

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości lokalowej położonej w Wałbrzychu przy
ul. 11 Listopada 98 lok. 6



KSIĘGA WIECZYSTA nr SW1W/00048925/7
prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych

Autor Operatu:

Andrzej Gąsiorek

nr uprawnień: 7461



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny nr 6 o powierzchni użytkowej 36,80 m ² , usytuowany na drugiej kondygnacji (pierwszym piętrze) budynku mieszkalnego położonego w Wałbrzychu przy ul. 11 Listopada 98, województwo dolnośląskie, opisany w Księdze wieczystej nr SW1W/00048925/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Do lokalu przynależą dwie piwnice o łącznej powierzchni 4,20 m ² . Zakres wyceny obejmuje prawo własności do lokalu mieszkalnego.
Określenie celu wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej zakresem wyceny na potrzeby postępowania upadłościowego.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	
Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej	WR = 67 500 zł <i>Słownie złotych: Sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset</i>
Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży	WR = 54 000 zł <i>Słownie złotych: Pięćdziesiąt cztery tysiące</i>
Data sporządzenia Operatu szacunkowego	27.07.2023 r.
Autor Operatu szacunkowego	Andrzej Gąsiorek

Pieczęć i podpis Rzeczoznawcy
majątkowego



Spis treści

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
1.1. <i>Przedmiot wyceny</i>	4
1.2. <i>Zakres wyceny.....</i>	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. <i>Podstawy formalne.....</i>	4
3.2. <i>Podstawy prawne</i>	4
3.3. <i>Podstawy merytoryczne.....</i>	5
3.4. <i>Źródła danych o nieruchomości.....</i>	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1. <i>Stan prawny aktualny.....</i>	5
5.2. <i>Lokalizacja oraz opis gruntu.....</i>	6
5.3. <i>Stan techniczny.....</i>	8
5.4. <i>Stan zagospodarowania</i>	8
6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	9
7. WYBÓR I PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY.....	9
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	10
8.1. <i>Obszar rynku.....</i>	10
8. 2. <i>Rodzaj rynku</i>	10
8. 3. <i>Okres badania cen</i>	10
8. 4. <i>Analiza i charakterystyka rynku.....</i>	10
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	14
9.1. <i>Charakterystyka nieruchomości porównawczych</i>	14
9.2. <i>Obliczenie wartości nieruchomości</i>	15
9.3. <i>Oszacowanie wartości dla wymuszonej sprzedaży.....</i>	16
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	17
11. KLAUZULE	17
12. PODPIS AUTORA OPERATU SZACUNKOWEGO Z UŻYCIEM PIECZĘCI ZAWODOWEJ	18
13. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	18

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny nr 6 o powierzchni użytkowej 36,80 m², usytuowany na drugiej kondygnacji (pierwszym piętrze) budynku mieszkalnego położonego w Wałbrzychu przy ul. 11 Listopada 98, województwo dolnośląskie, opisany w Księdze wieczystej nr SW1W/00048925/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Do lokalu przynależą dwie piwnice o łącznej powierzchni 4,20 m².

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do lokalu mieszkalnego.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej zakresem wyceny na potrzeby postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną sporządzenia niniejszego Operatu szacunkowego stanowi zlecenie Kancelarii Prawnej Grzegorz Wichrowski z dnia 29 czerwca 2023r.

3.2. Podstawy prawne

- 3.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dalej zwana jako ugn
(Dz.U. z 2020 r., poz. 65).
- 3.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania Operatu szacunkowego, dalej zwane jako rozporządzenie wn
(Dz. U. z 2021, poz. 555).
- 3.2.3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, dalej zwana jako kc
(Dz. U. z 2020 r., poz. 1740).
- 3.2.4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, dalej zwana jako uwł
(Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).

Niniejszy Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.3. Podstawy merytoryczne

- 3.3.1. Dydenko J., *Szacowanie nieruchomości*, Wolters Kluwer Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2006.
- 3.3.2. Cymermann R., Hopper A., *Wycena nieruchomości. Zasady i procedury*, PFSRM, Warszawa 2006.
- 3.3.3. Żróbek S. (red.), *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości*, Educaterra, Olsztyn 2006.
- 3.3.4. Konowalczuk J., *Wycena nieruchomości do celów kredytowych*, Wyd. Poltex, Warszawa 2019.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- 3.4.1. Księga wieczysta lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nr SW1W/00048925/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.
- 3.4.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- 3.4.3. Geoportal Infrastruktury Informacji Przestrzennej.
- 3.4.4. Ewidencja gruntów i budynków.
- 3.4.5. Ustalenia dokonane przez Autora wyceny, będące wynikiem oględzin nieruchomości w dniu 18.07.2023 r.
- 3.4.6. Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości uzyskane z aktów notarialnych.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- 4.1. Data sporządzenia wyceny: **27.07.2023 r.**
- 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **18.07.2023 r.**
- 4.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
stan prawny: **18.07.2023 r.**
stan techniczny: **18.07.2023 r.**
- 4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości: **18.07.2023 r.**

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny aktualny

W dniu 18 lipca 2023 r. przeprowadzono weryfikację Księgi wieczystej nr SW1W/00048925/7, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. W dziale I-O przedmiotowej księgi widnieje lokal mieszkalny nr 6 usytuowany na 2 kondygnacji budynku położonego w Wałbrzychu przy ul. 11 Listopada 98, składający się z pokoju i kuchni oraz przynależnych do lokalu dwóch piwnic. Powierzchnia łączna lokalu i piwnic wynosi 41,00 m². Przeznaczenie: lokal mieszkalny. Przyłączenie – nr księgi wieczystej nieruchomości z której wyodrębniono lokal: /00040971/. W dziale I-Sp wpisany udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu: 671/10000. W dziale II jako właściciel widnieje: Rafał Mariusz Reks

w udziale 1/1. W dziale III wpisane ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez komornika sądowego oraz ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości przez komornika sądowego. W dziale IV widnieje hipoteka umowna kaucyjna na sumę 201 184,83 zł oraz hipoteka przymusowa na sumę 15 893,58 zł.

Wydruk z Księgi wieczystej znajduje się w załączniku nr 1 do Operatu szacunkowego.

Podstawą nabycia nieruchomości i prawa własności do niej jest umowa sprzedaży z dnia 7 kwietnia 2008 r.

Położenie budynku na działce 339/1



źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

5.2. Lokalizacja oraz opis gruntu

Budynek, w którym usytuowany jest szacowany lokal położony jest w Wałbrzychu przy ul. 11 Listopada 98, województwo dolnośląskie, w strefie pośredniej miasta, w odległości ok. 2,5 km w kierunku wschodnim od ścisłego centrum – głównego placu miejskiego rynku. Ulica 11 Listopada jest jedną z najdłuższych ulic w mieście. Zaczyna się na skrzyżowaniu z ulicą Armii Krajowej w centrum Starego Zdroju, a kończy w okolicach Parku Rusinowa. Najbliższe otoczenie nieruchomości to przedwojenna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wybudowana w technologii murowanej oraz obiekty handlowo-usługowe, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tereny zielone. W odległości 1,5 km położona jest stacja kolejowa Wałbrzych Miasto.

