

Rzecznawca Majątkowy  
Katarzyna Janisz  
ul. Asnyka 3  
05-822 Milanówek  
Tel. 501 376 523  
janisz.kasia@gmail.com

EGZEMPLARZ NR. 1

Sygn. akt WA2M/GUp-s/270/2023

## OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

określenia wartości rynkowej  
lokalu mieszkalnego nr 83

położonego w budynku wielorodzinnym  
przy ul. Pasłęckiej 14E,  
w dzielnicy Białoleka,  
w Warszawie,  
woj. mazowieckie



Autor wyceny:

*Janisz*

Katarzyna Janisz  
Nr uprawnień 5056

Milanówek, wrzesień 2023

Handwritten text along the right edge of the page, possibly bleed-through from the reverse side. The text is faint and difficult to decipher but appears to be a vertical column of characters.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO****Opis nieruchomości:**

Lokal mieszkalny nr 83 o powierzchni użytkowej 32,68 m<sup>2</sup> do którego przynależy pomieszczenie na poddaszu o powierzchni 41,26 m<sup>2</sup>, położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na III i IV piętrze (IV i V kondygnacja) zlokalizowanym przy ul. Pasłęckiej 14E w dzielnicy Białołęka w Warszawie wraz z 2 udziałami wynoszącymi 102600/300000000 części w działkach gruntu nr 8/15, 16, 28, 29, 31 (WA3M/00342784/6).

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA3M/00415156/8 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

**Cel wyceny:**

Określenie wartości rynkowej ½ udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej wraz z jednym z wymienionych udziałów dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Macieja Janiszewskiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/270/2023.

**Oszacowana wartość  
rynkowa 1/2 udziału:****287 500 zł**

słownie: dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych

**Oszacowana wartość 1/2 udziału  
w warunkach sprzedaży  
wymuszonej:****215 600 zł**

słownie: dwieście piętnaście tysięcy sześćset złotych

**Data sporządzenia  
operatu szacunkowego:**

13 września 2023 r.

**Autor operatu:**

Katarzyna Janisz  
**Rzeczoznawca Majątkowy**  
uprawnienia nr 5056

**Podpis:**



**SPIS TREŚCI**

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
3.1 PODSTAWY FORMALNE .....	4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE .....	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH .....	5
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	5
3.5 WARUNKI I OGRANICZENIA .....	5
<b>4. DATA ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO .....</b>	<b>6</b>
<b>7. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>10</b>
<b>9. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>12</b>
<b>10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>13</b>
<b>11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>16</b>
<b>12. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....</b>	<b>17</b>
<b>13. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>17</b>
<b>14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>18</b>

**Załączniki**



## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Lokal mieszkalny nr 83 o powierzchni użytkowej 32,68 m<sup>2</sup> do którego przynależy pomieszczenie na poddaszu o powierzchni 41,26 m<sup>2</sup>, położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na III i IV piętrze (IV i V kondygnacja) zlokalizowanym przy ul. Pasłęckiej 14E w dzielnicy Białołęka w Warszawie wraz z 2 udziałami wynoszącymi 102600/300000000 części w działkach gruntu nr 8/15, 16, 28, 29, 31 (WA3M/00342784/6). Właściciel lokalu posiada współwłasność w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – udział 15260 / 1000000.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA3M/00415156/8 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, natomiast dla nieruchomości gruntowej na której znajduje się budynek w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomości lokalowa prowadzona jest KW nr WA3M/00351730/9.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej ½ udziału w ww. nieruchomości wraz z udziałami w dacie wyceny,
- wartości ½ udziału w ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

## 2. CEL WYCENY

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej ½ udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej wraz z jednym z wymienionych udziałów dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Macieja Janiszewskiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/270/2023.

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 3.1 Podstawy formalne

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Pawła Lewandowskiego, ul. Ciecchocińska 26, 02-924 Warszawa zgodnie ze zleceniem z dnia 30.08.2023 r. w sprawie sygn. akt WA2M/GUp-s/270/2023.

### 3.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz. U. poz. 344 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami);





- Ustawa z dnia 6.07.1982 roku o Księgach Wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19/82 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 8 września 2023 r. poz. 1832).

### 3.3 Źródła danych metodologicznych

- Standardy zawodowe Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

### 3.4 Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna w dniu 2.07.2021 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA3M/00415156/8 w dniu 13.09.2023 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA3M/00351730/9 w dniu 13.09.2023 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA3M/00342784/6 w dniu 13.09.2023 r.;
- Akt notarialny Repertorium A Nr 467/2008 Umowa sprzedaży z 14.08.2008 r.;
- Uchwała Nr XVI/254/99 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich (cz. I);
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych jakie miały miejsce na obszarze Warszawy;
- wywiad terenowy przeprowadzony w okolicy;
- informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości;
- literaturę fachową z zakresu szacowania nieruchomości;
- dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

### 3.5 Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie nieruchomości: adres oraz numery Ksiąg Wieczystych uzyskano od Zamawiającego. Ponadto w dniu 2 lipca 2021 roku odbyła się wizja lokalna w przedmiotowym lokalu.

W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- adres i lokalizację,
- dane o budynku i lokalu mieszkalnym,
- stan prawny,
- Akt notarialny Repertorium A Nr 467/2008 Umowa sprzedaży z 14.08.2008 r.;
- informacje z wizji lokalnej.

Niniejsza opinia uwzględnia widoczny stan techniczny budynku, jednakże żadna ocena techniczna konstrukcji nie została przeprowadzona.

W szczególności przyjęto następujące założenia:

- Przy uzbrojeniu gruntu nie użyto materiałów o utajonych wadach, nie zostały też one później wprowadzone;



- Prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem;
- Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.

Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomości może podlegać. W wycenie nie brano pod uwagę żadnych obciążeń podatkowych, które mogłyby pojawić się przy sprzedaży obecnie albo w przyszłości, a także wpłynąć na koszt sprzedaży.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, położenia oraz stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości na dzień 13 września 2023 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

**Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wycenę.**

#### **4. DATA ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Data sporządzenia wyceny	13 września 2023 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości lokalowej	13 września 2023 r.
Data oględzin nieruchomości	2 lipca 2021 r.
Data, na którą uwzględniono stan nieruchomości	2 lipca 2021 r.

