

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
stanowiącej dz. ew. nr: 58/3, położonej w Warszawie
przy ul. Szeflera, woj. mazowieckie,
dzielnica Rembertów, woj. mazowieckie

Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

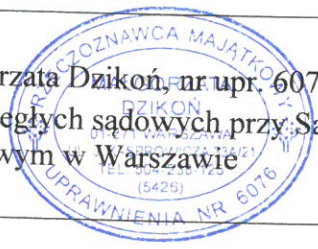


Małgorzata Dzikon

AUTOR OPERATU: Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076
Wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, dn. 03.09.2020 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Warszawa, ul. Szeflera dz. nr ew. 58/3, obręb ew. 30917, Dzielnica Rembertów, woj. mazowieckie
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr: 58/3 o powierzchni 0,1568 ha, położonego w Warszawie przy ul. Szeflera, dzielnica Rembertów, obręb 30917. Nieruchomość gruntowa niezabudowana. Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA6M/00408339/4.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej	Wartość rynkowa nieruchomości: 590 000 zł Wartość nieruchomości przy wymuszonej sprzedaży: 478 000 zł
Opracował	mgr inż. Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076 Wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie  <i>Małgorzata Dzikon</i>
Data sporządzenia operatu	03.09.2020 r.

SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. Określenie celu wyceny.....	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1. Podstawa formalna wyceny.....	4
3.2. Podstawy materialno – prawne i metodologiczne.....	4
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	5
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości.....	5
5. Opis stanu przedmiotu wyceny.....	5
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2. Lokalizacja i stan otoczenia.....	6
5.3. Opis stanu zagospodarowania oraz stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	7
6. Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.....	8
7. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny.....	9
8. Charakterystyka oraz analiza rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.....	10
8.1. Charakterystyka rynku lokalnego.....	10
8.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.....	10
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny i przedstawienie obliczeń.....	14
10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	17
11. Klauzule – warunki i ograniczenia.....	17
12. Podpis autora opracowania.....	18
13. Załączniki.....	18

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr: 58/3 o powierzchni 0,1568 ha, położonego w Warszawie przy ul. Szefflera, dzielnica Rembertów, obręb 30917. Nieruchomość gruntowa niezabudowana.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA6M/00408339/4.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości oraz wartości nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie Syndyka masy upadłości DOLCAN PLUS S.A. w upadłości.

3.2. Podstawy materialno – prawne

1) podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. nr 2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165 z 2011 r. poz. 985);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013r. poz.707);
- Ustawa z dnia 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr z 2013r. poz. 1641);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 1579)

2) podstawy metodologiczne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez PFSRM

3.3. Źródła danych merytorycznych

- 1) Protokół z badania księgi wieczystej KW nr WA6M/00408339/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 03.09.2020 r.;
- 2) dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, kształtujących się na rynku lokalnym w dzielnicy Rembertów, pozyskane z Biura Geodezji i Katastru w Warszawie,
- 3) protokół badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wycenianej nieruchomości w stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego
- 4) Oględziny nieruchomości w dniu 20.08.2020 r.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- 4.1. Data sporządzenia operatu.....03.09.2020 r.
- 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny.....03.09.2020 r.
- 4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny....20.08.2020 r.
- 4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości20.08.2020 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr: 58/3 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA6M/00408339/4. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2020-09-03:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 58/3 Obręb: 3-09-17 Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica): MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, REMBERTÓW Sposób korzystania: NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA, - GRUNTY ROLNE – R Obszar całej nieruchomości: 0,1568 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA
Dział III – ciężary i ograniczenia:

OSTRZEŻENIE
OSTRZEŻENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI DOLCAN PLUS S.A. Z SIEDZIBĄ W
GDAŃSKU

Dział IV – hipoteki:

HIPOTEKA UMOWNA
2500000,00 (DWA MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ
ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ BANKU WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY NR
17/2012/IIOW/184074 O KREDYT INWESTYCYJNY ŚREDNIOTERMINOWY Z DNIA
21.05.2012R. OBJMUJĄCEJ KWOTĘ KREDYTU, ODSETKI ORAZ KOSZTY
POSTĘPOWANIA BANKU, ZAWARTEJ POMIĘDZY BANKIEM I ADS - SYSTEM SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ RADZYMIN, UMOWA KREDYTU NR 17/2012/IIOW/184074 Z DNIA
21.05.2012R.
SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA II ODDZIAŁ W WOŁOMINIE

Protokół wglądu do księgi wieczystej – w załączeniu.

Zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy „Prawo upadłościowe 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 (...).

Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia (...).

Nie pozostają w mocy po sprzedaży: Ujawnione w dziale IV. Hipoteki

5.2. Lokalizacja i stan otoczenia

Przedmiot wyceny położony jest w Warszawie, dzielnica Rembertów, woj. mazowieckie, przy ulicy Szefflera, w rejonie osiedla Karolówka.

Rembertów to licząca 22 688 (2008) mieszkańców dzielnica Warszawy, ograniczona granicami miasta od północy i wschodu, granicą zabudowy w Wesołej, ulicą Wspólną i Korkową, dalej skrajem Lasu Rembertowskiego od południa i ulicami Rekrucką, Marsa, Szeroką i Skorpiona od zachodu. Powierzchnia dzielnicy wynosi 19,30 km².

Rembertów należy (wraz z Wesołą i Wawrem) do najbardziej zielonych dzielnic stolicy. Na jej terenie znajduje się m.in. Las Rembertowski i wchodzący w jego skład rezerwat leśny Kawęczyn. Rembertów charakteryzuje się również niską zabudową. Do najważniejszych budowli należą elektrociepłownia Kawęczyn oraz Akademia Obrony Narodowej. Parafie rzymskokatolickie na terenie Rembertowa wchodzi w skład dekanatu rembertowskiego w diecezji warszawsko-praskiej.

Przez Rembertów przechodzi linia kolejowa Warszawa Wschodnia-Wołomin oraz Warszawa Wschodnia-Sulejówek-Mińsk Mazowiecki; do dzielnicy można dojechać także Szybką Koleją Miejską (do stacji Rembertów, trasa S2) oraz autobusami linii 143, 145, 168, 183, 199, 514. Linia 153

i 196 kursują tylko wewnątrz dzielnicy i są nazywane przez mieszkańców rembertowskimi liniami metra. W nocy do Rembertowa kursują autobusy linii N24 oraz jednokierunkowo N21 i N71 (N21 ze Starej Miłosnej do Centrum, N71 z Centrum do Woli Grzybowskiej).

W skład Rembertowa wchodzi rejon: Karolówka, Kawęczyn, Magenta, Mokry Ług, Nowy Rembertów, Stary Rembertów i Wygoda,

Otoczenie wycenianej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej zbudowane w latach 2008 – 2019 oraz budynki jednorodzinne nowopowstające, a także liczne tereny niezabudowane. Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości (zielen, hałas itp.) – typowe dla tego rodzaju osiedla mieszkaniowego.

Nieruchomość położona jest w spokojnej okolicy, z dala od zgiełku centrum miasta. Działka zlokalizowana jest w cichej i spokojnej części Rembertowa, dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Warszawy. Usytuowanie osiedla sprawia, że mieszkańcy łatwo skomunikują się zarówno z centrum miasta, jak i pozostałymi dzielnicami.

Najbliższe punkty usługowo – handlowe, oświatowe, przystanki komunikacji publicznej, sklepy, itp. znajdują się w promieniu 500 m od wycenianej nieruchomości.