Dostępność komunikacyjna przeciętna - w odległości około 2,5 km przebiega droga krajowa nr 35. Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w odległości około 100 m.

Działka na której usytuowany jest budynek jest położona przy ulicy 11 Listopada (dostęp bezpośredni), która stanowi drogę publiczną – w granicach działki oznaczonej

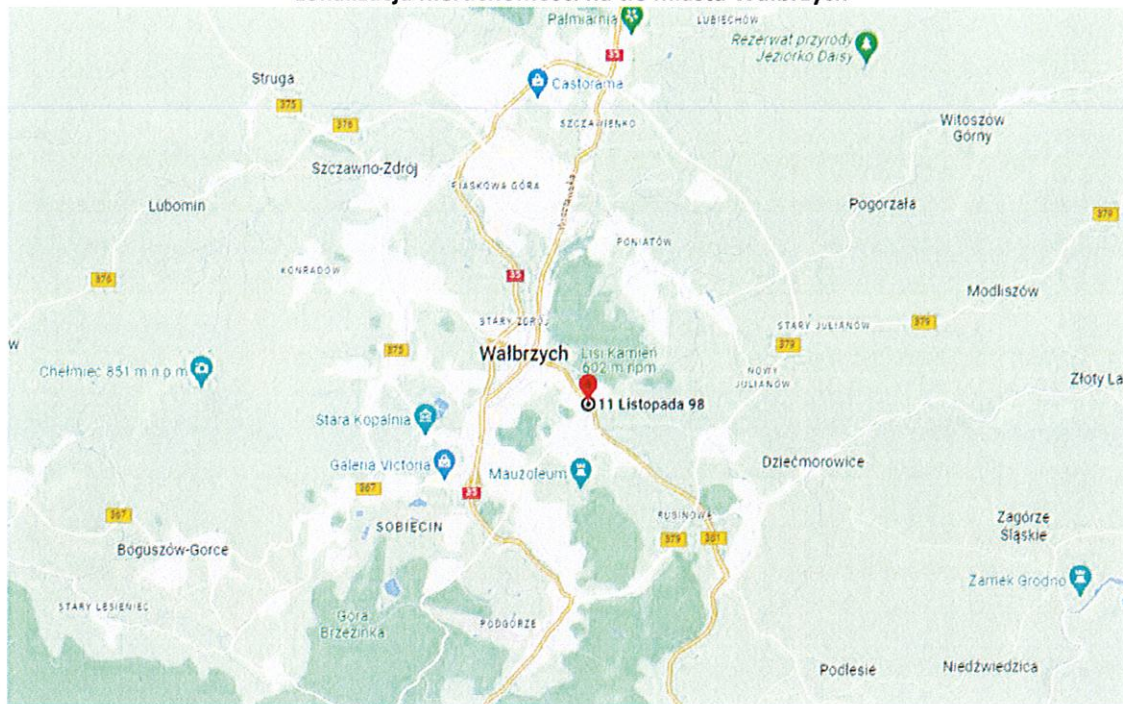
geodezyjnie nr 320 o nawierzchni utwardzonej asfaltem. Ulica jest w dobrym stanie technicznym, dobrze oświetlona, o dużym natężeniu ruchu pojazdów.

Działka uzbrojona w sieć elektroenergetyczną, kanalizacyjną, wodociągową, gazową.

Odległości od ważnych obiektów infrastruktury społeczno-komunikacyjnej:

- najbliższa placówka oświatowa (szkoła podstawowa) – około 250 m
- najbliższy obiekt sportowy (stadion miejski) – około 1,5 km
- supermarket – około 50 m.

Lokalizacja nieruchomości na tle miasta Wałbrzych



źródło: <https://www.google.pl/maps>

Lokalizacja szczegółowa - fragment ortofotomapy



źródło: <https://www.google.pl/maps>

A-C

5.3. Stan techniczny

Stan techniczny i użytkowy nieruchomości sporządzony został w wyniku dokonanych oględzin nieruchomości.

5.3.1. Budynek mieszkalny.

Rok budowy	początek XX w.
Technologia	tradycyjna murowana
Ilość kondygnacji nadziemnych	5
Ilość kondygnacji podziemnych	1
Opis techniczny	Budynek mieszkalny wielorodzinny średniowysoki. Ściany konstrukcyjne: murowane, cegła pełna Konstrukcja dachu: drewniana Pokrycie dachu: papa Klatka schodowa: biegi schodowe drewniane Stolarka okienna: PCV Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe drewniane
Ocena stanu technicznego	Zły. Występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
Instalacje	wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa

5.3.2. Lokal mieszkalny

Powierzchnia użytkowa	36,80 m ² *
Kondygnacja	2 (1 piętro)
Pomieszczenia i dodatkowe powierzchnie	przedpokój, łazienka z wc, kuchnia, pokój lokal ma dostęp do dwóch piwnic (powierzchnia 4,20 m ²)
Opis techniczny	ściany: tynk, płytki ceramiczne, cegła podłogi: płytki ceramiczne, panele stolarka okienna: drewniane stare stolarka drzwiowa: z blachy (zewnętrzne) i drewniana (wewnętrzna)
Ocena standardu wykończenia	Zły. Materiały zużyte do wykończenia lokalu słabej jakości. Wyposażenie wewnątrz lokalu standardowe. Występują ubytki i znaczne uszkodzenia materiałów wykończeniowych. Lokal wymaga kompleksowych prac remontowych. Widoczne zawilgocenia i zagrzybienia.
Instalacje	wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacyjna, ogrzewanie: kominek na drewno oraz bojler elektryczny