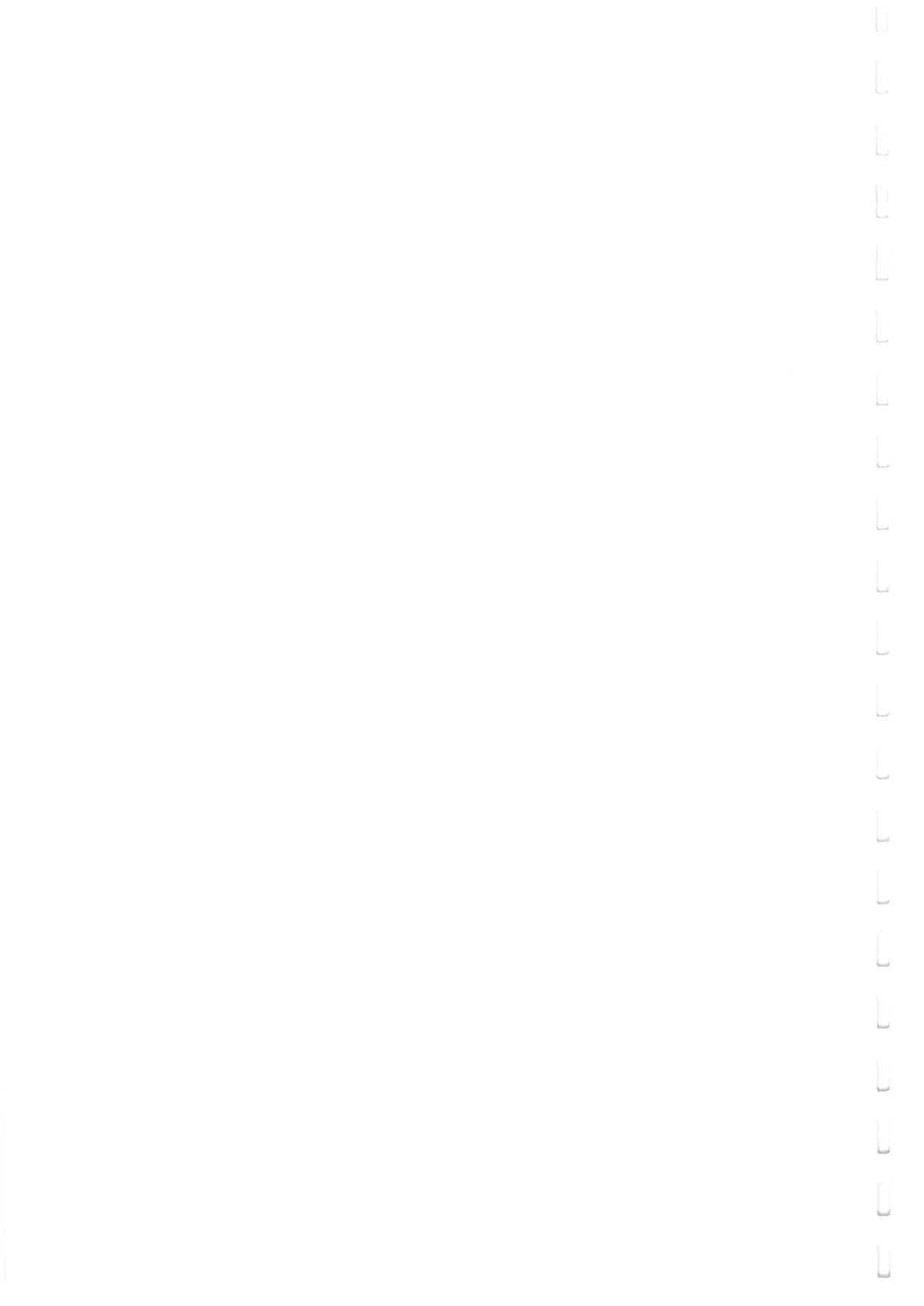
#### **5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **WA3M/00415156/8** w dniu 13.09.2023 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

**Dział I:** *położenie:*  
lokal stanowiący odrębną nieruchomość, województwo mazowieckie, gmina m. st. WARSZAWA, dzielnica Białołęka, ulica: Pasłęcka, numer budynku 14E, lokal 83, lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój - 1, kuchnia - 1, przedpokój - 1, łazienka - 1, balkon (5,18 m<sup>2</sup>) - 1, pow. na podd. bud. o pow. 41,26 m<sup>2</sup> - 1, kondygnacja - 4,0, przyłączenie - numer księgi wieczystej - /00351730/, odrębność - tak, obszar 73,94 m<sup>2</sup>.

**Dział I-SP:** *spis praw związanych z własnością:*  
UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU:  
wielkość udziału: 15260 / 1000000  
numer księgi: / 00351730 /

**Dział II:** *własność:*  
wielkość udziału 1/2,  
Maciej Janiszewski



wielkość udziału 1/2,  
Justyna Waszkielewicz

**Dział III:**

*prawa, roszczenia, ograniczenia:*

Wzmianki – 2 - WYKREŚLENIE OGŁOSZENIA  
UPADŁOŚCI i WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI  
OSTRZEŻENIE

POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO DLA ŁÓDZI-  
ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, XIV WYDZIAŁ  
GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I  
RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 17 MAJA 2021  
ROKU, SYGN. AKT XIV GU 981/20 OGŁOSZONO  
UPADŁOŚĆ JUSTYNY WASZKIELEWICZ JAKO OSOBY  
NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

**Dział IV:**

hipoteki:

rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

suma: 450630,00 CHF

odsetki: ZMIENNE

wysokość odsetek: 3,65

wierzytelność: WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z  
UMOWY KREDYTU NR KMI\0871827 SPORZĄDZONEJ W  
DNIU 19.08.2008 R.

termin zapłaty: 2038-09-06

Wierzyciel hipoteczny: DEUTSCHE BANK PBC S.A.  
ODDZIAŁ WARSZAWA BUDYNEK FOCUS

*Uwaga: Wydruk z ww. elektronicznej księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszej wyceny.*

Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5 Prawa upadłościowego. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.

Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości. (art. 313 ust. 1 i 2 Pr. Up.)

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr WA3M/00342784/6 w dniu 13.09.2023 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