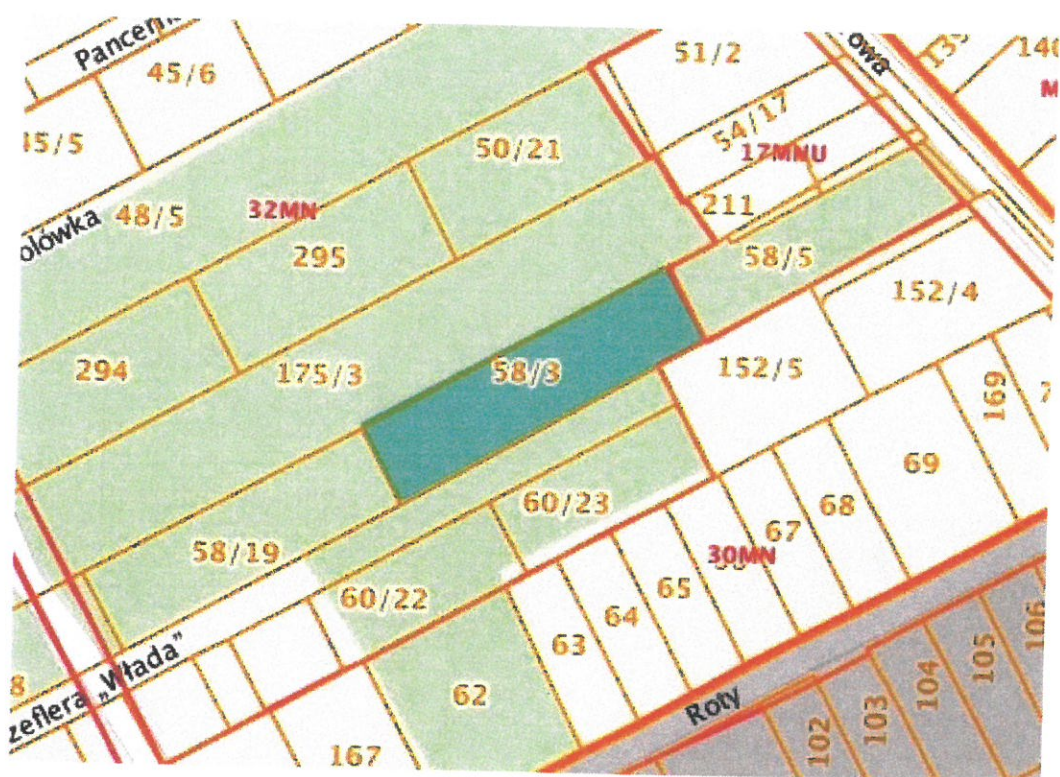
Położenie nieruchomości na tle nieruchomości z bazy porównawczej określono jako średnio korzystne.



5.3. Opis stanu zagospodarowania oraz stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów numerem 58/3 o powierzchni 1568 m². Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta o wymiarach: 80 m x 19 m. Z każdej strony działka graniczy bezpośrednio z terenami niezabudowanymi, w dalszej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, szeregowa i bliźniacza, powstała w ostatnich latach.

Teren działki płaski, niezbrojony, nieogrodzony. Kształt nieruchomości daje możliwości racjonalnego wykorzystania i zabudowania działki. Teren działki porośnięty trawą i drzewami. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej – dojazd do nieruchomości od strony ulicy Karolówka, następnie trzeba dojść pieszo poprzez sąsiadujące działki.



6. FUNKCJA W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr X/198/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Karolówki, wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 32MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym ustala się:

- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35
- intensywność zabudowy - maksymalna: 0,7, minimalna: 0,1
- maksymalną liczbą kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną realizowaną wyłącznie jako poddasze użytkowe
- ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 11,0 m

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

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Zgodnie z § 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając powyższe czynniki.

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa nieruchomości WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Metoda korygowania ceny średniej

Wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Jedną z preferowanych metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda korygowania ceny średniej

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
 - 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
 - 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
 - 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i maksymalnej C_{max} , w przyjętym zbiorze,
 - 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej - $C_{\bar{r}}$,
 - 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących - $[C_{min} / C_{\bar{r}} ; C_{max} / C_{\bar{r}}]$
 - 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
 - 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
 - 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły: $WR = C_{\bar{r}} \times u_i$
- gdzie :

u_i - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

- A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,
- B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,
- C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

8. CHARAKTERYSTYKA ORAZ ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

8.1. Charakterystyka rynku lokalnego

Rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Obszar rynku – dzielnica Rembertów

Okres badania cen – 09.2018 r. do dnia wyceny.

