 %.

5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

5.1. Wybór podejścia i metody wyceny.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 154 mówi, iż wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. art. 4 punkt 17 definiuje pojęcie stanu nieruchomości - jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Metodyka wyceny wynika z celu opracowania oraz z obowiązujących unormowań prawnych oraz regulacji zawartych w standardach zawodowych.

Art. 151. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami definiuje wartość rynkową nieruchomości jako najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe.

§ 4. 1. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego mówi, że przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

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

Biorąc pod uwagę cel wyceny, stan rynku lokalnego i ilość dostępnych transakcji o nieruchomościach podobnych do szacowanej, do wyceny nieruchomości lokalowej zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Istotą zastosowanej metody jest założenie, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej. Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Wartość rynkową (W) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (jednosika porównawcza zawiera w sobie wartość udziału w nieruchomości wspólnej) obliczono na podstawie wzoru:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} – średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na rynku lokalnym określona na podstawie próbki reprezentatywnej;

u_i – współczynniki korygujące odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych;

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej liczbie cech rynkowych nieruchomości

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

Art. 319 ust. 4. ustawy prawo upadłościowe (Dz.U.2015.233t.j. z późn. zm.), stanowi, że jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa. W przypadku nieruchomości podlegającej oszacowaniu występują obciążenia hipoteczne. Po sprzedaży w drodze postępowania upadłościowego obciążenia hipoteczne nie pozostają w mocy i podlegają wykreśleniu z księgi wieczystej.

6.2. Rodzaj określonej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, podejściem i metodą, w niniejszym operacie określono wartość rynkową (WR). Art. 151. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami definiuje wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, 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.

6. ANALIZA RYNKU

- **Obszar i rodzaj rynku** – rynek prawa własności lokali na terenie Warszawy Białoleki, a zwłaszcza osiedla Dąbrówka Szlachecka
- **Okres badania cen:** VII 2016 r.- VII 2018 r.

Rynek lokalowy

W procedurze szacowania uwzględniono transakcje prawem własności lokali z obrębu, w którym położona jest szacowana nieruchomość - 4-02-29. Peryferyjna strefa urbanizacyjna miasta, okolice intensywnie intensywnie rozwijające się, z wieloma rozpoczętymi inwestycjami developerskimi, średnia komunikacja z pozostałymi częściami miasta, komunikacja miejska autobusowa dostępna w ulicy Modlińskiej – odległość przystanku – ok. 500 m, średnio rozwinięta infrastruktura usługowo-handlowa, odległość od centrum miasta – ok. 19 km.

Przedział cenowy prawa własności lokali mieszkalnych na rynku wtórnym na przestrzeni ostatnich 2 lat w analizowanym obrębie to prężnie rozwijający się rynek pierwotny, ale też dobrze rozwinięty rynek wtórny. 19 transakcji odnotowano w budynkach, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, na terenie tego samego kompleksu budynków wielorodzinnych w kwartale ulic Husa, Przylesie, Animuszu i Modlińskiej. Wszystkie te transakcje dotyczą lokali w budynkach oddanych do użytku w tym samym czasie co budynek z lokalem szacowanym, wzniesionych w takiej samej

technologii i znajdujących się w podobnym stanie technicznym. Stąd uwzględniono w analizie ten zbiór transakcji. Przedział cenowy tych transakcji to 3815-6266 zł/m², a cena średnia to 5272 zł/m². Na przestrzeni ostatnich 2 lat ceny utrzymują się na wyrównanym poziomie, nie przeprowadzono zatem aktualizacji cen z aktów notarialnych. Do próbki reprezentatywnej wzięto transakcje z lokalami najbardziej podobnymi do szacowanego pod względem przyjętych atrybutów rynkowych.

Rodzaj i wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, m.in. w drodze wywiadu w agencjach nieruchomości i badań własnych rzeczoznawcy preferencji użytkowników rynku. Wszystkie lokale w próbce usytuowane są więc w budynkach oddanych do użytku w 1997 r., jak lokal szacowany, stąd pominięto cechę stanu technicznego budynków. Z racji na zbliżoną lokalizację oceniani tylko lokalizację szczegółową.

Atrybutem kształtującym cenę lokalu jest też jego usytuowanie na kondygnacji budynku. W przypadku lokali mieszkalnych typowo mieszkalnych na osiedlach mieszkaniowych za położenie najkorzystniejsze klienci uznają położenie na kondygnacjach pośrednich, jako mniej korzystne oceniane są parter i ostatnia kondygnacja. Wyraźnie też zaznacza się wpływ wielkości lokalu na cenę jednostkową. Lokale mniejsze szybciej znajdują nabywcę i osiągają wyższe ceny jednostkowe, zaś lokale o większej powierzchni trudniej jest sprzedać i często konieczne są ustępstwa cenowe ze strony sprzedającego. Próbką dobrana jest tak, by w tych atrybutach przypominać nieruchomość szacowaną.

1. Lokalizacja szczegółowa	30%
2. Stan techniczno-funkcjonalny lokalu	30%
3. Położenie na piętrze	20%
4. Wielkość lokalu	20%

W analizie uwzględniono lokale mieszkalne w budynkach zbliżonych stanem techniczno-funkcjonalnym do szacowanego. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

8. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

Analiza transakcji porównawczych

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkadziesiąt transakcji sprzedaży prawa własności do lokalu