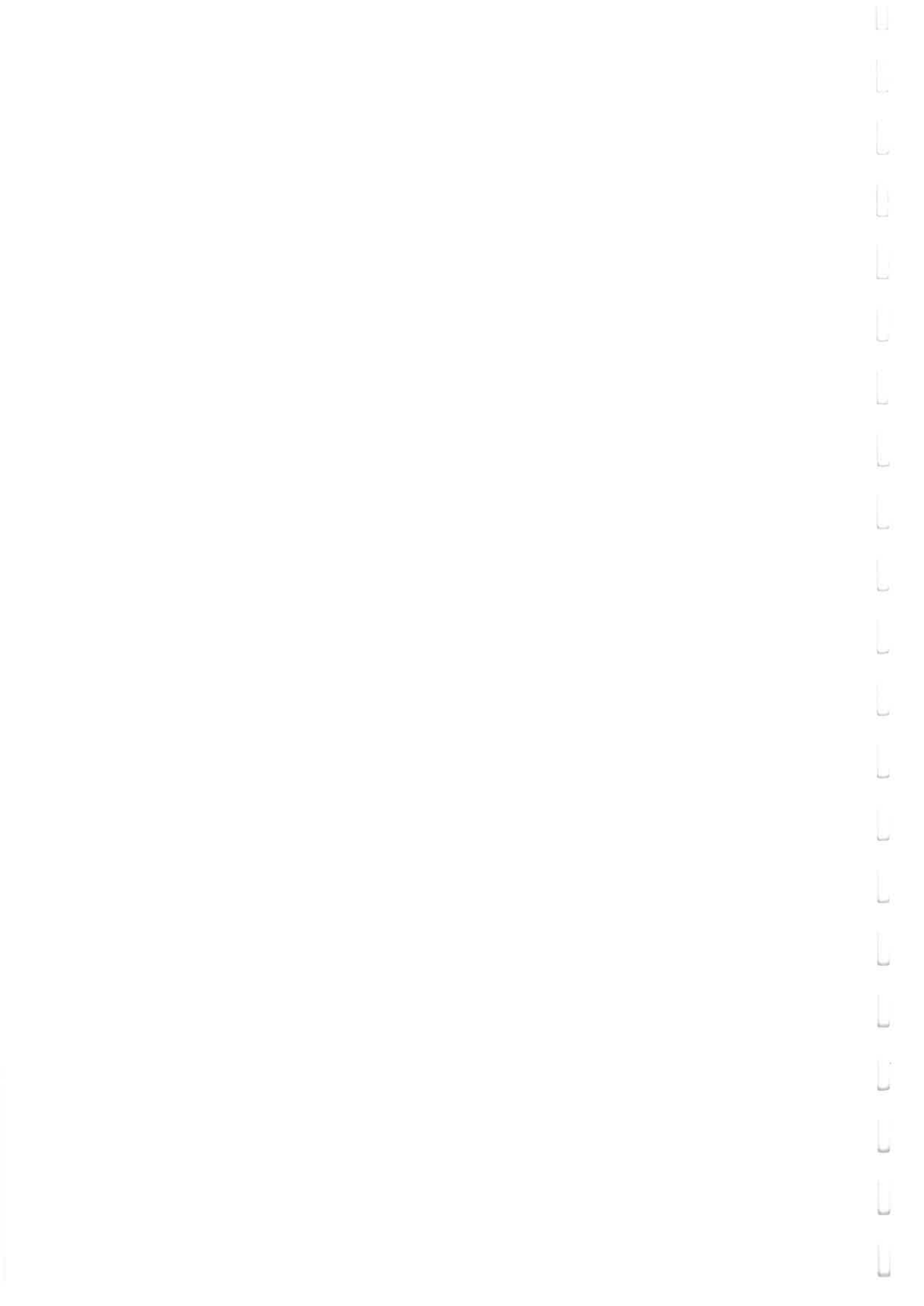


- Dział I:** *położenie:*  
nieruchomość gruntowa, województwo mazowieckie, powiat warszawski, gmina m. st. WARSZAWA, miejscowość WARSZAWA, dzielnica Białołęka, działka 8/15, obręb 4-01-14, ulica: Pasłęcka, DR-DROGI, działka 16, obręb 4-01-14, ulica: Rejon ulicy Pasłęckiej, DR-DROGI, działka 28, obręb 4-01-14, ulica: Rejon ulicy Pasłęckiej, DR-DROGI, działka 29, obręb 4-01-14, ulica: Rejon ulicy Pasłęckiej, DR-DROGI, działka 31, obręb 4-01-14, ulica: Rejon ulicy Pasłęckiej, DR-DROGI. Obszar: 6725,0000 m<sup>2</sup>.
- Dział I-SP:** *spis praw związanych z własnością:*  
Brak wpisów
- Dział II:** *własność:*  
**wzmianki - 8**  
m.in.  
1508  
wielkość udziału 102600/300000000,  
Maciej Janiszewski  
1509  
wielkość udziału 102600/300000000,  
Justyna Waszkielewicz
- Dział III:** *prawa, roszczenia, ograniczenia:*  
**wzmianki - 1**  
Brak wpisów dotyczących przedmiotowych udziałów
- Dział IV:** *hipoteki:*  
Brak wpisów dotyczących przedmiotowych udziałów

*Uwaga: Wydruk z ww. elektronicznej księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszej wyceny.*

## 6. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w dzielnicy Białołęka, w części zwanej Nowodwory przy ulicy Pasłęckiej. Ścisłe centrum Warszawy znajduje się w odległości około 17 km. Ulica Pasłęcka zlokalizowana jest w części pomiędzy ulicami Światowida oraz Modlińską - centralnego ciągu drogowego dzielnicy łączącego Białołękę z sąsiednimi dzielnicami Targówkiem, Pragą Północ oraz przez most Marii Curie Skłodowskiej z Bielanami, które znajdują się po przeciwnej stronie Wisły. Główny ruch odbywa się również Trasą Toruńską czyli częścią drogi krajowej nr 8 w kierunku Bialegostoku. Ważny szlak komunikacyjny wyznacza ul. Płochocińska stanowiąca fragment drogi wojewódzkiej nr 633 w kierunku Nieporętu. Przez dzielnicę przechodzi linia kolejowa w kierunku Działdowa. Na linii znajdują się trzy przystanki, na których zatrzymują się pociągi osobowe spółki Koleje Mazowieckie, kursujące z Warszawy Woli i Warszawy Gdańskiej do Legionowa, Nasielska, Ciechanowa i Działdowa.