8.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Dzielnica Rembertów usytuowana jest we wschodniej części stolicy, pomiędzy lasami obfitującymi w szlaki turystyczne i pomniki przyrody. Od północy graniczy z Gminą Ząbki, od wschodu: z Gminą Zielonka (północny wschód) i Dzielnicą Wesoła (południowy wschód). Jej południową granicę wyznacza: północna strona ulicy Korkowej (Dzielnica Wawer), wschodnia i północna granica terenów fabrycznych, przedłużenie ul. Goździków (Dzielnica Wawer), wschodnia strona ul. Rekruckiej (Dz. Wawer), południowo-wschodnia strona ul. Marsa (Dz. Wawer i Praga Płd.). Natomiast zachodnie krańce - zachodnia strona ul. Torowej (Dz. Praga Płd.), południowa, wschodnia i północna granica lasu Olszynka Grochowska (Dz. Praga Płd.), północna strona ul. Gwarków (Dz. Targówek, Gmina Ząbki), wschodnia strona ul. Skorpion na północ, wzdłuż zachodniej granicy lasu, do granicy z Gminą Ząbki.

Dzielnica Rembertów znajduje się w północno-wschodniej części Doliny Środkowej Wisły, sąsiadującej z Kotliną Warszawską. Rembertów charakteryzuje się dużą powierzchnią terenów zielonych, zajmują one ponad 30% ogólnej powierzchni Dzielnicy. Obszar między ulicami Marsa, Żołnierską oraz linią kolejową (Warszawa - Mińsk Mazowiecki) - z uwagi na unikatową roślinność - stanowi zamknięty rezerwat przyrody „Kawęczyn”.

Do niekwestionowanych atutów Dzielnicy należy zaliczyć położenie na obrzeżach miasta oraz łatwy i szybki dostęp do centrum zapewniony przez Szybką Kolej Miejską. Dzięki niej do centrum Warszawy można dotrzeć już w ciągu 15 minut. Rembertów posiada również dobrze rozwiniętą sieć autobusowej komunikacji miejskiej.

Mała gęstość zaludnienia i rzadka zabudowa stwarza możliwości rozwoju obszarów pod budownictwo niskie i rekreacyjno-sportowe. W Rembertowie jest dużo zieleni: na ponad 30% ogólnej powierzchni dzielnicy rosną lasy. W 1998 na obszarze między ulicami Marsa, Żołnierską i torami kolejowym linii Warszawa Zachodnia-Terespol utworzono rezerwat przyrody Kawęczyn.

Do Rembertowa można dojechać autobusami MZA oraz pociągami S2 - SKM i Kolei Mazowieckich (stacja Warszawa Rembertów).

Rembertów podzielony jest na mniejsze osiedla:

- Czaplówizna
- Nowy Rembertów
- Nowa Wygoda
- Magenta
- Mokry Ług
- Karolówka
- Kawęczyn
- Rembertów
- Stary Rembertów
- Zygmuntów
- Wygoda

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem obrotu na wolnym rynku w dzielnicy Warszawa Rembertów. Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną poszukiwano transakcji gruntami pod

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla potrzeb analizy monitorowaniem rynku objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę, tj. przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości od września 2018 roku do września 2020 roku.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości zbadano akty notarialne transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, dostępne w Biurze Geodezji i Katastru w Warszawie, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Na terenie dzielnicy Rembertów rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest stosunkowo dobrze rozwinięty, znaleziono odpowiednią liczbę transakcji pozwalającą na przeprowadzenie analizy rynku lokalnego i oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Na podstawie analizy rynku lokalnego ustalono, iż ceny podobnych nieruchomości osiągają wartość od ok. 360 zł do ok. 739 zł za 1 m² powierzchni gruntu zależnie od lokalizacji ogólnej, przeznaczenia działki i możliwości inwestycyjnych, powierzchni działki i warunków zagospodarowania. Na podstawie analizy rynku lokalnego stwierdzono, że głównymi czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej są wyżej wymienione cechy nieruchomości gruntowych.