* źródło: Wypis z rejestru lokali potwierdzony obmiarem własnym

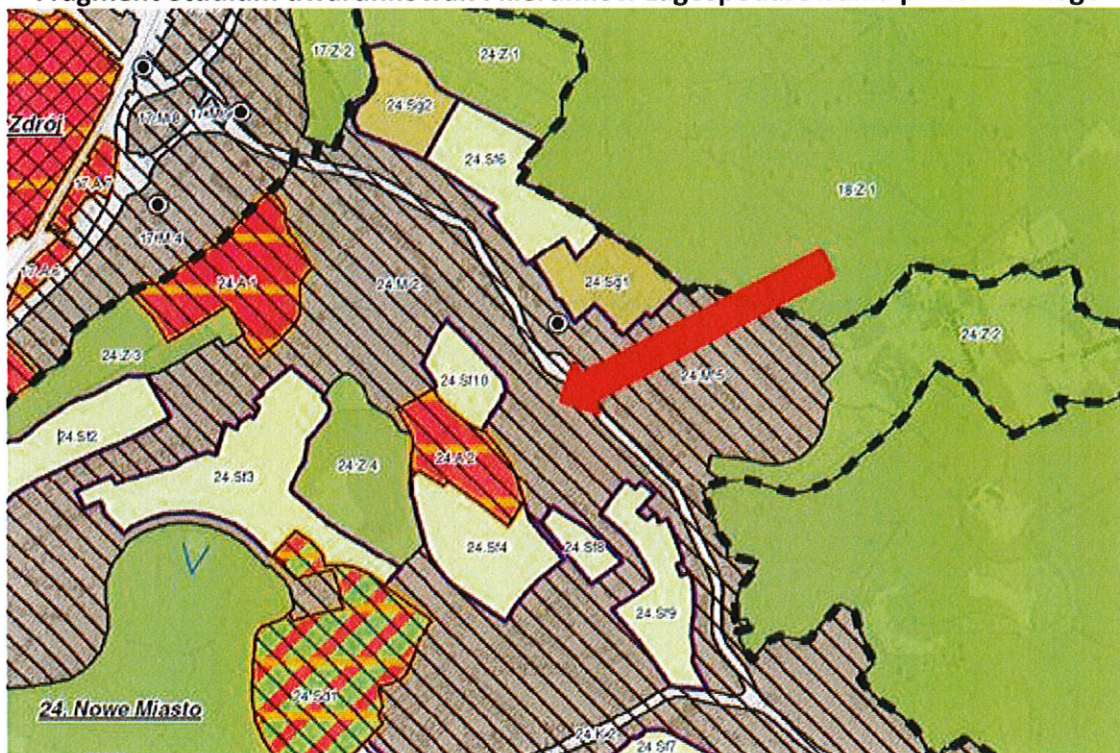
5.4. Stan zagospodarowania

Stan zagospodarowania jest zgodny z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Dla terenu na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Według zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/107/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 czerwca 2019 r., nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej wyceny położona jest na terenie opisanym jako: **tereny zabudowy mieszkaniowej**.

Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



źródło: <https://bip.um.walbrzych.pl/>

7. WYBÓR I PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY

Biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, do wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej określając wartość rynkową nieruchomości.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

A.L.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa się wartość rynkową nieruchomości. Wartość tą określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

W **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.

Zastosowanie przedstawionej powyżej metody wyceny w odniesieniu do podejścia porównawczego, spełnia uwarunkowania określone wg Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny Noty Interpretacyjnej NI pt. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. Obszar rynku

Obszar rynku analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje obszar miasta Wałbrzych, gdzie położona jest szacowana nieruchomość oraz gdzie znajdują się obiekty podobne pod względem charakteru i przeznaczenia.

8.2. Rodzaj rynku

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny, jest to rynek nieruchomości lokalowych w zróżnicowanym standardzie wykończenia, o powierzchni użytkowej w przedziale 35 m² – 45 m², usytuowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych średniowysokich, wybudowanych w technologii tradycyjnej murowanej w I połowie XX w.

8.3. Okres badania cen

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny, monitorowaniem cen objęto okres 1 roku poprzedzającego sporządzenie niniejszej wyceny.

8.4. Analiza i charakterystyka rynku

8.4.1. Opis rynku

Wałbrzych – miasto na prawach powiatu na południowym zachodzie Polski, w województwie dolnośląskim nad Pełcznicą. Miasto leży na Pogórzu Zachodniosudeckim i Sudetach Środkowych w pasmie Gór Wałbrzyskich.

Siedziba powiatu wałbrzyskiego i główne miasto aglomeracji wałbrzyskiej. Dawna siedziba władz województwa wałbrzyskiego.

Według danych z 31 grudnia 2010 roku powierzchnia miasta wynosiła 84,70 km². Według danych GUS z 31 grudnia 2020 r., miasto było zamieszkiwane przez 109 971 osób.

Wałbrzych leży na Pogórzu Zachodniosudeckim i w Sudetach Środkowych. Północna część miasta położona jest na Pogórzu Wałbrzyskim, a południowa w Górach Wałbrzyskich i Kotlinie Wałbrzyskiej.

Wałbrzych jest ośrodkiem przemysłowym, akademickim i naukowym Polskiej Akademii Nauk, miastem o funkcjach przemysłowo-handlowo-usługowych z rozwijającymi się funkcjami ośrodka turystycznego. Dawniej bardzo ważnym i potężnym ośrodkiem przemysłowym Dolnego Śląska.

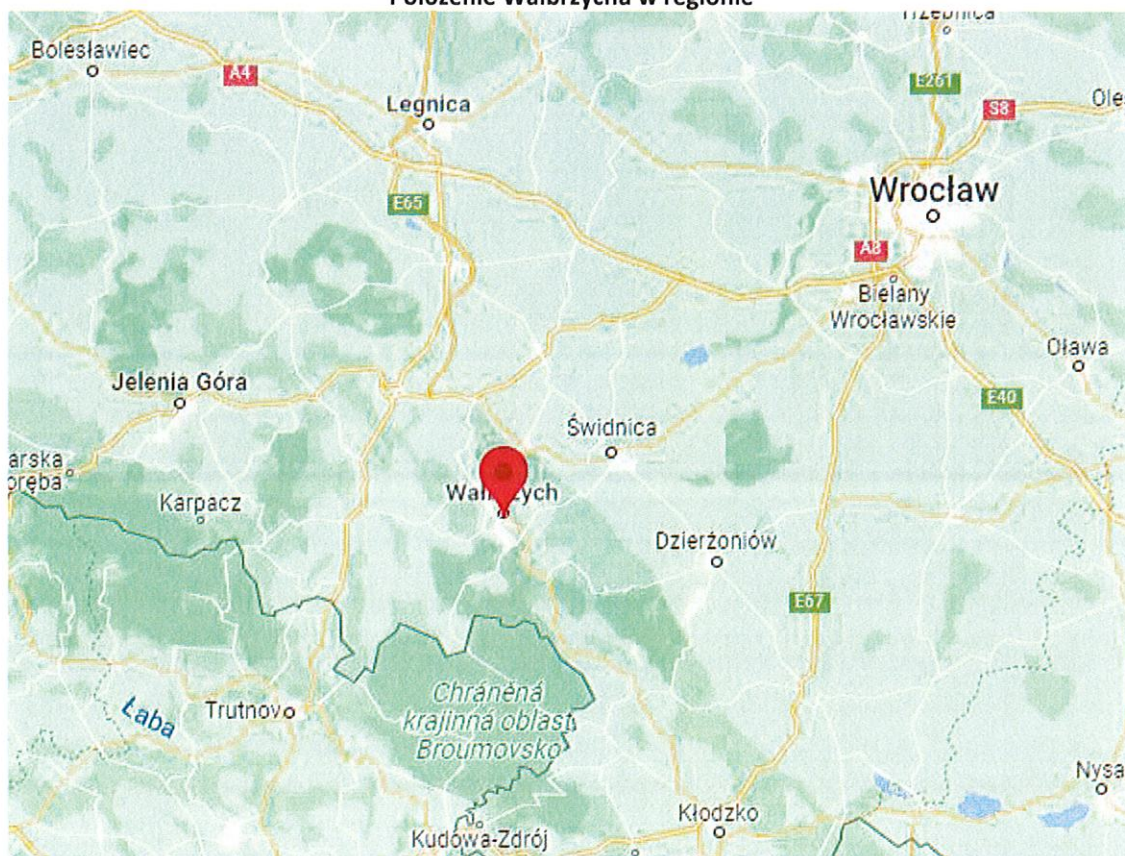
W mieście znajduje się wiele zabytków architektury mieszczańskiej, sakralnej, zamki, pałace.