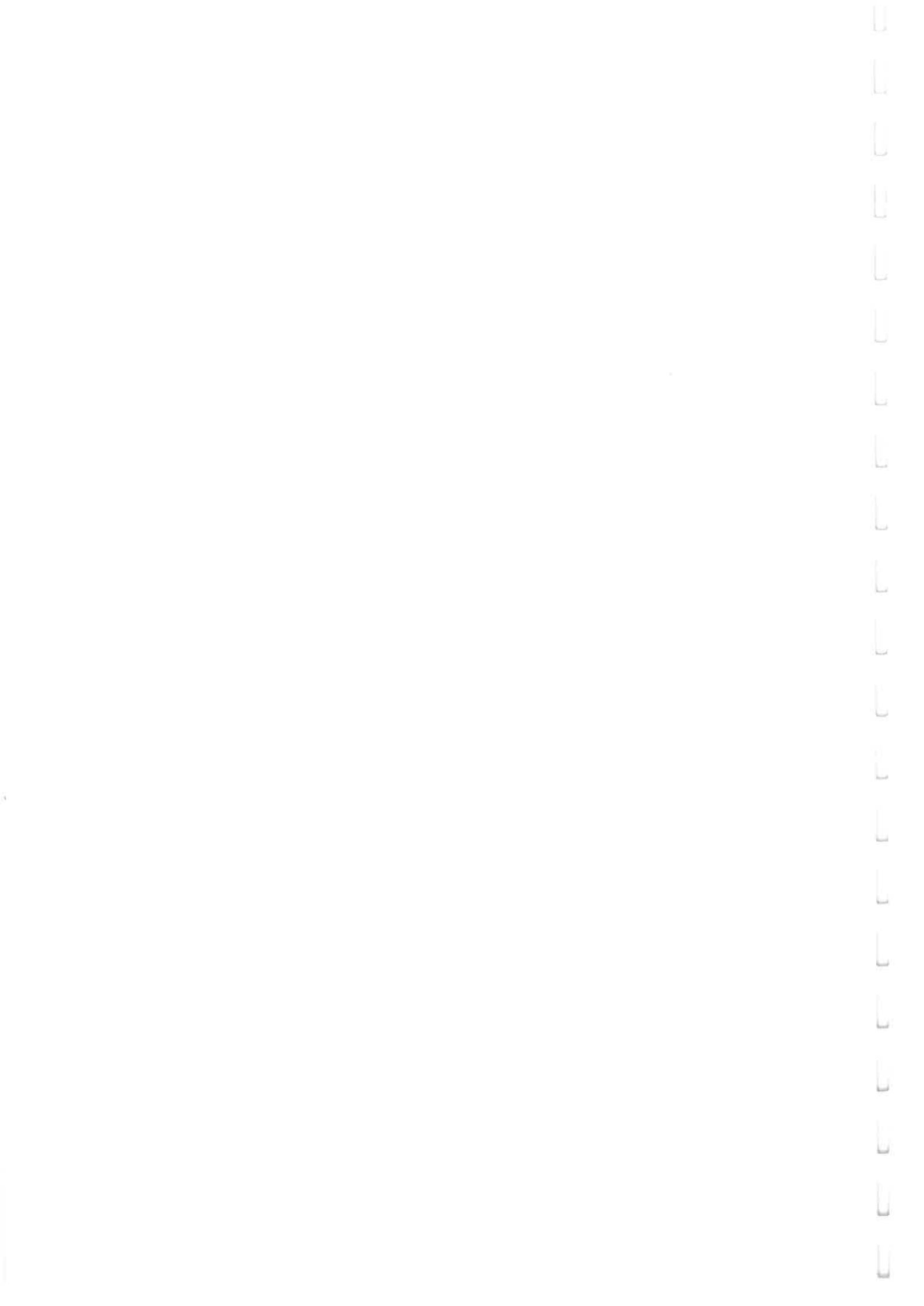


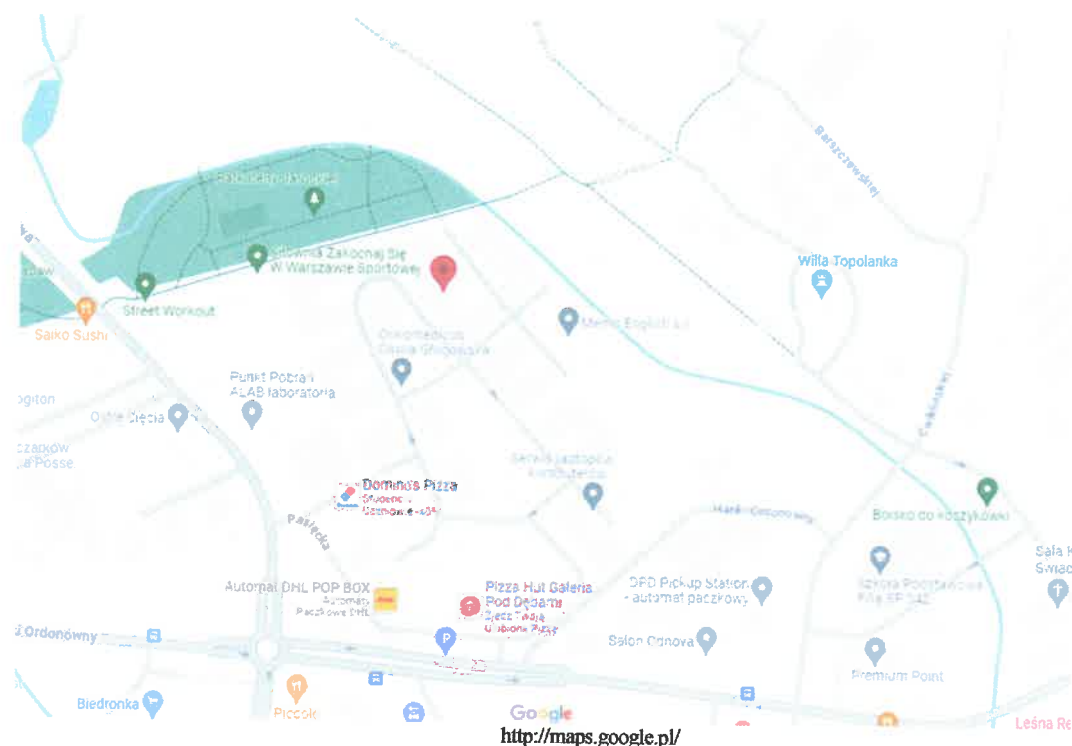
Lokal ma dobre usytuowanie pod względem dostępności do komunikacji miejskiej - około 400 m. do najbliższych przystanków autobusowych (przystanki na ulicy Ordonówny i Światowida), a jednocześnie ze względu na położenie w głębi osiedla nie dociera tu hałas. Komunikacja miejska Białoleki to głównie autobusy, ale sytuacja poprawia się z roku na rok.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna oraz tereny zielone oraz park miejski. W promieniu 200 metrów od nieruchomości znajdują się sklepy oraz punkty usługowo – handlowe. Najbliższa szkoła znajduje się w odległości ok. 600 m.

Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości uznano za dobrą (dobre połączenie z innymi dzielnicami, dostęp do przystanków komunikacji miejskiej autobusowej, duża ilość mniejszych i większych punktów handlowych i usługowych).

Otoczenie nieruchomości – bardzo dobre (okolica jest cicha i spokojna, w bezpośrednim otoczeniu duży ładnie zagospodarowany park z placem zabaw, ograniczony ruch samochodowy).





## 7. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się budynek z omawianym lokalem, obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu Nowodwory Wschodnie (cz. I). Został on uchwalony Uchwałą Nr XVI/254/99 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r. i zgodnie z powyższym został oznaczony symbolem MW/MN/Z(U). Funkcje podstawowe przedmiotowego obszaru to: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zielen na obszarze zainwestowania z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej.



Handwritten text or markings along the right edge of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, nie został ujęty w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Konserwatora Zabytków i nie stanowi przedmiotu zainteresowania konserwatorskiego.

## 8. OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO

### Budynek

Budynek wielomieszkaniowy nr 14E z przedmiotowym lokalem nr 84 składa się z IV i pół kondygnacji. Wybudowany został w 2004 roku. Budynek dobrze utrzymany, przy wejściu domofon.



<http://www.mapa.um.warszawa.pl/>

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz teletechniczną.

Razem z prawem własności lokalu Aktem notarialnym Repertorium A Nr 467/2008 Umowa sprzedaży z 14.08.2008 r. został sprzedany udział wynoszący 684/1000000 części w drogach dojazdowych (WA3M/00342784/6).

### Lokal mieszkalny

Wyceniany lokal znajduje się na III piętrze (IV kondygnacja) budynku wielorodzinnego. Do lokalu przynależy pomieszczenie o powierzchni 41,26 m<sup>2</sup>, które znajduje się na poddaszu (V kondygnacja) i jest połączone z lokalem wewnętrznymi drewnianymi schodami. Lokal składa się z przedpokoju, salonu z aneksem kuchennym oraz WC. Na poddaszu 2 sypialnie i łazienka



ze schowkiem. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 32,68 m<sup>2</sup>, przynależne poddasze powierzchnia – 41,26 m<sup>2</sup>, balkon – 5,18 m<sup>2</sup>.