W analizowanym okresie zarejestrowano kilkanaście transakcji sprzedaży gruntów zabudowanych o charakterze podobnym do nieruchomości wycenianej. Ze zbioru odrzucono transakcje mało reprezentatywne, których wartości kilkukrotnie przewyższały cenę średnią lub były odpowiednio niskie. Podczas analizy rynku lokalnego stwierdzono:

- wartość nieruchomości jest wielkością kształtowaną przez wiele czynników, do których należą m.in.: rodzaj, położenie, stan prawny, sposób korzystania, przeznaczenie; ustalenia mpzp kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości oraz mogą w znaczący sposób wpływać na jej wartość rynkową
- zmiana przeznaczenia w mpzp może spowodować wzrost wartości rynkowej nieruchomości lub poprzez wprowadzenie ograniczeń sposobu wykonywania prawa do nieruchomości (w tym zakaz zabudowy) może znacząco uniemożliwić jej wykorzystanie powodując spadek wartości
- stwierdzono, że największym popytem cieszą się nieruchomości gruntowe niezabudowane położone bliżej centralnej strefy miasta, o dobrej lokalizacji względem tras komunikacyjnych oraz terenów zieleni,
- zauważono, że trend czasowy cen transakcyjnych w badanym okresie nie był możliwy do wyliczenia z uwagi na ograniczoną ilość odnotowanych transakcji dotyczących nieruchomości o wymaganych cechach, w związku z powyższym nie aktualizowano cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu, tym samym uznając ich aktualność.

Na podstawie analizy transakcji pozyskanych w Biurze Geodezji i Katastru w Warszawie do wyceny wybrano transakcje (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość. Dla zbioru ustalono cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}) oraz cenę średnią.

Tabela nr 1

Lp.	Data transakcji	Położenie	Nr działki	Powierzchnia (m2)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m2 (zł)
1	2018-11-23	ul. Kaletnicza	88/9	825	500 000	606
2	2018-11-23	ul. Magenta	88	956	500 000	523
3	2018-09-25	ul. Ignacego Paderewskiego	1/12	1 281	576 450	450
4	2018-09-19	ul. Szyszaków	68/4, 68/3	928	505 000	544
5	2019-03-14	ul. Ignacego Paderewskiego	1/58	1 144	550 000	481
6	2019-04-26	ul. Kadrowa	25/5	803	290 000	361
7	2019-05-24	ul. Eskulapów	61;68/8;111/3	1 304	720 000	552
8	2019-05-31	ul. Ignacego Paderewskiego	1/58	1 144	420 000	626
9	2019-06-11	ul. Buchalteryjna	81	844	370 000	438
10	2019-07-10	ul. Strycharska	39/5	755	370 000	537
11	2019-10-31	ul. Szafarzy	44/14	700	460 000	657
12	2019-10-10	ul. Listonoszy	51	1 184	720 000	608
13	2019-09-05	ul. Maształerska	71/1	1 353	1 000 000	739
14	2019-08-05	ul. Ignacego Paderewskiego	29/1	738	400 000	542
15	2019-08-01	ul. Jerzego	66	1 490	745 000	500

Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku lokalnego nieruchomości gruntowych niezabudowanych i podobnych rynków równoległych oraz zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały cechy rynkowe potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

Ze względu na niewystarczającą liczbę dokonanych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych przyjętych na potrzeby niniejszego operatu, wagi cech rynkowych zostały określone na podstawie własnego doświadczenia, a także badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz zostały potwierdzone przez biura obrotu nieruchomościami.

Na wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych miały wpływ niżej określone cechy rynkowe, których procentowy udział uwzględniający preferencje nabywców określono następująco:

- Lokalizacja 30%
- Powierzchnia działki 30%
- Warunki zagospodarowania, dostęp do infrastruktury technicznej 20%
- Dojazd do nieruchomości 20%

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowej.

Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m²:

- Lokalizacja
- Powierzchnia działki
- Warunki zagospodarowania oraz dostęp do infrastruktury technicznej
- Dojazd do nieruchomości