Wałbrzych jest ośrodkiem przemysłowym o rozwiniętym przemyśle budowlanym, motoryzacyjnym, szklarskim, chemicznym, włókienniczym, odzieżowym, spożywczym. Szczególnie rozwinięty jest przemysł ceramiczny, oraz przemysł motoryzacyjny. W północnej części Wałbrzycha zlokalizowana jest podstrefa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej obejmująca tereny o łącznej powierzchni 194,27 ha.

Przez Wałbrzych prowadzi droga i linia kolejowa do Czech. Jest on połączony koleją z trzema ośrodkami: Wrocławiem, Jelenią Górą i Kłodzkiem. Wałbrzych jest węzłem drogowym, przez jego teren biegnie kilka znaczących tras.

Miasto ma rozwinięte zaplecze kulturalne, kina, teatry, filharmonię, muzea, biblioteki, Galeria Sztuki BWA, Park Nauki i Techniki, w mieście działa Wałbrzyski Ośrodek Kultury i szkoły wyższe, ośrodki naukowe Polskiej Akademii Nauk.

Położenie Wałbrzycha w regionie



źródło: www.maps.google.pl

A.G.

Powiat wałbrzyski – powiat w południowo-zachodniej Polsce, w województwie dolnośląskim, utworzony w 1999 r. w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Wałbrzych.

W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie: Boguszów-Gorce, Jedlina-Zdrój, Szczawno-Zdrój
- gminy miejsko-wiejskie: Głuszyca, Mieroszów
- gminy wiejskie: Czarny Bór, Stare Bogaczowice, Walim
- miasta: Boguszów-Gorce, Głuszyca, Jedlina-Zdrój, Mieroszów, Szczawno-Zdrój.

Przed 1 stycznia 1999 r. wszystkie gminy powiatu należały do województwa wałbrzyskiego. Ponadto miasto Wałbrzych wchodziło w skład powiatu wałbrzyskiego od 1 stycznia 2003 do 1 stycznia 2013.

Liczba ludności (dane z 30 czerwca 2005): 186 104.

Przez obszar powiatu wałbrzyskiego przebiegają czynne w ruchu towarowym i pasażerskim państwowe linie kolejowe, zarządzane przez PKP Polskie Linie Kolejowe:

- nr 274 Wrocław Świebodzki – Zgorzelec (stacja kolejowa),
- nr 286 Kłodzko Główny – Wałbrzych Główny,
- nr 291 Boguszów-Gorce Wschód – Mieroszów (w ruchu pasażerskim czynna sezonowo).

Według stanu na rok 2017, przez Wałbrzych kursują wszystkie rodzaje pociągów kwalifikowanych spółki PKPIntercity: TLK, IC, EIC oraz EIP.

Pociągi osobowe uruchamiają Koleje Dolnośląskie (wszystkie na linii nr 286 i większość na linii nr 274) oraz Przewozy Regionalne. Liniami nr 274, 286 i 291 kursują pociągi towarowe z kruszywem wydobywanym w Górach Sowich i Górach Kamiennych.

Do gmin położonych wokół Wałbrzycha dociera komunikacja miejska, organizowana w imieniu gmin przez Zarząd Dróg, Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu.

źródło: wikipedia.pl

8.4.2. Trend czasowy i czas ekspozycji

Na podstawie analiz własnych w badanym okresie nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości na analizowanym rynku.

Na potrzeby wyceny przyjęto trend cenowy na poziomie 0% na analizowanym rynku w przyjętym okresie czasu (1 rok).

W wyniku analizy rynku ustalono, iż czas ekspozycji nieruchomości lokalowych mieszkalnych wynosi 6-9 m-cy.

8.4.3. Analiza rynku

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku, w tym informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, dokonano wyboru cech nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny transakcyjne a w następstwie na wartość rynkową.

A.G.

Każde z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność, dlatego przeprowadzono dalszy wewnętrzny podział, ustalając kolejne poziomy cech, w odniesieniu do analizowanego obszaru rynku:

Cechy rynkowe i ich znaczenie

Lp.	Nazwa cechy	Waga cechy	Stopień cechy	Opis
1	Położenie	30%	korzystne	Lokalizacja z dobrym dostępem do sieci infrastruktury społeczno-handlowej, w odległości do 500 m stacja kolejowa, w sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
			średnie	Lokalizacja z ograniczonym dostępem do sieci infrastruktury społeczno-handlowej, w sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w odległości do 300 m przebiega droga wojewódzka
			słabe	Lokalizacja z ograniczonym dostępem do sieci infrastruktury społeczno-handlowej, w sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
2	Stan techniczny budynku	15%	dobry	Budynek wymagający częściowych prac remontowych - brak większych uszkodzeń i ubytków
			słaby	Budynek wymagający kompleksowych prac remontowych, widoczne ubytki i uszkodzenia
3	Standard wykończenia lokalu	25%	dobry	Materiały użyte do wykończenia lokalu przeciętnej jakości, wykazują umiarkowane zużycie, wyposażenie standardowe
			średni	Materiały użyte do wykończenia lokalu słabej jakości, wykazują znaczne zużycie, wyposażenie standardowe i poniżej standardowego, lokal wymaga remontu kapitalnego
4	Powierzchnia użytkowa	10%	mała	Powierzchnia poniżej 40 m ²
			duża	Powierzchnia powyżej 40 m ²
5	Położenie na kondygnacji	10%	dobre	Lokale położone na kondygnacjach na 1 piętrze
			słaba	Lokale położone na kondygnacjach powyżej 1 piętra
6	Dodatkowe powierzchnie	10%	dobre	Do lokalu przynależą dodatkowe pomieszczenia - komórki lokatorskie albo piwnice
			słabe	Do lokalu nie przynależą dodatkowe pomieszczenia

Ceny nieruchomości podobnych do wycenianej, zaktualizowane o trend cenowy, zależą od cech wyżej wymienionych i kształtują się w przedziale od ok. 1,4 tys. zł/m² do ok. 2,6 tys. zł/m² zaś średnia cena transakcyjna dla tego typu nieruchomości wynosi ok. 2,1 tys. zł/m².