Standard wykończenia oraz stan mieszkania uznano jako dobry.

Standard lokalu w dniu wyceny:

- ściany: malowane farbą, w łazience, wc i aneksie glazura;
- podłogi wyłożone, w pokojach i na przedpokoju panele, w pozostałych pomieszczeniach terakota – stan dobry;
- stolarka okienna PCV nowego typu;
- w kuchni zabudowa kuchenna, w łazience i wc biały montaż;
- szafy w zabudowie;
- balkon – terakota.

## 9. SPOSÓB WYCENY

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Polskie standardy określają 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.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartość rynkowa – przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji mieszkalnej. Z uwagi na lokalizację oraz umiejscowienie w budynku uznano, że optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości jest funkcja mieszkalna.





Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości (lokal mieszkalny, nietypowy, dwupoziomowy, drugi poziom opisany jako pomieszczenie przynależne), wyceny dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – WRW.

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

można stwierdzić jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z założeń (innymi słowy - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądź wystąpią z istotnymi ograniczeniami np. presja czasu) - uzyskaną wartość nieruchomości nie możemy utożsamiać z wartością rynkową.

W takim przypadku dokonuje się oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – WRW – która oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia np. czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

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

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

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. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r.

## 10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wycenianą nieruchomość stanowi lokal mieszkalny mieszczący się w budynku przy ul. Pasłęckiej 14E w Warszawie. Położony jest on w dzielnicy Białołęka.



Miasto stołeczne Warszawa jest gminą o statusie miasta na prawach powiatu oraz stolicą Polski. Na 516 km<sup>2</sup> zamieszkuje ponad 1,8 mln ludzi. Podzielona jest na 18 dzielnic: Bemowo, Białołęka, Bielany, Mokotów, Ochota, Praga Południe, Praga Północ, Rembertów, Śródmieście, Targówek, Ursus, Ursynów, Wawer, Wesoła, Wilanów, Włochy, Wola i Żoliborz.

Warszawa z racji pełnionej funkcji pełni role ośrodka życia politycznego, naukowego, kulturalnego i gospodarczego. Warszawa ma charakter miasta mieszkaniowo-usługowego. W porównaniu do innych stolic europejskich (takich jak Londyn czy Berlin) Warszawa jest miastem luźno zabudowanym, gdzie jest jeszcze bardzo dużo miejsca na nowe budynki.



Dzielnice Białołęka zamieszkuje około 156 tys. osób. Średnia gęstość zaludnienia dzielnicy jest relatywnie niska i wynosi 2 137 osób/km<sup>2</sup> wobec 3 600 osób/km<sup>2</sup> przeciętnie w Warszawie.

Na terenie Białołęki istnieją z jednej strony obszary wysokiego budownictwa (Tarchomin i Nowodwory), gdzie liczba mieszkańców przewyższa 2000 osób/km<sup>2</sup>, z drugiej strony są obszary dotychczas wykorzystywane rolniczo, gdzie liczba mieszkańców nie przekracza 300 osób/km<sup>2</sup>.

Najwięcej mieszkańców liczy osiedle Tarchomin, którego budowa została rozpoczęta w latach 70. Następne duże skupiska ludności znajdują się w

zabudowie wielorodzinnej następujących osiedli: Nowodwory, przy ul. Portowej, Marywilskiej i Ciupagi oraz Kowalczyka.

Pod względem budownictwa jest najszybciej rozwijającym się obszarem w Warszawie. Duża część nowej zabudowy to domy jednorodzinne, dotyczy to głównie północnej i wschodniej części dzielnicy. Niestety zabudowa niektórych osiedli rozwija się dość chaotycznie. Występuje tu negatywnie oceniane przez urbanistów zjawisko budowania osiedli łanowych, na wydłużonych działkach rolnych – charakterystycznych dla wsi, zamiast rozplanowanych osiedli miejskich z regularną siecią ulic.

Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w tym segmencie wielkości w budynkach wielomieszkaniowych na terenie Białołęki zawierają się w przedziale od 12 000 do 15 400 zł/m<sup>2</sup>.

Na popularność Białołęki mają wpływ takie czynniki jak:

- poprawiający się dojazd,
- duży wybór mieszkań w różnym standardzie i cenie,
- dobra infrastruktura,
- dużo zieleni.

Zgodnie z raportem GUSu wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym 2022/2023 wynosi 4,5%.



Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: lokale mieszkalne;
- obszar: dzielnica Białołęka, obręb 4-01-14, ul. Pasłęcka, lokale z przynależnym poddaszem;
- okres monitorowania: od marca 2022 r. do sierpnia 2023 r.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji przyjętych do analizy.

Lp	Data	Akt notarialny	Dzielnica	Ulica	Kond.	Rok budowy	Pom. przynależne	P.u. [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ]	Skorygowana cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ]
B1	2022-10-11	7907/2022	Białołęka	Pasłęcka	4	2000	44,10	38,90	625 000	16 067	16 549
2	2022-07-27	5924/2022	Białołęka	Pasłęcka	4	2000	44,10	38,90	550 000	14 139	14 704
C3	2022-03-23	1036/2022	Białołęka	Pasłęcka	4	2000	42,20	36,00	590 000	16 389	17 372
D4	2022-03-21	1947/2022	Białołęka	Pasłęcka	4	2004	52,10	32,58	595 000	18 263	19 359
Cena średnia											16 996
Cena maksymalna											19 359
Cena minimalna											14 704

Wybrano 3 nieruchomości najbardziej podobne do przedmiotu wyceny:

Tabela nr 2. Zestawienie transakcji porównawczych z nieruchomością wycenianą

Wyszczególnienie	A przedmiotowa nieruchomość	B ul. Pasłęcka	C ul. Pasłęcka	D ul. Pasłęcka
Standard pomieszczeń	dobry lokal wykończony w dobrym standardzie, na podłodze parkiet lub panele, w kuchni i w łazience glazura, terakota,	dobry lokal wykończony w dobrym standardzie, na podłodze parkiet lub panele, w kuchni i w łazience glazura, terakota,	dobry lokal wykończony w dobrym standardzie, na podłodze parkiet lub panele, w kuchni i w łazience glazura, terakota,	bardzo dobry lokal wykończony w bardzo dobrym standardzie, podłogi drewniane, w kuchni i w łazience glazura, terakota, zabudowa kuchenna dobrej jakości, pokoje ustawne, nowoczesny wystrój
Powierzchnia użytkowa	korzystna 32,68 m <sup>2</sup>	mniej korzystne 38,90 m <sup>2</sup>	mniej korzystne 36,00 m <sup>2</sup>	korzystne 32,58 m <sup>2</sup>
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	mniej korzystna 41,26 m <sup>2</sup>	mniej korzystna 44,10 m <sup>2</sup>	mniej korzystna 42,20 m <sup>2</sup>	korzystna 52,10 m <sup>2</sup>
Data trans.	-	11.10.2022 r.	23.03.2022 r.	21.03.2022 r.
Skorygowana cena trans. za 1 m <sup>2</sup> pow. użytk.	-	16 549 zł	17 372 zł	19 359 zł