Tablica 1

L.p.	Data transakcji	Położenie	Kondygnacja	rok budowy	Pow. lokalu	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa
1	06.11.2017	Przylesie 21A	1	1997	39	194500	4987
2	07.11.2017	Husa 18B	2	1997	39,1	245000	6266
3	26.10.2017	Husa 18A	1	1997	39,1	224000	5729
4	28.09.2017	Husa 18B	5	1997	69,2	264000	3815
5	12.09.2017	Husa 18B	2	1997	58,4	306000	5240
6	30.08.2017	Przylesie 21A	3	1997	59,9	345000	5760
7	17.08.2017	Husa 18A	5	1997	65,9	319000	4841
8	10.08.2017	Husa 18	4	1997	50,2	270000	5378
9	11.08.2017	Przylesie 21A	5	1997	66,2	318000	4804
10	27.07.2017	Przylesie 21A	5	1997	65,1	380000	5837
11	11.04.2017	Przylesie 21A	2	1997	50,2	249500	4970

12	06.04.2017	Husa 18B	4	1997	79,2	341000	4306
13	05.04.2017	Husa 18A	1	1997	39,5	245000	6203
14	27.03.2017	Przylesie 21	4	1997	59,8	320000	5351
15	23.03.2017	Husa 18	2	1997	50,2	260000	5179
16	01.12.2016	Husa 18A	5	1997	39,8	229998	5779
17	09.12.2016	Husa 18	4	1997	39,5	200000	5063
18	27.12.2016	Przylesie 21A	3	1997	52,9	259000	4896
19	01.12.2016	Przylesie 21	4	1997	39,6	228000	5758
							5272
							3815
							6266
							0,7237
							1,1886
							5240

Z odnotowanych transakcji wyodrębniono najbardziej podobne do szacowanego do próbki reprezentatywnej - wzięto pod uwagę 11 transakcji:

Tablica 2.

L.p.	Data transakcji	Położenie	Kondygnacja	rok budowy	Pow. lokalu	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa
1	12.09.2017	Husa 18B	2	1997	58,4	306000	5240
2	30.08.2017	Przylesie 21A	3	1997	59,9	345000	5760
3	17.08.2017	Husa 18A	5	1997	65,9	319000	4841
4	10.08.2017	Husa 18	4	1997	50,2	270000	5378
5	11.08.2017	Przylesie 21A	5	1997	66,2	318000	4804
6	27.07.2017	Przylesie 21A	5	1997	65,1	380000	5837
7	11.04.2017	Przylesie 21A	2	1997	50,2	249500	4970
8	06.04.2017	Husa 18B	4	1997	79,2	341000	4306
9	27.03.2017	Przylesie 21	4	1997	59,8	320000	5351
10	23.03.2017	Husa 18	2	1997	50,2	260000	5179
11	27.12.2016	Przylesie 21A	3	1997	52,9	259000	4896
							5142
							4306
							5837
							0,8373
							1,1352
							5179

Na podstawie próbki reprezentatywnej (por. tablica 1) określono:

- cenę średnią 1 m² powierzchni użytkowej lokalu: $C_{sr} = 5142$ zł
- cenę minimalną: $C_{min} = 4306$ zł
- cenę maksymalną: $C_{max} = 5837$ zł

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,8373$$

$$\frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,1352$$

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:
Tablica 3

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja szczegółowa	dobra	Atrakcyjne położenie na terenie kompleksu, dobrze rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa sąsiedztwa, odległość od przystanku
		średnia	ocena średnia w zakresie cech ww.
		słaba	ocena słaba w zakresie cech ww.
2.	Stan techniczno-funkcjonalny lokalu	dobry	dobra jakość, stan techniczny i standard materiałów wykończeniowych, funkcjonalny układ pomieszczeń
		średni	ocena średnia w zakresie cech ww.
		słaby	ocena słaba w zakresie cech ww.
3.	Wielkość lokalu	korzystna	poniżej 60 m ²
		średnia	od 60 do 70 m ²
		niekorzystna	powyżej 70 m ²
4.	Położenie na piętrze	korzystne	I piętro-4 piętro
		średnie	Kondygnacje pośrednie poza I piętrem
		niekorzystne	Parter i poddasze

Ocena nieruchomości wycenianej w zakresie poszczególnych cech rynkowych jest następująca:

Tablica 4

L.p.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
		Nieruchomość wyceniana
1.	Lokalizacja	średnia
2.	Stan techniczno-funkcjonalny lokalu	średni
3.	Wielkość lokalu	średnia
4.	Położenie na piętrze	niekorzystne

Obliczenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności szacowanego lokalu

Tablica 5 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, określone wartości współczynników korygujących i ich sumę.

Tablica 5

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΣC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników u_i
1.	Lokalizacja	30	0,2512	0,3406	0,2959
2.	Stan techniczno-funkcjonalny lokalu	30	0,2512	0,3406	0,2959
3.	Wielkość lokalu	20	0,1675	0,2270	0,1973
4.	Położenie na piętrze	20	0,1675	0,2270	0,1675
RAZEM			0,8373	1,1352	0,9566

Wartość rynkowa (W) 1 m² powierzchni użytkowej szacowanego lokalu jako przedmiotu prawa własności wynosi:

$$W_{jN} = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$
$$W_{jN} = 5142 \text{ zł/m}^2 \times 0,9566 = 4918,84 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa (WRU) udziału ½ w prawie własności przedmiotowego lokalu wynosi:

$$W_N = 4918,84 \text{ zł/m}^2 \times 66,70 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} = 164.043,31 \text{ zł}$$

$$\underline{W_N = 164.043 \text{ zł}}$$

(słownie: sto sześćdziesiąt cztery tysiące czterdzieści trzy złote)

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa (WR)
udziału ½ w prawie własności do lokalu mieszkalnego o numerze 503
położonego w budynku nr 18 przy ul. Jana Husa
Warszawie Białoleśce
wynosi:
164.043 zł
(słownie: sto sześćdziesiąt cztery tysiące czterdzieści trzy złote)