Zgodnie z pkt 3.10. Noty Interpretacyjnej (NI) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- inny wiarygodny sposób.

Wagi cech rynkowych, przedstawionych w powyższej Tabeli, ustalono zgodnie z pkt. a) cytowanej NI: na podstawie wyników analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości.

A.G.

Analizą objęte zostały informacje uzyskane :

- a) ze zbioru cen transakcyjnych pozyskanych w katastrze nieruchomości,
- b) w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami oraz w publikatorach o obrocie nieruchomościami,
- c) z oględzin szacowanej nieruchomości.

W związku z dokonaną analizą rynku, wyselekcjonowano zbiór transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Następnie wybrano 3 transakcje dot. nieruchomości porównawczych.

W badanym okresie nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości. W związku z powyższym nie przyjęto poprawki z tego tytułu (tzw. trendu czasowego).

Zbiór transakcji nieruchomościami lokalowymi o funkcji mieszkalnej

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. uż. m ²	Cena transakcyjna	Cena zł/m ²
1	20.02.2023	Nowe Miasto (21)	Paderewskiego 23	37,03	50 000	1 350,26
2	27.02.2023	Stary Zdrój (20)	Piłsudskiego 83	42,80	76 500	1 787,38
3	30.03.2023	Stary Zdrój (20)	Marconiego 5	41,33	91 000	2 201,79
4	20.03.2023	Nowe Miasto (26)	Bogusławskiego 30	40,57	100 000	2 464,88
5	20.12.2022	Nowe Miasto (26)	Psie Pole 1	44,20	115 000	2 601,81

Na podstawie powyższej analizy transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej określono różnicę między ceną maksymalną a ceną minimalną, tj. ΔC :

	Cena transakcyjna	Cena zł/m ²
C min	50 000,00	1 350,26
C max	115 000,00	2 601,81
C śr	86 500,00	2 081,22
Delta	65 000,00	1 251,55

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Charakterystyka nieruchomości porównawczych

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto 3 nieruchomości porównawcze najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej:

Charakterystyka nieruchomości podobnej – X1

Nieruchomość lokalowa o powierzchni użytkowej 37,03 m², usytuowana na 4 kondygnacji w przedwojennym budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Wałbrzychu przy ulicy Paderewskiego 23. Budynek wymaga kompleksowych prac remontowych, widoczne ubytki i uszkodzenia. Materiały użyte do wykończenia lokalu słabej jakości, wykazują znaczne zużycie, wyposażenie standardowe i poniżej standardowego, lokal wymaga remontu kapitalnego. Brak dostępu do pomieszczeń przynależnych. Transakcja kupna-sprzedaży odbyła się w dniu 20.02.2023 r. za cenę 50 000 zł.

Charakterystyka nieruchomości podobnej – X2

Nieruchomość lokalowa o powierzchni użytkowej 42,80 m², usytuowana na 3 kondygnacji w przedwojennym budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Wałbrzychu przy ulicy Piłsudskiego 83. Budynek wymaga kompleksowych prac remontowych, widoczne ubytki i uszkodzenia. Materiały użyte do wykończenia lokalu przeciętnej jakości, wykazują umiarkowane zużycie, wyposażenie standardowe. Dostęp do pomieszczeń przynależnych - piwnice. Transakcja kupna-sprzedaży odbyła się w dniu 27.02.2023 r. za cenę 76 500 zł.

Charakterystyka nieruchomości podobnej – X3

Nieruchomość lokalowa o powierzchni użytkowej 41,33 m², usytuowana na 3 kondygnacji w przedwojennym budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Wałbrzychu przy ulicy Marconiego 5. Budynek wymaga kompleksowych prac remontowych, widoczne ubytki i uszkodzenia. Materiały użyte do wykończenia lokalu przeciętnej jakości, wykazują umiarkowane zużycie, wyposażenie standardowe. Dostęp do pomieszczeń przynależnych - piwnice. Transakcja kupna-sprzedaży odbyła się w dniu 30.03.2023 r. za cenę 91 000 zł.

9.2. Obliczenie wartości nieruchomości

W celu obliczenia wartości nieruchomości, w poniższej tabeli porównano nieruchomość będącą przedmiotem wyceny kolejno z nieruchomościami podobnymi:

Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy cech	Nieruchomości porównawcze			
			Wyceniana	Nowe Miasto (21)	Stary Zdrój (20)	Stary Zdrój (20)
				Paderewskiego 23	Piłsudskiego 83	Marconiego 5
Położenie	30%	375,47 zł	średnie	słabe	średnie	korzystne
				187,73 zł	- zł	- 187,73 zł
Stan techniczny budynku	15%	187,73 zł	słaby	słaby	słaby	słaby
				- zł	- zł	- zł
Standard wykończenia	25%	312,89 zł	słaby	słaby	średni	średni
				- zł	- 312,89 zł	- 312,89 zł
Powierzchnia użytkowa	10%	125,16 zł	dobra	dobra	słaba	słaba
				- zł	125,16 zł	125,16 zł
Położenie na kondygnacji	10%	125,16 zł	dobre	słabe	słabe	słabe
				125,16 zł	125,16 zł	125,16 zł
Dodatkowe powierzchnie	10%	125,16 zł	dobre	słabe	dobre	dobre
				125,16 zł	- zł	- zł
Suma poprawek				438,04	- 62,58	- 250,31
Cena za 1 m ²				1 350,26	1 787,38	2 201,79
Cena za 1 m2 po uwzględnieniu poprawek				1 788,30	1 724,81	1 951,48
*Δ C = 1 251,55 zł						
Wartość rynkową 1 m ² powierzchni wycenianej nieruchomości				C=	1 821,50 zł	
C=(X1+X2+X3)/3						
Wartość rynkowa nieruchomości				WR=	67 541,22 zł	

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (w zaokrągleniu do 100 zł):

WR = 67 500 zł

Słownie złotych: Sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset

9.3. Oszacowanie wartości dla wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Na potrzeby określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży dokonano analizy typowego okresu ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku w celu ich sprzedaży oraz przeprowadzono wywiad wśród agentów w obrocie nieruchomościami dotyczący wpływu skróconego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na jej cenę. Ustalono, że typowy okres ekspozycji na rynku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej, wymagany dla osiągnięcia adekwatnych do ceny rynkowej warunków sprzedaży, wynosi około 6-9 miesięcy. Założono, że w przypadku sprzedaży nieruchomości w sytuacji wymuszonej właściciel będzie musiał istotnie (przynajmniej o połowę) skrócić okres eksponowania oferty na rynku w stosunku do przyjętego standardu rynkowego. W związku z tym jako okres sprzedaży wymuszonej przyjęto dla szacowanej nieruchomości okres 3-5 miesięcy. Dla nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej, charakteryzujących się przeciętną płynnością na rynku, skrócenie okresu sprzedaży wpływa na cenę sprzedaży nieruchomości w umiarkowanym stopniu, tj. na poziomie niższym średnio o ok. 15% - 20%.