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości (szczegółowe obliczenia w archiwum autora). Analizując cechy nieruchomości wybrano te, które różnicują nieruchomości i mają wpływ na ich wartość (wynika to z zachowań nabywców). Cechy te można uporządkować następująco:

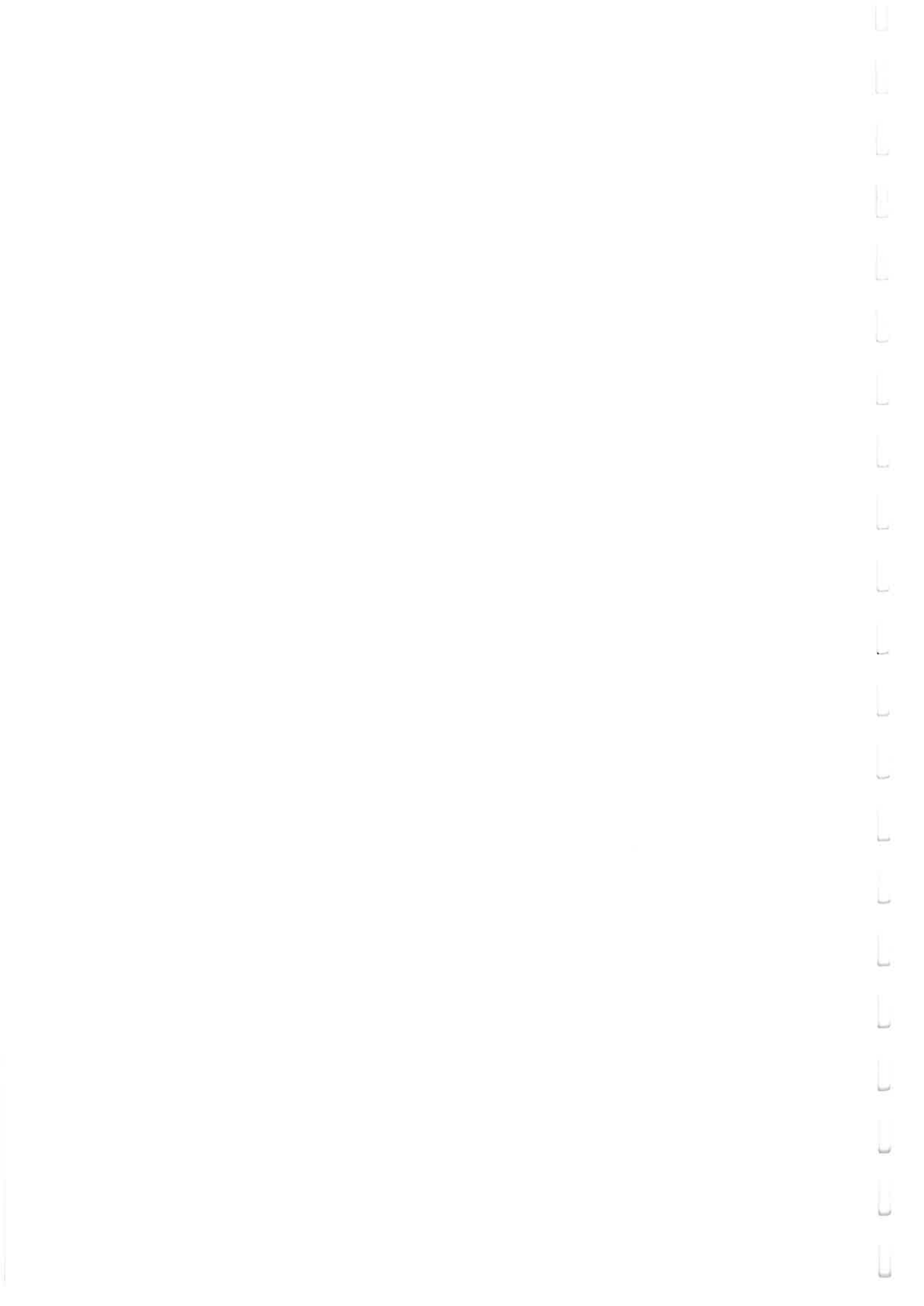


Tabela nr 3: Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Standard pomieszczeń	bardzo dobry	lokal wykończony w bardzo dobrym standardzie, podłogi drewniane, w kuchni i w łazience glazura, terakota, zabudowa kuchenna dobrej jakości, pokoje ustawne, nowoczesny wystrój
		dobry	lokal wykończony w dobrym standardzie, na podłodze parkiet lub panele, w kuchni i w łazience glazura, terakota,
		średni	lokal wykończony w średnim standardzie lub częściowo wykończony
2	Powierzchnia użytkowa	korzystne	powierzchnia do 35 m <sup>2</sup> – wyższa cena jednostkowa
		mniej korzystne	powierzchnia powyżej 35 m <sup>2</sup>
3	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	korzystne	powierzchnia pomieszczenia przynależnego na poddaszu budynku powyżej 45m <sup>2</sup> – wyższa cena jednostkowa
		mniej korzystne	powierzchnia pomieszczenia przynależnego na poddaszu budynku poniżej 45m <sup>2</sup>

Na podstawie transakcji nieruchomościami podobnymi na lokalnym rynku:

Tabela nr 4: Określenie przedziału cenowego (na podstawie rynku lokalnego)

Cena max $C_{max}$ zł/m <sup>2</sup>	Cena min $C_{min}$ zł/m <sup>2</sup>	Różnica cenowa ( $\Delta C$ ) zł/m <sup>2</sup>
19 359	14 704	4 655

## 11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Dla wycenianego lokalu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Standard pomieszczeń	– dobry
Powierzchnia użytkowa	– korzystne
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	– mniej korzystna

Tabela nr 5. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianego lokalu

Cecha porównawcza	Udział (%)	Zakres kwotowy (zł)	Różnica zł A a B	Różnica zł A a C	Różnica zł A a D
Standard pomieszczeń	60	2 793	0	0	-1396
Powierzchnia użytkowa	20	931	931	931	0
Powierzchnia pom. przynależnych	20	931	0	0	-931
Razem	100	4 655	931	931	-2327
Cena transakcyjna (zł)	-	-	16 549	17 372	19 359
Cena z porównania (zł)	-	-	17 480	18 303	17 032
Średnia wartość (zł)			17 605		

Zgodnie z powyższym wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu nr 83 zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Pasłęckiej 14E w Warszawie wraz z udziałem w częściach wspólnych i pozostałymi udziałami oszacowano w wysokości 17 605 zł/1m<sup>2</sup>.