10. WNIOSKI

- W wyniku oszacowania otrzymano wartość rynkową przedmiotu wyceny stanowiącą najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych z próbki wziętej do analiz mieszczą się w przedziale od 4306 do 5847 zł/m². Wartość jednostkowa oszacowana – 4918 zł/m² plasuje się nieco poniżej średniego poziomu przedziału cenowego, co odzwierciedla ocenę lokalu pod względem przyjętych atrybutów rynkowych.
- Próbkę transakcji uwzględnionych w analizie dotyczy lokali usytuowanych w budynkach, oddanych do użytku w 1997 r., tak jak budynek, w którym położony jest szacowany lokal, stąd. Lokalizacja nieruchomości uwzględnionych w próbce na terenie tego samego obrębu ewidencyjnego, a także tego samego kompleksu budynków wielorodzinnych, gdzie położony jest szacowany lokal powoduje, że koryguje się ceny tylko ze względu na lokalizację szczegółową.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez PFSRM, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym;
- Publikowanie, kopiowanie lub wykorzystanie niniejszego operatu szacunkowego w celu innym niż określony w niniejszym operacie wymaga każdorazowej zgody jego autora;
- Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości odnosi się do aktualnego (na dzień wyceny) stanu nieruchomości;
- Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku;
- Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie dokumentacji;

- Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny oraz zmiany stanu faktycznego po przeprowadzeniu oględzin.

13. ZAŁĄCZNIKI

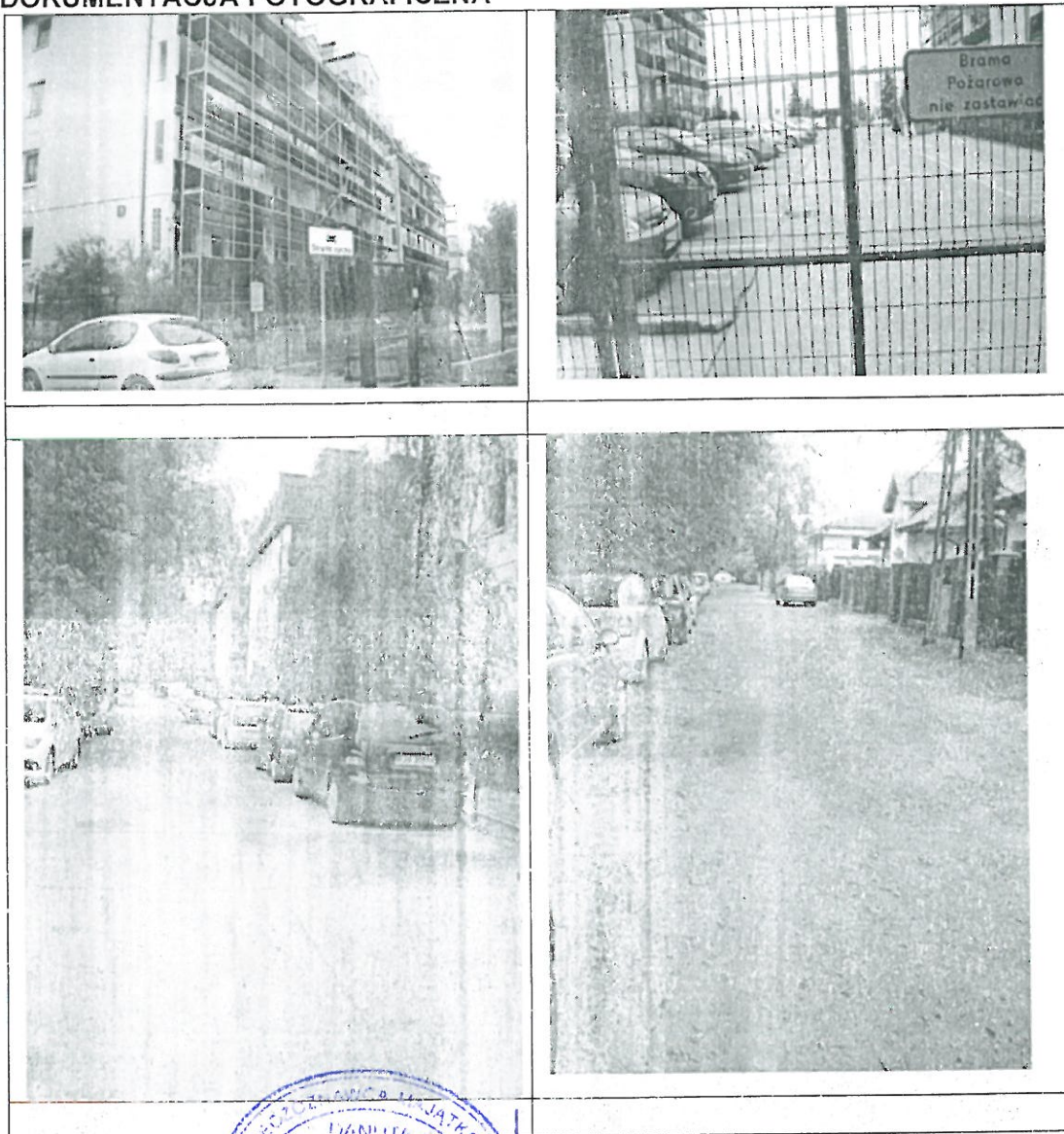
- Dokumentacja fotograficzna.
- Wypisy z rejestru gruntów, budynków i lokali.
- Mapa ewidencyjna.
- Wydruk z systemu informatycznego MS treści ksiąg wieczystych nieruchomości gruntowej i nieruchomości lokalowej