Uwzględniając cechy i przeznaczenie wycenianej nieruchomości, oceniono że wartość dla wymuszonej sprzedaży względem wartości rynkowej będzie się kształtować na poziomie o **20%** niższym niż wartość rynkowa.

$$WSw = 0,80 \times WR$$

gdzie:

WSw – wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej

WR – wartość rynkowa nieruchomości

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona na poziomie:
67 500 PLN

$$WSw = 0,80 \times WR = 0,80 \times 67\,500 \text{ zł} = 54\,000 \text{ PLN}$$

Przyjęto wartość nieruchomości lokalowej mieszkalnej dla sprzedaży wymuszonej na poziomie:

WSw = 54 000 zł

Słownie złotych: Pięćdziesiąt cztery tysiące



10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Niniejszy Operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej nr 6 o powierzchni użytkowej 36,80 m², usytuowanej na drugiej kondygnacji (pierwszym piętrze) budynku mieszkalnego położonego w Wałbrzychu przy ul. 11 Listopada 98, województwo dolnośląskie, opisanej w Księdze wieczystej nr SW1W/00048925/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Do lokalu przynależą dwie piwnice o łącznej powierzchni 4,20 m².

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku właściwego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości (w zaokrągleniu do 100 zł) na poziomie:

$$WR = 67\ 500\ \text{zł}$$

Słownie złotych: Sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset

Wartość prawa własności do nieruchomości lokalowej w ujęciu jednostkowym (w przeliczeniu na m² p.u.) została określona na poziomie 1 821,50 zł/m². Otrzymana wartość nieruchomości mieści się poniżej średniej cen jednostkowych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym na rynku lokalnym (2 081,22 zł/m²). Niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości ma słaby stan techniczny budynku i standard wykończenia lokalu.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży prawa własności do przedmiotowej nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

$$WSw = 67\ 500\ \text{zł} \times 0,8 = 54\ 000\ \text{zł}$$

$$WSw = 54\ 000\ \text{zł}$$

Słownie złotych: Pięćdziesiąt cztery tysiące

11. KLAUZULE

- 11.1. Niniejszy Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami zawodowymi.
- 11.2. Niniejszy Operat wykorzystać można jedynie dla celu, w jakim został sporządzony.

- 11.3. Nie stwierdzono warunków i ograniczeń w odniesieniu do dokumentacji prawnej przedmiotu wyceny, które stanowiłyby utrudnienia w realizacji wyceny w kontekście celu wyceny.
- 11.4. Wszelkie czynności prawne a także skutki tych czynności, wynikające z celu wyceny nie dotyczą Autora niniejszej wyceny.
- 11.5. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ugn.
- 11.6. Stwierdza się konieczność aktualizacji niniejszej wyceny w szczególności w związku ze zmianami cen na rynku, zmianami dokonanymi na nieruchomości lub w otoczeniu nieruchomości po opracowaniu Operatu szacunkowego.
- 11.7. Niniejszy Operat nie może być publikowany w całości lub części bez zgody Autora i uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- 11.8. Niniejszy Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- 11.9. Oszacowana wartość nie zawiera podatku od towarów i usług (podatku vat) oraz innych opłat transakcyjnych.
- 11.10. Autor niniejszego Operatu oświadcza, że spełnia warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – z właścicielem wycenianej nieruchomości oraz Zleceniodawcą nie łączą mnie powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

12. PODPIS AUTORA OPERATU SZACUNKOWEGO Z UŻYCIEM PIECZĘCI ZAWODOWEJ

Wrocław, 27.07.2023 r.



13. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr	Nazwa załącznika
1	Wypis z Księgi wieczystej
2	Uproszczony wypis z rejestru gruntów
3	Wypis z rejestru lokali
4	Dokumentacja fotograficzna
5	Polisa ubezpieczenia OC

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SW1W/00048925/7, STAN Z DNIA 2023-07-18

06:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAŁBRZYCHU, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1W

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1

Lokal							Nr podstawy wpisu		
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)						Lp. 1.	1	WAŁBRZYCH	---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		11 LISTOPADA	98	6			
Przeznaczenie lokalu				LOKAŁ MIESZKALNY					
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1					
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)				PIWNICA - 2					
Kondygnacja				2,0					
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)			Lp. 1.	/ 00040971 /					
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				TAK					
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				41,0000 M2					

Komentarz do migracji

	Nr podstawy wpisu
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	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	
	1

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SW1W/00048925/7, STAN Z DNIA 2023-07-18
06:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAŁBRZYCHU, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1W

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	1
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1. 671 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	
	/ 00040971 /	---

Komentarz do migracji

	Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA SPRZEDAŻY , 788/2001, 2001-02-08, ANNA SZERER, WAŁBRZYCH; 2-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001028/01/, 2001-02-13 00:00:00, 2003-05-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SW1W/00048925/7, STAN Z DNIA 2023-07-18
06:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAŁBRZYCHU, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1W

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 1	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		RAFAŁ MARIUSZ REKS, TADEUSZ, DANIELA, 74041913713			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	UMOWA SPRZEDAŻY , 2898/2008, 2008-04-07, JANUSZ SOBCZAK, WAŁBRZYCH; 24-25 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1W/00005274/08/001, 2008-04-08 12:39:46, 2008-05-15-11.28.55.052472, NIE, 24-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SW1W/00048925/7, STAN Z DNIA 2023-07-18
06:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAŁBRZYCHU, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1W

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		13
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WAŁBRZYCHU MAGDALENĘ MĄDRZEJEWSKĄ W SPRAWIE KM 1640/21		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		14
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WAŁBRZYCHU MAGDALENĘ MĄDRZEJEWSKĄ W SPRAWIE KM 3614/22		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 1640/21, 2023-02-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WAŁBRZYCHU MAGDALENA MĄDRZEJEWSKA; 71 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1W/00001453/23/001, 2023-02-16 13:54:00, 2023-03-21-14.51.40.045697, NIE, 67-72 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 3614/22, 2023-02-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WAŁBRZYCHU MAGDALENA MĄDRZEJEWSKA; 81 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./SW1W/00001854/23/001, 2023-02-27 09:38:00, 2023-04-04-
12.41.31.653478, NIE, 77-82