Wartość rynkowa (W) przedmiotowego lokalu o powierzchni 32,68 m<sup>2</sup> do którego przynależy pomieszczenie na poddaszu o powierzchni 41,26 m<sup>2</sup> wynosi:

$$W = 32,68 \text{ m}^2 \times 17 605 \text{ zł/m}^2 = 575 331 \text{ zł}$$

przyjęto  $W = 575 000 \text{ zł}$

słownie: pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych





Wartość rynkowa ( $W_{1/2}$ ) 1/2 udziału w przedmiotowym lokalu o powierzchni 32,68 m<sup>2</sup> wynosi:

$$W_{1/2} = 287\,500 \text{ zł}$$

przyjęto **W = 287 500 zł**

słownie: dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych

## 12. Wartość dla wymuszonej sprzedaży

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

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. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 25% (dobra lokalizacja, mieszkanie dwupoziomowe, sprzedaż udziału, ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość udziału 1/2 w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$$W_w = 215\,625 \text{ zł}$$

przyjęto **W<sub>w</sub> = 215 600 zł**

słownie: dwieście piętnaście tysięcy sześćset złotych

## 13. PODSUMOWANIE

**Oszacowana wartość**

**rynkowa 1/2 udziału:**

**287 500 zł**

słownie: dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych

**Oszacowana wartość 1/2 udziału**

**w warunkach sprzedaży**

**wymuszonej:**

**215 600 zł**

słownie: dwieście piętnaście tysięcy sześćset złotych

Wartości te ustalono jako najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących założeń:

Biorąc pod uwagę dobrą lokalizację budynku z wycenianym lokalem mieszkalnym, dobry dostęp do punktów handlowo-usługowych a także wielkość przedmiotowego lokalu, kwota uzyskana w wyniku porównania z podobnymi lokalami, które były przedmiotem transakcji, mieści się w na średnim poziomie cen występujących na lokalnym rynku.




Omawiana okolica cieszy się zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców.

#### 14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 3.1 i dla celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wykorzystanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości oraz zatajone wady prawne mające wpływ na jej wartość.
- Autor wyceny Katarzyna Janisz jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Warszawie.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszego opracowania.
- Niniejsza opinia ważna jest na dzień sporządzenia.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 m-cy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły szczególne okoliczności.
- Operat zawiera 20 stron plus załącznik.

Milanówek, dn. 13.09.2023 r.

  
Autor operatu:  
Katarzyna Janisz



### Dokumentacja fotograficzna

Lokal:







Budynek:



*Handwritten signature*





**01** **ładka** | **Dział I-O** | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

**OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ**

**Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe**

Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	Numer księgi	WA3M / 00415156 / 8	
2.	Oznaczenie wydziału	---	
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE	
	B: siedziba sądu	WARSZAWA	
	C: kod wydziału	WA3M	
	D: numer wydziału	IX	
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

**Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej**

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ DLA LOKALU WYODRĘBNIONEGO Z BUDYNKU WIELOMIESZKANIOWEGO NA NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW 351730.
2.	Chwila zapisania księgi	---	2005-01-14-13.30.44.384131
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2005-01-20-13.07.18.902279
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	2004-02-19

**Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej**

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

**Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany**

Brak wpisu

**Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu

Wzwrót



[Okładka](#) | [Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

### Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

### Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola

Indeks

Treść pola

Wpisu

---

1. Numer bieżący nieruchomości

---

1

### Rubryka 1.3 - Położenie

Lp Numer i nazwa pola

Indeks

Treść pola

Wpisu

---

1. 1. Numer porządkowy

---

1

2. Województwo

---

MAZOWIECKIE

3. Powiat

---

---

4. Gmina

---

MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA

5. Miejscowość

---

---

6. Dzielnica

---

BIAŁOLEKA

### Rubryka 1.4 - Oznaczenie

#### Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Brak wpisu

#### Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

#### Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

#### Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Lp Numer i nazwa pola

Indeks

Treść pola

Wpisu

---

1.	1. Identyfikator lokalu	---	---		
	2. Ulica	---	PASŁĘCKA		
	3. Numer budynku	---	14 E		
	4. Numer lokalu	---	83		
	5. Przeznaczenie lokalu	---	LOKAL MIESZKALNY		
6. Opis lokalu	1.	A: rodzaj izby	---	POKÓJ	
		B: liczba izb	---	1	
	2.	A: rodzaj izby	---	KUCHNIA	
		B: liczba izb	---	1	
	3.	A: rodzaj izby	---	ŁAZIENKA	
		B: liczba izb	---	1	
	4.	A: rodzaj izby	---	PRZEDPOKÓJ	
		B: liczba izb	---	1	
	5.	A: rodzaj izby	---	BALKON (5,18 M2)	
		B: liczba izb	---	1	
7. Opis pomieszczeń przynależnych	1.	A: rodzaj pomieszczenia	4	POM. NA PODD.BUD. O POW. 41,26 M2	
		B: liczba pomieszczeń	---	1	
8. Kondygnacja			---	4	
9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej		Numer księgi	1.	---	/ 00351730 /
10. Nieruchomość zabudowana budynkiem	1.	A: numer księgi wieczystej	---	---	
		B: numer obrębu ewidencyjnego	---	---	
		C: numer działki ewidencyjnej	---	---	
11. Odrębność			---	TAK	

### Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Obszar	4	73,9400 M2

### Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

### Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

### Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

### Rubryka 1.9 - Komentarz

#### Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	W ŁAMIE 4 JEST INFORMACJA: ZAŚWIADCZENIE O SAMODZIELNOŚCI LOKALU (K. 9-15). W ŁAMIE 6 JEST INFORMACJA: 32,68 M2, 41,26 M2. WPISU DOKONANO NA PODSTAWIE UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

[Oładka](#) | [Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

## DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

### Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp

Brak wpisu

### Rubryka 1.11 - Spis praw

#### Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
				Wpisu	
1.	1. Numer prawa		1	1	---
	2. Napis		---	---	
	3. Rodzaj prawa		1		PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI
	4. Treść prawa		---	---	
	5. Księga powiązana	1.	A: numer księgi wieczystej	---	//
			B: kolejny numer wpisu	---	---
	6. Udział związany	1.	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	1	15260 / 1000000
			B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	---	---
			C: numer księgi wieczystej	1	/ 00351730 /
			D: numer udziału w prawie	---	---
	7. Rodzaj zmiany	1.	---	---	

#### Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego

Brak wpisu

#### Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej

Brak wpisu

### Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 1.14 - Komentarz****Pole 1.14.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ**

Nr **Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

1 Dane o wniosku DZ. KW. / IX A / 00020828 / 03 /

**Podrubryka - Akt notarialny**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ STANOWIĄCEJ DROGĘ KONIECZNĄ ORAZ PEŁNOMOCNICTWO
	2. Numer rep A			11084/2003
	3. Data sporządzenia			2003-11-05
	Notariusz	4. Imię pierwsze		JAKUB
		5. Imię drugie		---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		SZYM CZAK
		7. Drugi człon nazwiska złożonego		---
		8. Siedziba		WARSZAWA