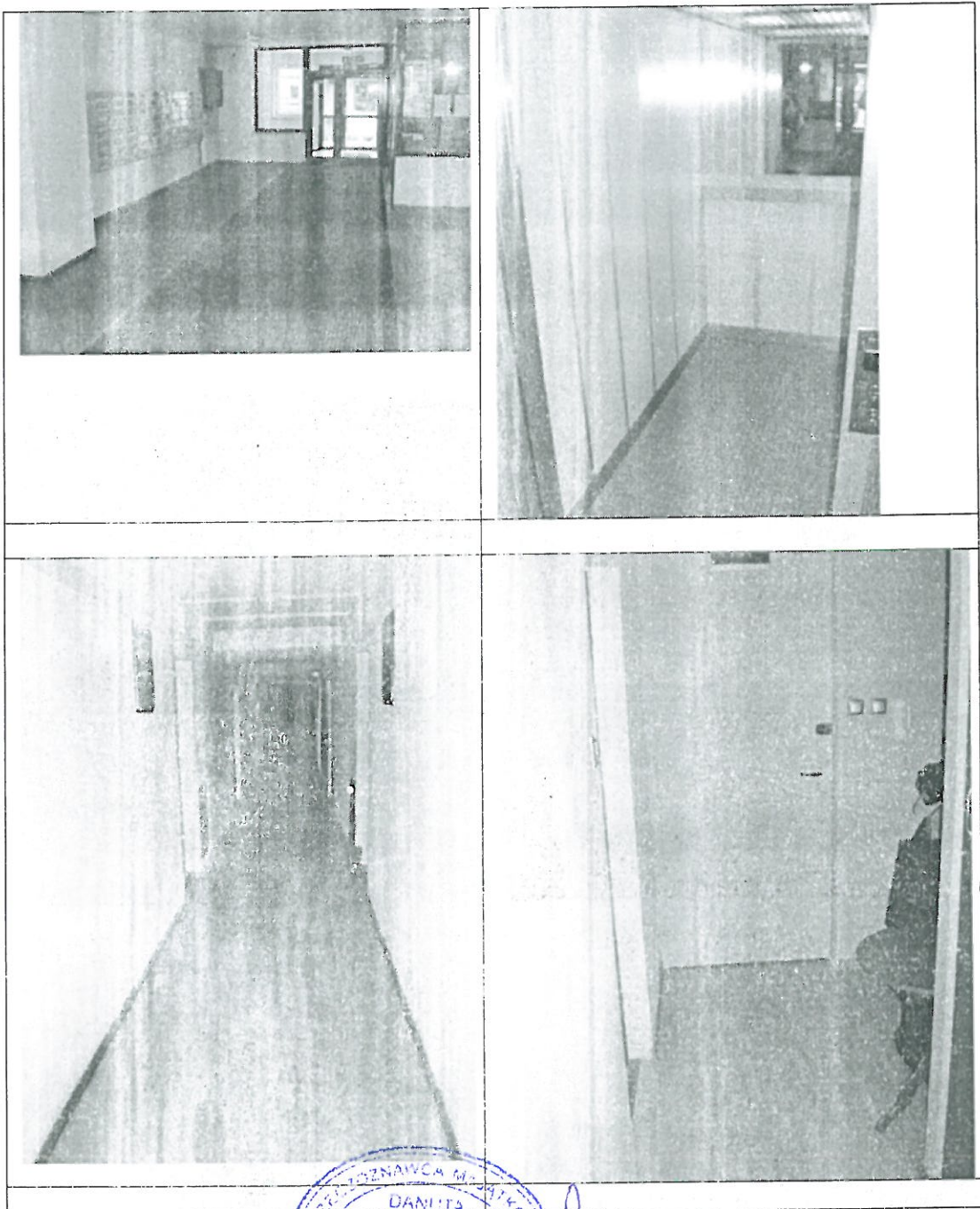
WYKONAŁA: Danuta Jaroć
rzeczoznawczyni majątkowa, nr uprawnień 3593

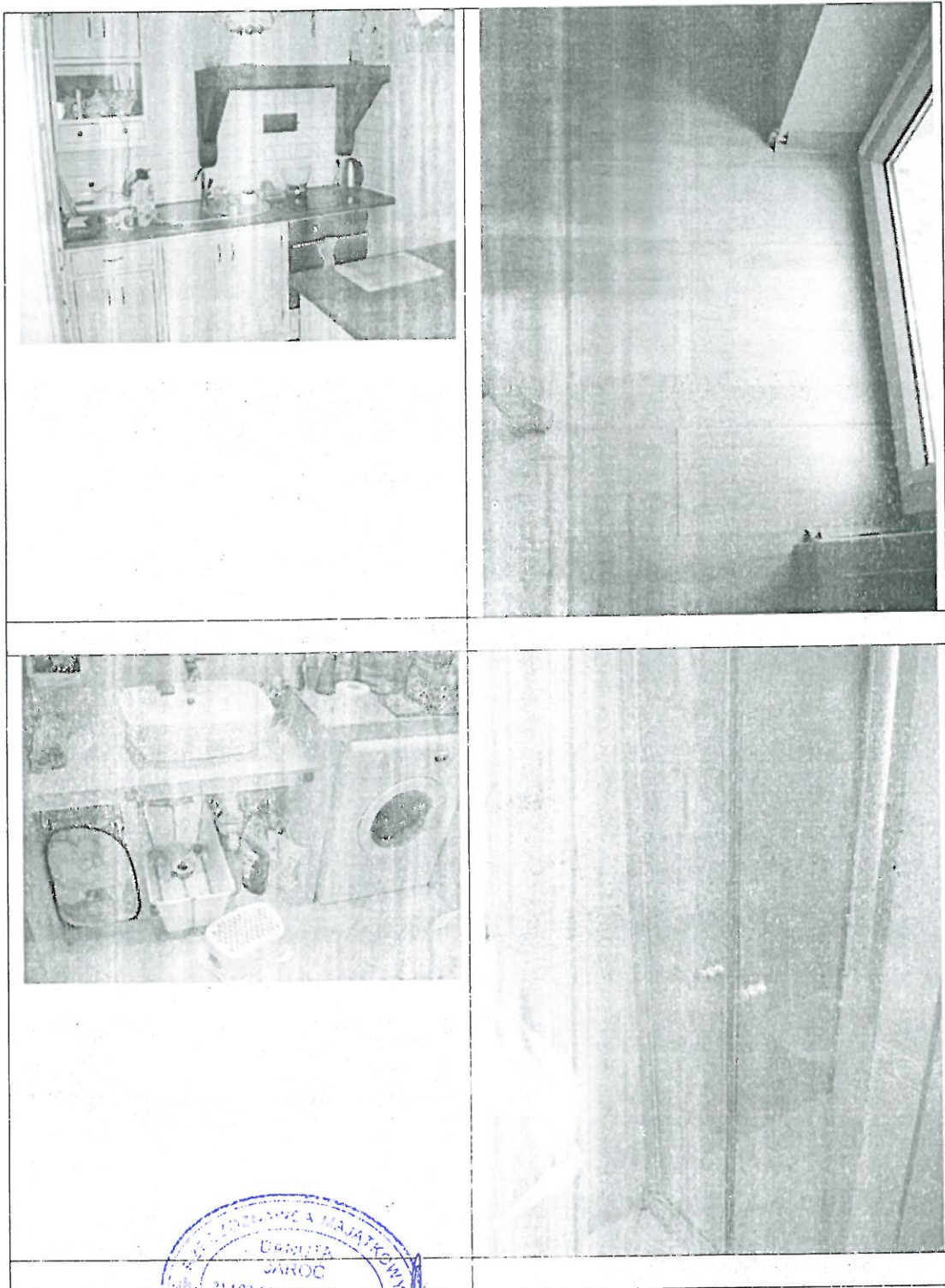
Danuta Jaroć
BIEGŁY SĄDOWY
Sądu Okręgowego w Lublinie
z zakresu wyceny nieruchomości
Nr Adm. 0151-64/08
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
upr. państwowe nr 3593