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku
- numer karty akt)

[Powrót](#)

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SW1W/00048925/7, STAN Z DNIA 2023-07-18
06:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAŁBRZYCHU, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1W

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		7, 8, 9, 10, 11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		201184,83 (DWIEŚCIE JEDEN TYSIĘCY STO OSIEMDZIESIĄT CZTERY 83/100) zł		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty		2038-04-10		
Inne informacje		UMOWA KREDYTOWA NR Z07E/75292865 Z DNIA 2.04.2008R.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GE MONEY BANK SPÓŁKA AKCYJNA, GDAŃSK, 19053117000000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		15893,58 (PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET DZIEWIĘDZIESIĄT TRZY 58/100) zł		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN -ZACHÓD W LUBLINIE W SPRAWIE SYGN. AKT VI NC-E 1340540/20 Z DNIA 29.09.2020 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ALEKTUM CAPITAL II AG, ZUG SZWAJCARIA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	OŚWIADCZENIE , 2008-05-19, GE MONEY BANK SPÓŁKA AKCYJNA W GDAŃSKU; 34 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1W/00007774/08/001, 2008-05-27 14:45:37, 2008-06-30-12.32.05.749518, NIE, 32-33

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI NA RZECZ BANKU , 2008-05-19, RAFAŁ REKS; 35 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1W/00007774/08/001, 2008-05-27 14:45:37, 2008-06-30-12.32.05.749518, NIE, 32-33 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	POSTANOWIENIE , DZ.KW. 10351/08, 2008-07-29, SĄD REJONOWY, WAŁBRZYZH; 44 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1W/00010351/08/001, 2008-07-22 07:41:05, 2008-07-30-09.14.04.702171, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	OŚWIADCZENIE , ZO7E/75292865, 2008-05-19, GE MONEY BANK SA; 34 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1W/00010351/08/001, 2008-07-22 07:41:05, 2008-07-30-09.14.04.702171, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
11	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI NA RZECZ BANKU , 2008-05-19, RAFAŁ REKS; 35 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1W/00010351/08/001, 2008-07-22 07:41:05, 2008-07-30-09.14.04.702171, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
12	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM , VI NC-E 1340540/20, 2020-09-29, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 56 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1W/00000666/22/001, 2022-01-21 00:00:00, 2022-02-07-15.28.00.996033, NIE, 48-61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **m. Wałbrzych**
Jednostka ewidencyjna: **026501_1, M. Wałbrzych**
Obręb ewidencyjny: **0020, Stary Zdrój Nr 20**

PREZYDENT MIASTA WAŁBRZYCHA

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 25-07-2023 10:39:27

Nr jednostki rejestrowej: **G489**

Osoby: 3

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inni władający.

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
4404/10000 współwłasność	Gmina Wałbrzych
671/10000 współwłasność	Reks Rafał Mariusz (Tadeusz, Daniela) adres: ul. 11 Listopada 98/6, 58-302 Wałbrzych
4404/10000 gospodarowanie zasobem nieruchomości	Prezydent Miasta Wałbrzycha siedziba: pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
339/1 026501_1.0020.339/1	Wałbrzych, ul. 11 Listopada 98	0.0474	B	0.0474	SW1W/00040971/8

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 143.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0474	ha
Słownie:	czterysta siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	026501_1.0020.143_BUD	Kondygnacje nadziemne: 4 Kondygnacje podziemne: 1 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 206 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: 313.04 Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: 30.62
Działka	026501_1.0020.339/1	
Adres	Wałbrzych, ul. 11 Listopada 98	
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: -		

Sporządził(a): Katarzyna Księżopolska

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Katarzyna Księżopolska
Data: 2023.07.25 10:45:18 CEST
dokument został podpisany elektronicznie
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **m. Wałbrzych**
Jednostka ewidencyjna: **026501_1, M. Wałbrzych**
Obręb ewidencyjny: **0020, Stary Zdrój Nr 20**

PREZYDENT MIASTA WAŁBRZYCHA

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

sporządzono dnia: 25-07-2023 10:42:55

Nr jednostki rejestrowej: **L774**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Reks Rafał Mariusz (Tadeusz, Daniela) adres: ul. 11 Listopada 98/6, 58-302 Wałbrzych

Lokale: 1

Nr lokalu Identyfikator	Adres	Rodzaj	Kondy- gnacja	Pow. użytkowa [m²]	Nr KW lub inne dokumenty
6 026501_1.0020.143_BUD.6_LOK	Wałbrzych, ul. 11 Listopada 98/6	mieszkalny	2	36.80	SW1W/00048925/7
Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m²]: 4.20					
Pomieszczenia przynależne: piwnica o nieznanej powierzchni w budynku 143_BUD; piwnica o pow. 4.20 m.kw. w budynku 143_BUD					
Uwagi: 1 pokój kuchnia					

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Nieprawidłowy podpis

Dokument podpisany przez Katarzyna Księżopolska
Data: 2023-07-25 10:45:55, podpis elektroniczny

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

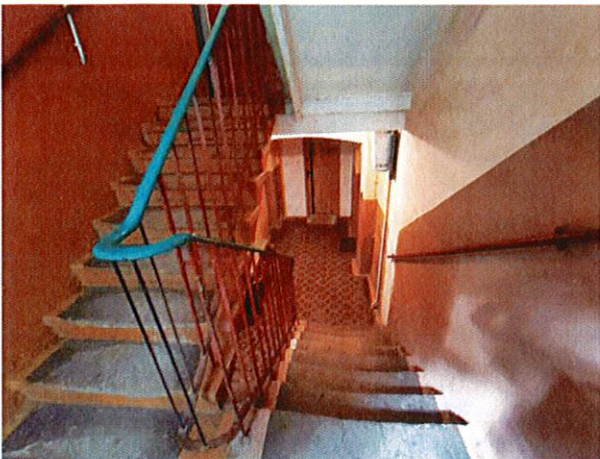
Sporządził(a): Katarzyna Księżopolska

Dokumentacja fotograficzna
wykonana dnia 18 lipca 2023 r.