**Położenie dokumentu**

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	2-7
		10. Numer księgi			//

Nr **Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

**Okładka | Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV**

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II**

Brak wpisu

**Rubryka 2.2 - Właściciel**

**Podrubryka 2.2.1 - Udział**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
			Wpisu	
				---
1.	1. Numer udziału w prawie	8	3	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	8	1 / 2	
	3. Rodzaj wspólności	---	---	
2.	1. Numer udziału w prawie	9	4	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	9	1 / 2	
	3. Rodzaj wspólności	---	---	

**Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
			Wpisu	
				---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie 1.	8	3	
	2. Imię pierwsze	8	MACIEJ	
	3. Imię drugie	---	---	
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	8	JANISZEWSKI	
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---	
	6. Imię ojca	---	---	
	7. Imię matki	---	---	
	8. PESEL	8	85012702830	
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie 1.	9	4	
	2. Imię pierwsze	9	JUSTYNA	
	3. Imię drugie	---	---	
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	9	WASZKIELEWICZ	
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---	
	6. Imię ojca	---	---	
	7. Imię matki	---	---	
	8. PESEL	9	85070416360	

**Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu**

Brak wpisu

**Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty**

Brak wpisu

**Rubryka 2.5 - Uprawniony**

Brak wpisu

**Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.8 - Komentarz**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Nr

**Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

8 Dane o wniosku DZ. KW. / WA3M / 00022885 / 08 / 001

**Podrubryka - Akt notarialny**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.		
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA SPRZEDAŻY	
	2. Numer rep A			467/2008	
	3. Data sporządzenia			2008-08-14	
	Notariusz	4. Imię pierwsze			BEATA
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			BRYDAK
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			PIASECZNO

**Położenie dokumentu**

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	85-89
		10. Numer księgi			//



**Okładka** | **Dział I-O** | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

**Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III**

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA3M / 18941 / 23 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WYKREŚLENIE OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2023-06-30-14.17.39.943550
	3. Chwila wykreślenia	---
2.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA3M / 9563 / 23 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2023-04-03-13.31.08.101366
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

**Rubryka 3.2 - Numer wpisu**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	13	1

**Rubryka 3.3 - Napis**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---

**Rubryka 3.4 - Treść wpisu**

**Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu	13	OSTRZEŻENIE
2. Treść wpisu	13	POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 17 MAJA 2021 ROKU, SYGN. AKT XIV GU 981/20 OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ JUSTYNY WASZKIELEWICZ JAKO OSOBY NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
3. Przedmiot wykonywania	---	---
4. Pierwszeństwo	---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
5. Lista nieruchomości współobciążonych	1. A: numer księgi wieczystej	---
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany	1.	---

**Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

### Rubryka 3.7 - Komentarz

Brak wpisu

## WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

### Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
13	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA3M / 00046925 / 21 / 001	
<b>Podrubryka - Orzeczenie sądu</b>				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Rodzaj i przedmiot orzeczenia	---	---	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI UKŁADOWEGO
	2. Sygnatura akt			XIV GU 981/20
	3. Data wydania orzeczenia			2021-05-17
	4. Nazwa sądu			SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH
	5. Siedziba sądu			ŁÓDŹ
<b>Położenie dokumentu</b>				
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	116
		7. Numer księgi		//

### Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
12.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>			
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2021-11-29 13:08:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA3M / 00046925 / 21 / 001	WOGUP
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		113-115	
	6. Numer księgi		//	
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>				
1. Chwila wpisu		---	2022-08-24-10.40.12.097482	
Wpisujący	Imię		ANDRZEJ	
	Nazwisko		ŁUCZAK	
	Stanowisko		REF	

Wpisany

Okładka | Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

#### Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

#### Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	10	3

#### Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---

#### Rubryka 4.4 - Treść wpisu

##### Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola		
	Wpisu	---		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	10	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
2. Suma	10	450630,00		
3. Suma słownie	10	CZTERYSTA PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY SZEŚĆSET TRZYDZIEŚCI		
4. Waluta sumy	10	CHF		
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	10	ZMIENNE	
	B: wysokość odsetek	10	3,65	
6. Udział	1.	---		
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---		
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1. 10	1
		B: wierzytelność	1. 10	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU NR KMI\0871827 SPORZĄDZONEJ W DNIU 19.08.2008 R.
		C: stosunek prawny	1.	---
9. Termin zapłaty	10	2038-09-06		
10. Pierwszeństwo	1.	---		
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---		
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	---	//
		B: nr hipoteki (roszczenia)	---	---
13. Inne informacje	---	---		
14. Numer hipoteki w RZHLZ	---	---		
15. Rodzaj zmiany	1.	---		

#### Wierzyciel hipoteczny

##### Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

##### Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

**Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	10	DEUTSCHE BANK PBC S.A. ODDZIAŁ WARSZAWA BUDYNEK FOCUS
	2. Siedziba	10	WARSZAWA
	3. REGON	10	35052610700326
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

**Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna**

Brak wpisu

**Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 4.7 - Komentarz****Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	0

**Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ****Nr Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

10 Dane o wniosku DZ. KW. / WA3M / 00022915 / 08 / 001

**Podrubryka - Inna podstawa**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			2008-08-19
	4. Wystawca			DEUTSCHE BANK PBC S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ WARSZAWA BUDYNEK FOCUS

**Położenie dokumentu**

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	95
		6. Numer księgi			//

**Nr Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1076974208**

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 28.11.2022 r. godz. 11:37 do 27.11.2023 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: KATARZYNA JANISZ - RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY</b> Adres siedziby: ASNYKA 3, 05-822 MILANÓWEK E-mail: janiszkasia@gmail.com	Telefon: +48501376523 REGON: 147073746
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: KATARZYNA JANISZ - RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY</b> Adres siedziby: ASNYKA 3, 05-822 MILANÓWEK E-mail: janiszkasia@gmail.com	Telefon: +48501376523 REGON: 147073746
<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>		
<b>4</b>	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 149,14 PLN</b>	<b>6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 20 1240 6960 3014 0110 1123 9653 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1076974208
	Termin płatności: 12.12.2022 Kwota w PLN: 149,14	

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

<b>8</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.
----------	--

1076974208/pc:10000446693547/BEZO PIN: 9248

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, dzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/21G11\_02/20221128.1137/proddppu04-255313835.3/FILE/pc:10000446693547





## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe za względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego 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.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

## Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

## Potwierdzam dane kontaktowe

KATARZYNA JANISZ - RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
E-mail: [janiszkaasia@gmail.com](mailto:janiszkaasia@gmail.com)  
Telefon:

## Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Stanisław Wróblewski  
tel.: +48 602366580


Data zawarcia umowy: 28.11.2022 r.


Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.

  
Pieczeń i podpis Ubezpieczającego

KATARZYNA JANISZ - RZECZOZNAWCA  
MAJĄTKOWY  
Ubezpieczający

  
Pieczeń i podpis Ubezpieczającego do polisy

  
Pieczeń i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1076974208/pc:100000446693547/BE20 PIN: 9248

801 102 102 pzu.pl

2/2





1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100