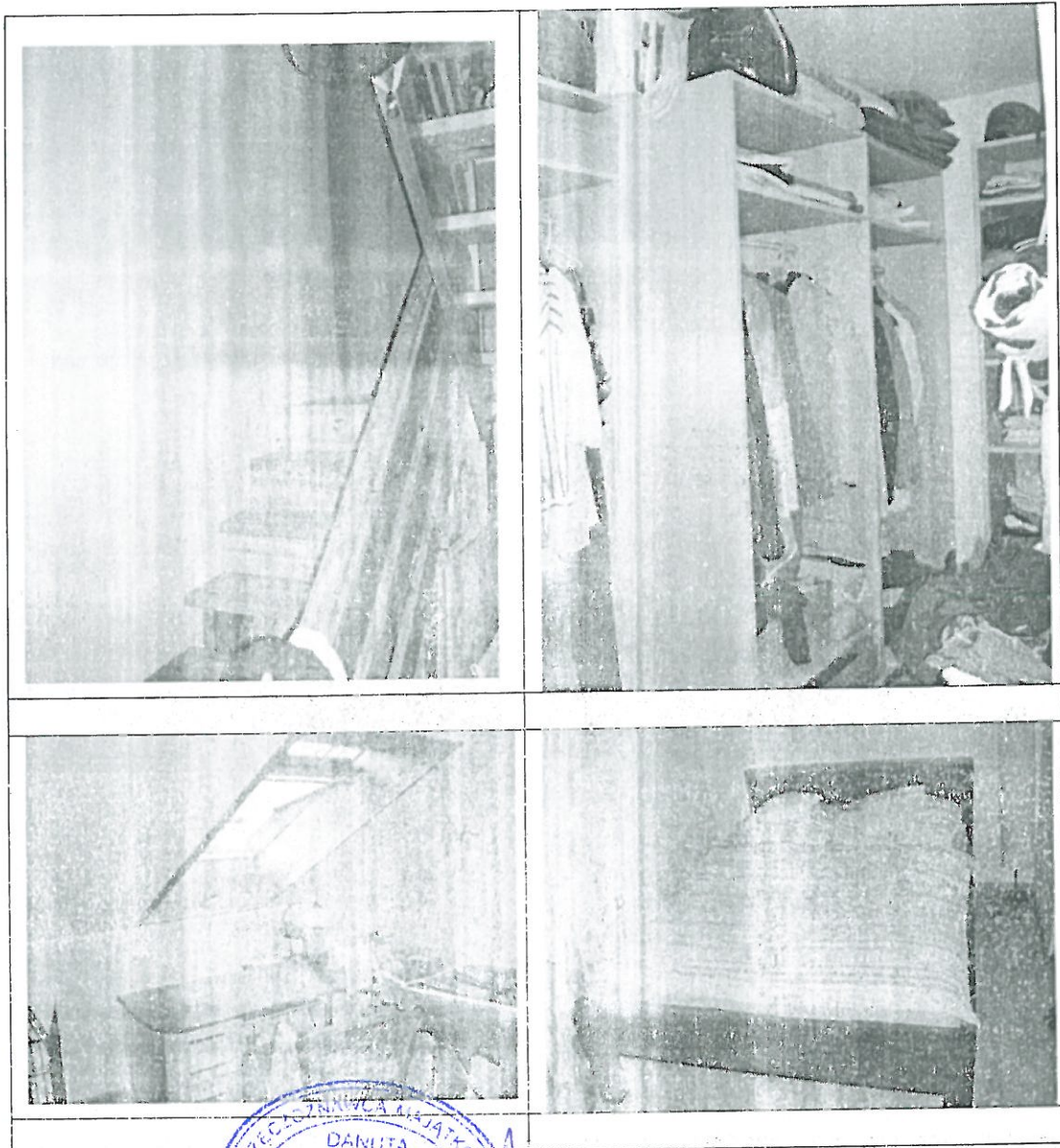


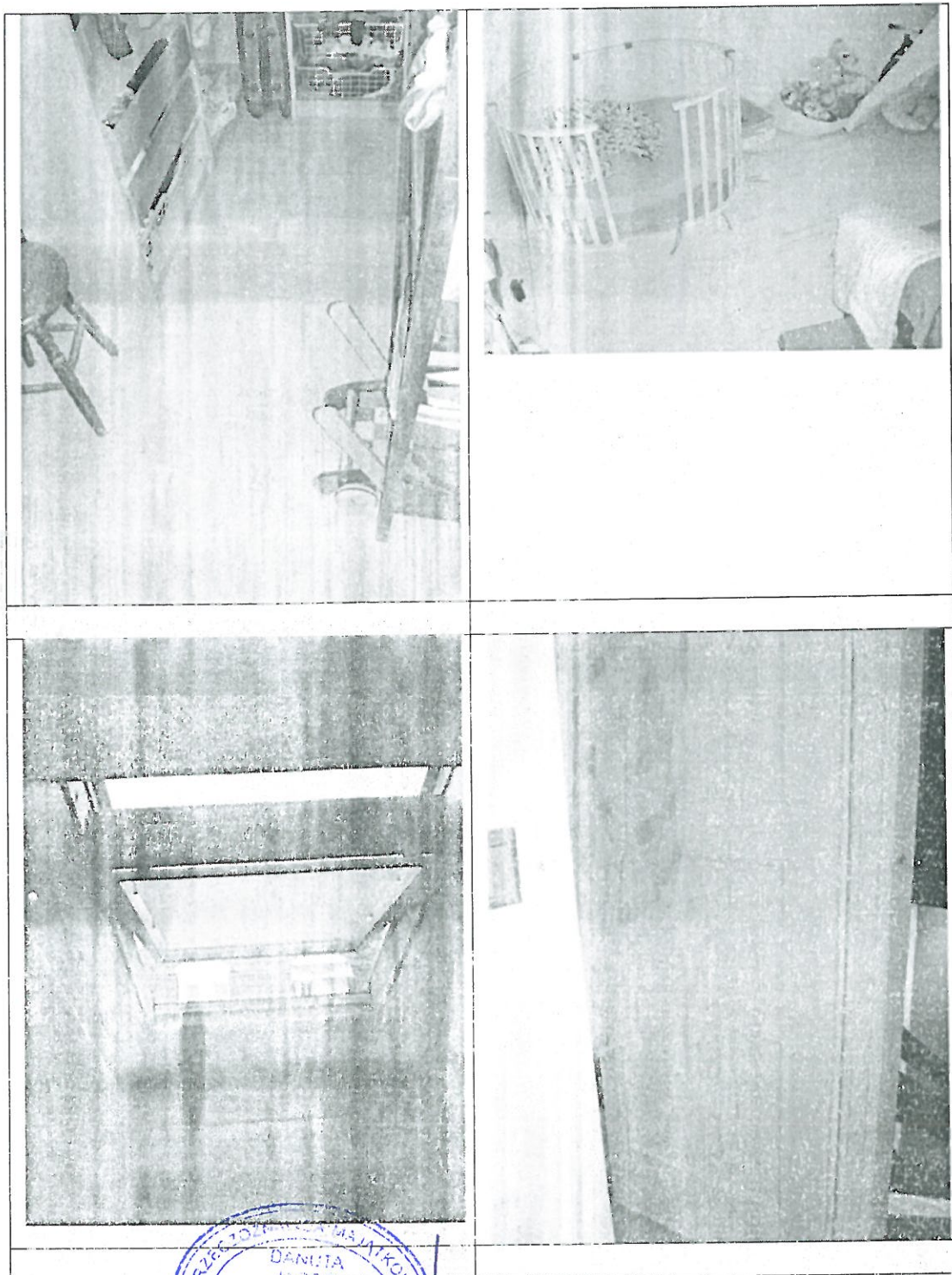
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

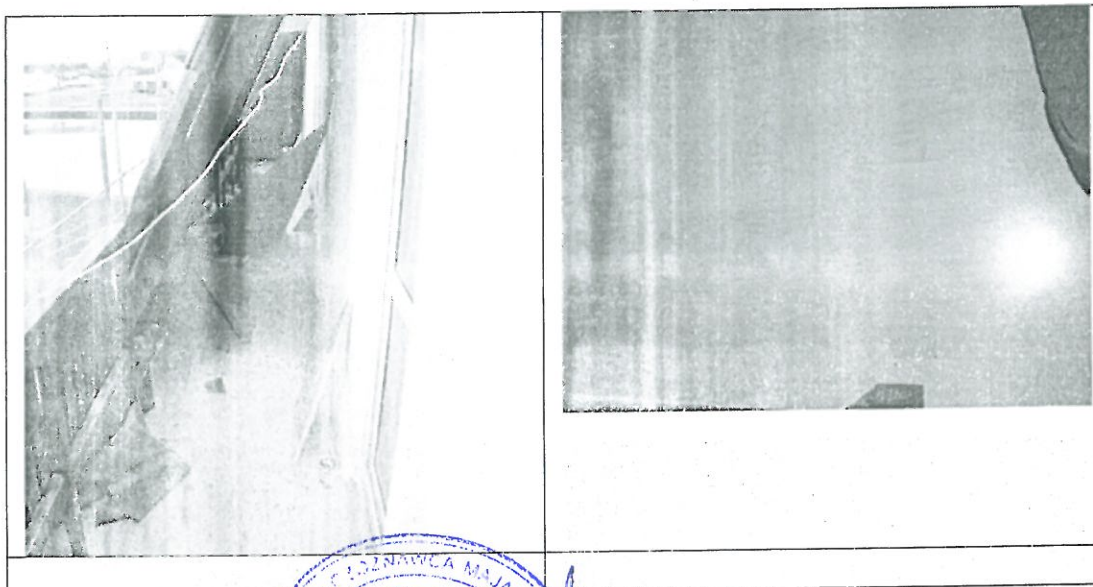












**PREZYDENT
Miasta Stołecznego
Warszawy**

Województwo mazowieckie
Powiat m.st. Warszawa
Miejscowość Warszawa
Jednostka ewidencyjna 146503_8, Dzielnica Białoleka
Obręb numer: 0229
nazwa: 4-02-29