Elewacja budynku

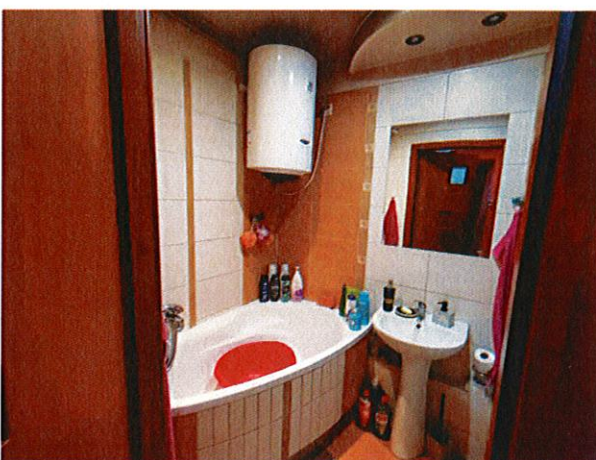
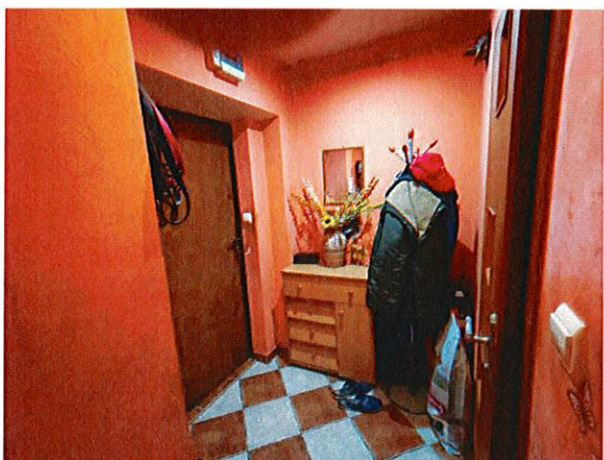
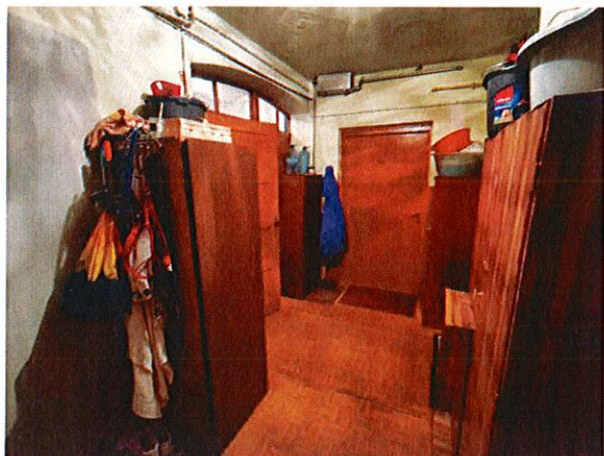


Klatka schodowa



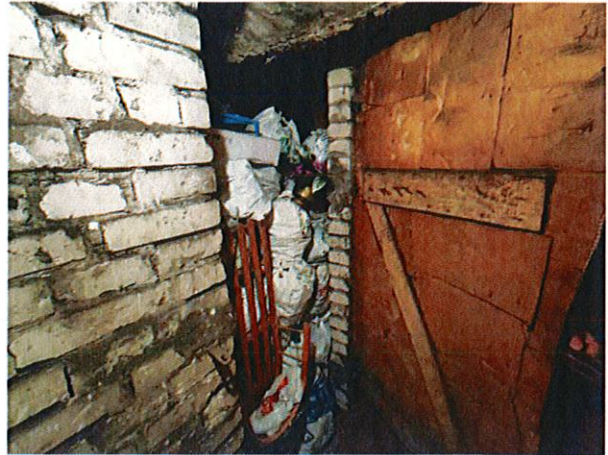
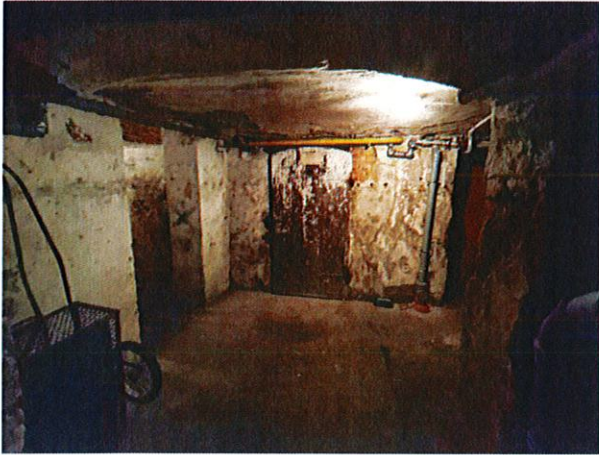
A.L.

Lokal mieszkalny



A.C.

Piwnica



Otoczenie i dojazd



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1070841759



1 Okres ubezpieczenia: od 26.04.2023 r. do 25.04.2024 r.

2 Ubezpieczający: PRO CERTUM WYCENA NIERUCHOMOŚCI ANDRZEJ GĄSIOREK

Adres siedziby: HUGONA KOŁŁATAJA 8 m. 10, 50-003 WROCŁAW
E-mail: BIURO@PROCERTUM-WYCENY.PL

Telefon: +48797037727

REGON: 388693749

3 Ubezpieczony: PRO CERTUM WYCENA NIERUCHOMOŚCI ANDRZEJ GĄSIOREK

Adres siedziby: HUGONA KOŁŁATAJA 8 m. 10, 50-003 WROCŁAW
E-mail: BIURO@PROCERTUM-WYCENY.PL

Telefon: +48797037727

REGON: 388693749

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
150 000 EUR	150 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Składka łączna: 694,95 PLN

5	Jednorazowo
Termin płatności	08.05.2023
Kwota w PLN	694,95

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

52 1240 6960 3014 0110 3544 0577
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1070841759

Warunki ubezpieczenia

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.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
4. ☒ * 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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
5. ☐ * Wyrażam zgodę na przysyłanie 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, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
6. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
7. ☐ * 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
8. ☒ * 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, Alior

Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

9. ☐ * 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, Alior 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.
10. 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.

* ☒ 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; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuśńska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1070841759/pc:100000477937272/BE20 PIN: 0623

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, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) USPOCZA/21G11_02/20230424 1342/prodppu07-236892004.3/FILE/pc:100000477937272

1/2



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, poczynając 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 ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

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

9. PZU przewiduje możliwość 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.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu 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 rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania 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 Polską

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.
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 podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

PRO CERTUM WYCENA NIERUCHOMOŚCI ANDRZEJ GAŚIOREK

E-mail: BIURO@PROCERTUM-WYCENY.PL

Telefon: +48797037727

Data zawarcia umowy: 24.04.2023 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PRO CERTUM WYCENA NIERUCHOMOŚCI
ANDRZEJ GAŚIOREK

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

PRO CERTUM
Wycena Nieruchomości
Andrzej Gąsiorek
tel. 797 037 727
ul. Kołłątaja 8/10, 50-003 Wrocław
NIP 897 170 48 77

AGENT UBEZPIECZENIOWY
Anna Stylińska
58-100 Świdnica, ul. W. Łukasińskiego 31/2
Regon 932717096 NIP 896-117-25-10
tel. 601 61 31 38

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