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	korzystna	bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych i obiektów oświatowych, przy głównych ulicach, bliskie centra handlowe, komunikacja miejska w bliskiej odległości, zadbane okolice, poczucie bezpieczeństwa, bliskość terenów zielonych (np. mniejsze parki), nieruchomość położona w atrakcyjnych częściach dzielnicy
		średnio korzystna	dość dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych i oświatowych i komunikacja miejska w przeciętnej odległości, średnia ilość zieleni w bliskim sąsiedztwie, przy ulicach wewnętrznych i osiedlowych, nieruchomości położone w pośrednich częściach dzielnicy
		niekorzystna	przeciętna odległość do obiektów handlowo – usługowych i oświatowych oraz komunikacji miejskiej, mało zieleni w bliskim sąsiedztwie, nieruchomości położone w peryferyjnych częściach dzielnicy
2.	Powierzchnia działki	korzystna	do 1000 m ²
		średnio korzystna	powyżej 1000 m ²
3.	Warunki zagospodarowania oraz dostęp do infrastruktury technicznej	korzystne	Działka o regularnym kształcie, brak utrudnień w zagospodarowaniu, możliwe racjonalne zagospodarowanie nieruchomości, dostęp do pełnej infrastruktury technicznej – uzbrojenie we wszystkie media (woda, kanalizacja, energia elektryczna)
		średnio korzystne	stan pośredni
		niekorzystne	Działka o nieregularnym kształcie, występują utrudnienia w racjonalnym zagospodarowaniu działki oraz/lub brak pełnego uzbrojenia we wszystkie media
4.	Dojazd do nieruchomości	korzystny	Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną
		średnio korzystne	Dostęp do nieruchomości ustanowiony poprzez służebności gruntowe, poprzez drogi wewnętrzne, dojazd drogą gruntową lub nieurządzoną
		niekorzystny	Brak dostępu do drogi publicznej

9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni gruntu,
- do analizy wybrano 15 transakcji z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością

- wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

Cena min	361 zł/m ²
Cena śred	544 zł/m ²
Cena max	739 zł/m ²

Nieruchomość o cenie minimalnej:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Nr działki	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł)
6	2019-04-26	ul. Kadrowa	25/5	803	290 000	361

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Nr działki	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł)
13	2019-09-05	ul. Maształerska	71/1	1 353	1 000 000	739

Ocena nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Określenie cechy	Ocena nieruchomości wycenianej
1.	Lokalizacja	średnio korzystna
2.	Powierzchnia działki	średnio korzystna
3.	Warunki zagospodarowania, ograniczenia oraz dostęp do infrastruktury technicznej	niekorzystne
4.	Dojazd do nieruchomości	niekorzystny

Obliczenie skrajnych wartości sumy współczynników korygujących:

Granica dolna:

$$G_d = C_{min}/C_{\text{sr}} = 0,663$$

Granica górna:

$$G_g = C_{max}/C_{\text{sr}} = 1,358$$

Na podstawie ustaleń wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości zestawiono cechy rynkowe nieruchomości oraz obliczono wartości współczynników cech i wartości współczynników korygujących dla szacowanej nieruchomości:

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika korygującego
			Od	Do	
1.	Lokalizacja	30	0,199	0,407	0,303
2.	Powierzchnia działki	30	0,199	0,407	0,199
3.	Warunki zagospodarowania, ograniczenia oraz dostęp do infrastruktury technicznej	20	0,133	0,272	0,133
4.	Dojazd do nieruchomości	20	0,133	0,272	0,133
RAZEM:		100	0,663	1,358	0,768

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny wg formuły:

$$WR_N = (C_{sr} \times \sum U_i) \times P_G$$

gdzie:

WR_N – wartość rynkowa gruntu,

C_{sr} – cena średnia ze zbioru nieruchomości porównawczych,

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących,

P_G – powierzchnia gruntu (w m^2),

$$WR_N = (544 \text{ zł}/m^2 * 0,768) * 1568 \text{ m}^2$$

Z uwagi na brak uregulowanego dostępu do drogi publicznej zastosowano dodatkowo współczynnik eksperta w wysokości 0,9:

$$WR_N = 418 \text{ zł}/m^2 * 1568 \text{ m}^2 * 0,9 = 589 882 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 590 000 zł.

Słownie: pięćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych



OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość 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. Cechą długotrwałą nieruchomości jest lokalizacja, w przypadku przedmiotowej nieruchomości na korzyść wpływa lokalizacja oraz atrakcyjne otoczenie. Określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10 %.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10 %.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 20 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 1 - 4 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

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

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

$$WRW = 590\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 477\ 900\ \text{zł}$$

przyjęto: 478 000 zł

słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych



10. WYNIK KOŃOWY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę ew. nr 58/3, w stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, położonej w Warszawie, ul. Szefflera, dzielnica Rembertów, obręb 30917 wynosi: **590 000 zł**.

Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej wynosi **478 000 zł**.

W wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej uwzględniono lokalizację, możliwości inwestycyjne, powierzchnię działki, dojazd do nieruchomości, uzbrojenie działki i warunki zagospodarowania.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości jest przewidywaną ceną możliwą do uzyskania na rynku obrotu nieruchomościami, przy spełnianiu warunków określonych w p-cie 8. operatu szacunkowego. Określona wartość odpowiada tendencjom w zakresie kształtowania się średnich cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane na rynku lokalnym.

11. KLAUZULE – WARUNKI I OGRANICZENIA

11.1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i powszechnymi krajowymi zasadami wyceny ustalając wartość rynkową.

11.2. Operat nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu, niż określony w tym operacie.

11.3. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek

dokumentacie bez zgody autora.

11.4. Wartość rynkowa nieruchomości nie została pomniejszona o wysokość hipoteki.

11.5. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego badania.

11.6. Operat może być wykorzystany 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

11.7. Szczegółowe dane ewidencyjne analizowanych nieruchomości porównawczych są zgromadzone w bazie danych autora opracowania.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1 Protokół z badania księgi wieczystej KW nr WA6M/00408339/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 03.09.2020 r.;
- 13.2 Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 13.3 Fragment planu miasta
- 13.4 Dokumentacja fotograficzna

Załącznik nr 1

Protokół z badania księgi wieczystej

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr: 58/3 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA6M/00408339/4. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2020-09-03:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 58/3 Obręb: 3-09-17 Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica): MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, REMBERTÓW Sposób korzystania: NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA, - GRUNTY ROLNE – R Obszar całej nieruchomości: 0,1568 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA
Dział III – ciężary i ograniczenia:
OSTRZEŻENIE OSTRZEŻENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI DOLCAN PLUS S.A. Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU
Dział IV – hipoteki:
HIPOTEKA UMOWNA 2500000,00 (DWA MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ BANKU WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY NR 17/2012/IIOW/184074 O KREDYT INWESTYCYJNY ŚREDNIOTERMINOWY Z DNIA 21.05.2012R. OBJMUJĄCEJ KWOTĘ KREDYTU, ODSETKI ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA BANKU, ZAWARTEJ POMIĘDZY BANKIEM I ADS - SYSTEM SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ RADZYMIN, UMOWA KREDYTU NR 17/2012/IIOW/184074 Z DNIA 21.05.2012R. SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA II ODDZIAŁ W WOŁOMINIE

Załącznik nr 2

Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

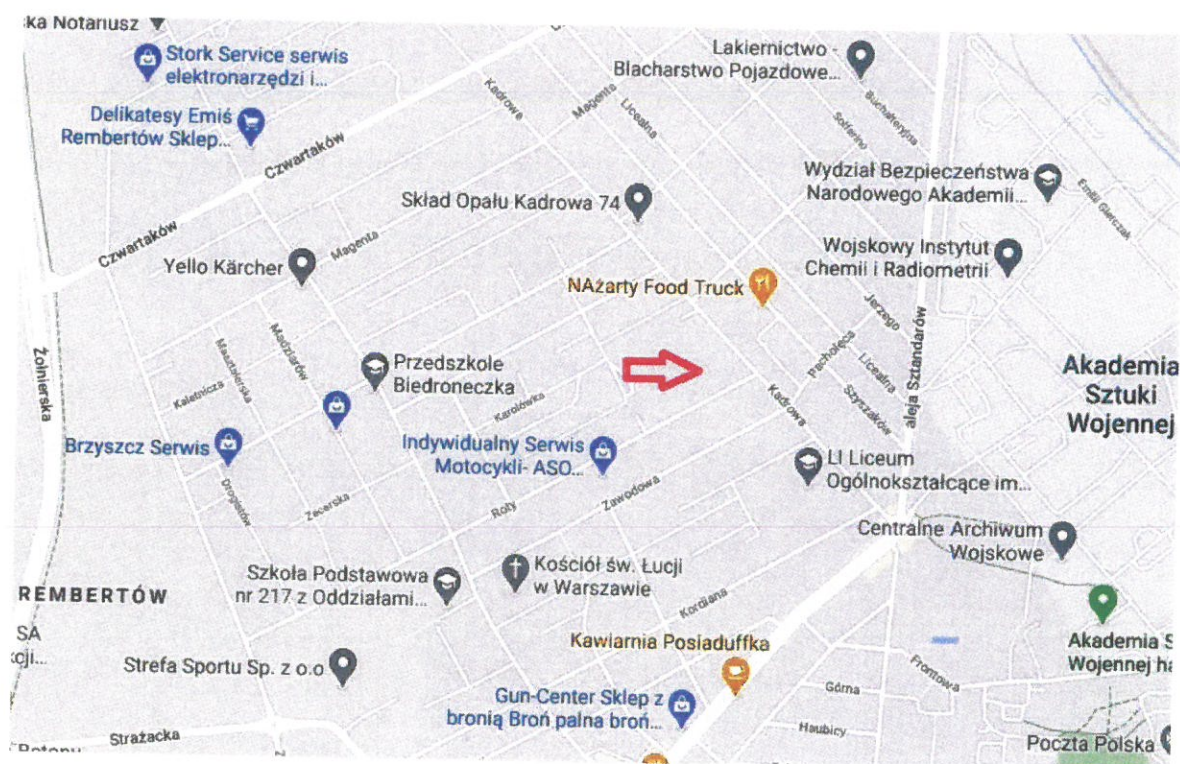
Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr X/198/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Karolówki, wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 32MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym ustala się:

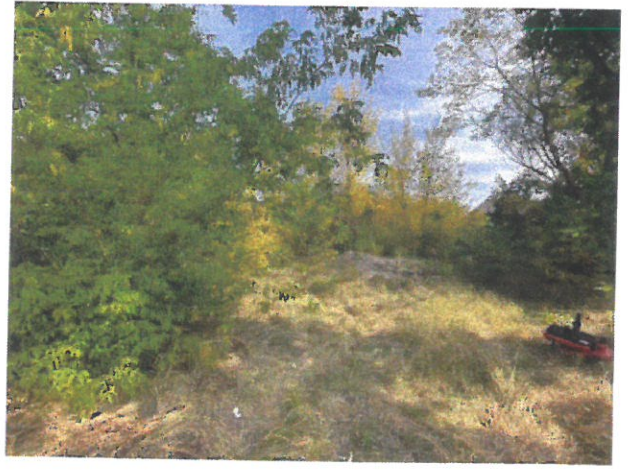
- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35
- intensywność zabudowy - maksymalna: 0,7, minimalna: 0,1
- maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną realizowaną wyłącznie jako poddasze użytkowe
- ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 11,0 m

Załącznik nr 3

Fragment planu miasta



Załącznik nr 4
Dokumentacja fotograficzna



RZECZOZNAWCA MAJATKOWY
MAŁGORZATA
DZIKOŃ
01-871 WARSZAWA
UL. J. KASPROWICZA 33A/21
TEL. 504-238-125
(5425)
UPRAWNIENIA NR 6076

M. Dzik



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1030360066



1 Okres ubezpieczenia: od 11.05.2020 r. do 10.05.2021 r.

2 Ubezpieczający: PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ
 Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA
 E-mail: gonia_dz@o2.pl
 Telefon: +48504238125
 REGON: 366941213

3 Ubezpieczony: PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ
 Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA
 E-mail: gonia_dz@o2.pl
 Telefon: +48504238125
 REGON: 366941213

4 Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	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.

5 Składka łączna: 131,44 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	131,44
Termin płatności	21.05.2020

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
 30 1240 6960 3014 0110 1603 2534
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1030360066

7 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.

8 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. * 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, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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 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.

6. * 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.

7. * 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).

8. 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.

9. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

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, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 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. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1030360066/pc:10000267790416/BE20 PIN: 0994





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo 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) 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;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA 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 SA 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
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 SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmiot rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. 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.
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 zawieranej za pośrednictwem Internetu, 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 SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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 Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczęła 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 Ubezpiezonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ
E-mail: gonia_dz@o2.pl
Telefon: +48504238125

Data zawarcia umowy: 07.05.2020 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć 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)

1030360066/pc:10000267790416/BE20 PIN: 0994

801 102 102 pzu.pl