BG-UE-E-IV.6621.3842.2018.MPE

Wypis z rejestru lokali

Nr jednostki rejestrowej **L.154**

Udziały w nieruchomościach wspólnych: 1394/100000 [ws] w JRG.Nr: 39

współwłaściciel OWCZARCZYK MAŁGORZATA BARBARA (JAN, BARBARA), PESEL: 80040211981
03-153 WARSZAWA, JANA HUSA 18B m.302
Udział : M66

współwłaściciel OWCZARCZYK MARCIN (WITOLD, MAGDALENA), PESEL: 80070210815
03-153 WARSZAWA, JANA HUSA 18B m.302
Udział : 1/1M66

Nr ew. lok.	Adres lokalu (ulica, nr domu, nr lok.)	Rodzaj lokalu [TLOK]	Liczba izb [LIZ]	Nr kondyg. [NKL]	Pow. użytkowa w m kw.		Liczba pom. prz. [LPP]	Nr księgi wieczystej [EKW]/[NKL]
					lokalu [PEL]	pom. prz. [PEP]		
503	UL. J. HUSA 18 lok.503	mieszk.	3		66.70	0.00		WA3M/00283953/0
Identyfikator lokalu [IDL]:146503_8.0229.45.1_BUD.503_LOK								
Identyfikatory działek ewidencyjnych [IDD]:146503_8.0229.45								
Identyfikatory budynków [IDB]:146503_8.0229.45.1_BUD								
Wartość lokalu [WRT]:								
Data wyceny [DWR]:								
INFORMACJE DOTYCZĄCE POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH:								
Rodzaj pomieszczenia [RPP]; Powierzchnia użytkowa [PPP]; Identyfikator budynku [IDB]; Dodatkowe informacje [DOPP]:								
Razem:			3		66.70	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 19.07.2018

Sporządził(a): Małgorzata Sędziak
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



**PREZYDENT
Miasta Stołecznego
Warszawy**

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st. Warszawa

Miejscowość: Warszawa
Jednostka ewidencyjna: 146503_8, Dzielnica Białoleka
Obręb numer: 0229
nazwa: 4-02-29

BG-UE-E-IV.6621.3842.2018.MPE

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Pozycja kartoteki budynków: 146503_8.0229.G39

Numer ewiden- cyjny budynku _BUD	Numer		Adres budynku	Rodzaj budynku wg KST [FUZ]	Liczba kondy- gnacji nad/pod ziemią [LKN/ LKP]	Powierz- chnia zabud. w m.kw. [PEZ]	Pow. użytkowa w m.kw.		
	AM	Działki					lokalí odrębnych [PUW]	lokalí innych [PUN]	pom. przynal. [PPB]
1		45	UL. J. HUSA 18 UL. J. HUSA 18	budynki mieszkalne	5/1	1 057.00	4 693.20		

Identyfikator budynku: 146503_8.0229.45.1_BUD

Status budynku [STS]:

Numer księgi wieczystej [EKW]/[NKW]: -

Klasa budynku wg PKOB [KOB]:

Główna funkcja budynku [FSB]:

Inne funkcje budynku [IFS]:

Rok zakończenia budowy [RBB]:1997

Stopień pewności ustalenia daty zakończenia budowy [PZB]:

Materiał ścian zewnętrznych [SCN]:mur

Powierzchnia użytkowa budynku z obmiarów [PEB]:

Powierzchnia użytkowa budynku wg projektu budowlanego [PEBP]:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali [LSL]:79

Numer rejestru zabytków [RZN]:

Stan użytkowania budynku [SUB]:

Data oddania do użytkowania budynku w całości [DOP]:

Liczba mieszkań 1-izbowych [LL1]:

Liczba mieszkań 2-izbowych [LL2]:

Liczba mieszkań 3-izbowych [LL3]:

Liczba mieszkań 4-izbowych [LL4]:

Liczba mieszkań 5-izbowych [LL5]:

Liczba mieszkań 6-izbowych [LL6]:

Liczba mieszkań 7-izbowych [LL7]:

Liczba mieszkań 8-izbowych [LL8]:

Liczba mieszkań 9-izbowych [LL9]:

Liczba mieszkań 10-izbowych [LL10]:

Liczba mieszkań składających się z więcej niż 10 izb [LLW]:

Łączna liczba izb w budynku mieszkalnym [LIR]:

Zakres przebudowy [ZPB]:

Rok zakończenia przebudowy [RPB]:

Stopień pewności ustalenia daty przebudowy [PZR]:

Data rozbiórki całego budynku [DRP]:

Przyczyna rozbiórki budynku [PRB]:

Wartość budynku [WRT]:

Data wyceny [DWR]:

Budynek gotowy na szybki internet [BGI]:



**PREZYDENT
Miasta Stołecznego
Warszawy**

Województwo
Powiat
Miejscowość

mazowieckie
m.st. Warszawa
Warszawa

Jednostka ewidencyjna 146503_8, Dzielnica Białoteka
Obręb numer: 0229
nazwa: 4-02-29

BG-UE-E-IV.6621.3842.2018.MPE

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G.39**

współwłaściciel OWCZARCZYK MAŁGORZATA BARBARA (JAN, BARBARA), PESEL: 80040211981
03-153 WARSZAWA, JANA HUSA 18B m.302
Udział : M66
współwłaściciel OWCZARCZYK MARCIN (WITOLD, MAGDALENA), PESEL: 80070210815
03-153 WARSZAWA, JANA HUSA 18B m.302
Udział : 1394/100000M66

i inne podmioty ewidencyjne

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	45	UL. J. HUSA 18	tereny mieszkaniowe	B	0.1098	0.1098	WA3M/00224029/3
Id dz: 146503_8.0229.45							
R a z e m :					0.1098	0.1098	

Sporządzono według stanu na dzień: 19.07.2018

Sporządził(a): Małgorzata Sędziak
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

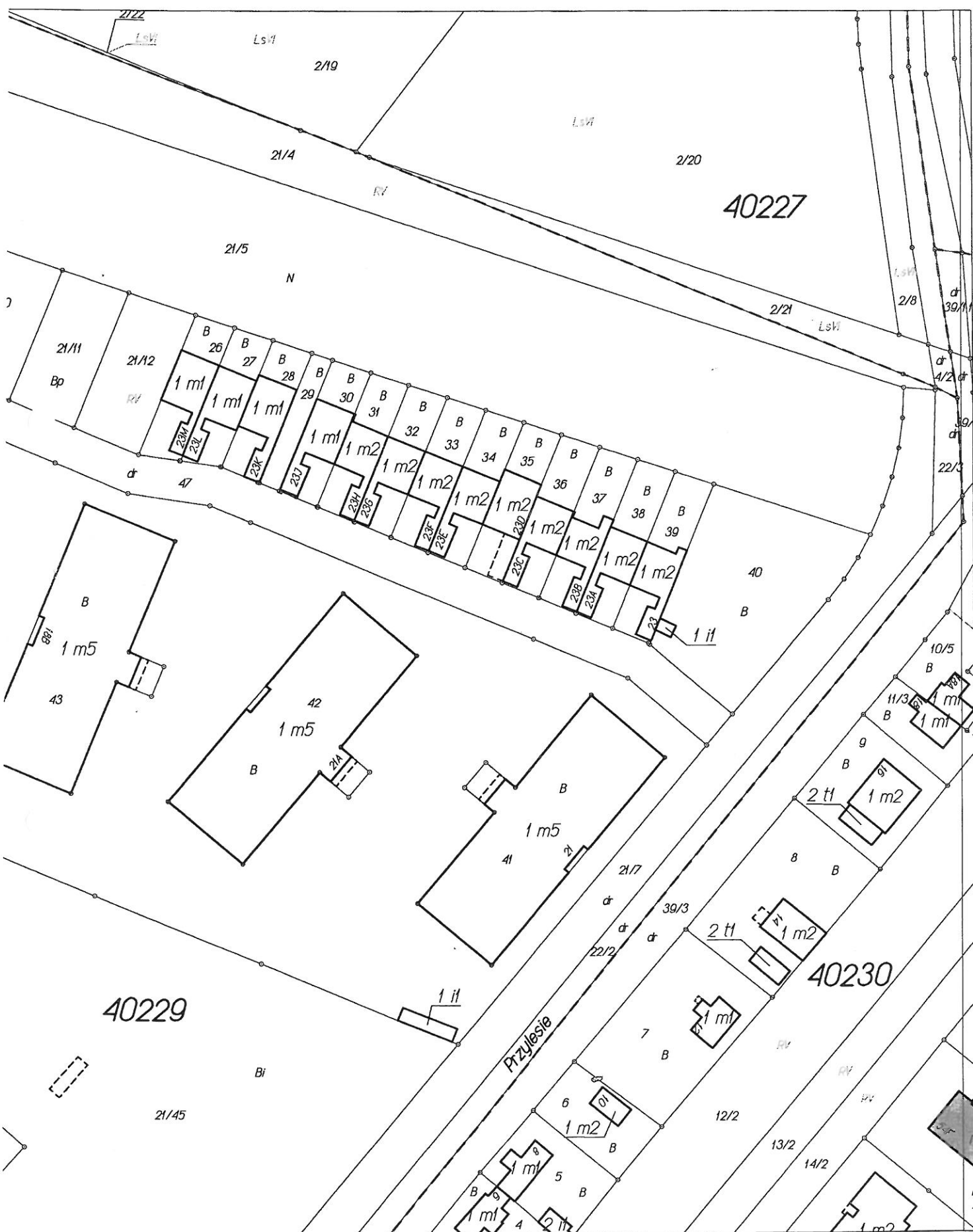
Praszkiewicz
Izabela Błażkiewicz
Główny Specjalista
w Biurze Geodezji i Katastru

(Pieczęć urzędowa)

Warszawa, dnia 19.07.2018 r.



De zpotwierd



Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego sądowego

POLISO-WNIOSEK NR **SRM0006219**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Danuta Jaroć

Okrzei 13/57
20-128 Lublin

PESEL: 65011607824

Telefon: 601969149

UBEZPIECZONY

Danuta Jaroć

Okrzei 13/57
20-128 Lublin

PESEL: 65011607824

Telefon: 601969149

Okres ubezpieczenia

od dnia: **24/07/2018**

do dnia: **23/07/2019**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego sądowego.



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

LAND-HOUSE Nieruchomości Sp. z o.o.

96-500 Sochaczew, 1 Maja 22 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0006220

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 27/07/2018 - 26/07/2019

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 188.00 PLN

Bartłomiej Milhowski
Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest strona, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC – na jedno i wszystkie zdarzenia	25 000 EUR
Rozszerzenia zakresu	Wykupienie prawa do regresu OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	TAK nie dotyczy

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty **188.00 PLN**

słownie złotych: sto osiemdziesiąt osiem

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie:

188.00 PLN – w terminie do dnia: 02/08/2018

oraz kolejne raty – w kwocie:

nie dotyczy – w terminach do: nie dotyczy