

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej dz. ew. nr 79/37, położonej we wsi Rucewo, gm. Złotniki Kujawskie, pow. inowrocławski, woj. kujawsko - pomorskie

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



AUTOR OPERATU: Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

Wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, dn. 07.09.2020 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Rucewo, działka ew. nr 79/37 gm. Złotniki Kujawskie, pow. inowrocławski, woj. kujawsko - pomorskie
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr 79/37 o powierzchni 2,7988 ha, położonego we wsi Rucewo, gm. Złotniki Kujawskie, pow. inowrocławski. Nieruchomość gruntowa niezabudowana. Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta KW nr BY1I/00022959/1.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego (Sygn. akt V GU 251/20)
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej	Wartość rynkowa działki ew. nr 79/37: 219 000 zł Słownie: dwieście dziewiętnaście tysięcy złotych Wartość działki ew. nr 79/37 dla sprzedaży wymuszonej: 177 000 zł Słownie: sto siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych
Opracował	mgr inż. Małgorzata Dzikoń, nr upr. 6076 Wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie  <i>Małgorzata Dzikoń</i>
Data sporządzenia operatu	07.09.2020 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 przed- miotu wyceny.....	7
6. Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.....	8
7. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny.....	8
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.....	13
10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	16
11. Klauzule – warunki i ograniczenia.....	16
12. Podpis autora opracowania.....	17
13. Załączniki.....	17

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr 79/37 o powierzchni 2,7988 ha, położonego we wsi Rucewo, gm. Złotniki Kujawskie, pow. inowrocławski. Nieruchomość gruntowa niezabudowana. Na terenie działki znajdują się ruiny dworu z XIX w., zespół dworski wpisany do rejestru zabytków Narodowego Instytutu Dziedzictwa pod numerem rej.: A/295/1-2 z 30.12.1991.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta KW nr BY11/00022959/1.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny jest oszacowanie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego (Sygn. akt V GU 251/20).

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie Syndyka masy upadłości Labor sp. z o.o. 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 BY1I/00022959/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 07.09.2020 r.;
- 2) dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, kształtujących się na rynku lokalnym w gminie Złotniki Kujawskie i gminach sąsiednich, pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Inowrocławiu
- 3) protokół badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wycenianej nieruchomości w stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego
- 4) Oględziny nieruchomości w dniu 03.09.2020 r.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- 4.1. Data sporządzenia operatu.....07.09.2020 r.
- 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny.....07.09.2020 r.
- 4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny....07.09.2020 r.
- 4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości03.09.2020 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 79/37 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta KW nr BY1I/00022959/1. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2020-09-07:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 79/37 Obręb: 040709_2.0019, RUCEWO Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): KUJAWSKO-POMORSKIE, INOWROCŁAWSKI, ZŁOTNIKI KUJAWSKIE, RUCEWO Sposób korzystania: PASTWISKO, LAS, ZABUDOWANIA, NIEUŻYTKI Obszar całej nieruchomości: 2,7988 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 LABOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dział III – ciężary i ograniczenia:
BRAK WPISÓW
Dział IV – hipoteki:
BRAK WPISÓW

Protokół wglądu do księgi wieczystej – w załączeniu.

5.2. Lokalizacja i stan otoczenia

Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest we wsi Rucewo, gm. Złotniki Kujawskie, pow. inowrocławski, woj. kujawsko - pomorskie.

Rucewo to niewielka wieś na Kujawach Zachodnich, położona 28 km na południe od Bydgoszczy i 15 km na północ od Inowrocławia, przy DK nr 246.

Gmina Złotniki Kujawskie położona jest na północnym krańcu Kujaw, w powiecie inowrocławskim. Z zachodniej strony graniczy poprzez Noteć z Pałukami, z północnej z Puszczą Bydgoską.

Gmina Złotniki Kujawskie ze względu na urodzajne gleby zdominowana jest przez rolnictwo, liczące ponad siedemset lat historii. W krajobraz okolicy ze względu na jej rolniczy charakter i dzieje związane z ziemiaństwem głęboko wpisane są przepiękne XIX i XX-wieczne kompleksy dworsko-pałacowe wraz z przydworskimi parkami oraz przydrożne kapliczki.

Wyceniana nieruchomość położona jest ok. 350 m od drogi krajowej nr 246. W odległości ok. 2 km na wschód znajduje się siedziba gminy – Złotniki Kujawskie, zaś w odległości ok. 16 km na południowy - wschód – siedziba powiatu – Inowrocław.

W najbliższym otoczeniu wycenianej nieruchomości znajduje się rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne oraz tereny leśne. Najbliższe punkty usługowo – handlowe zlokalizowane są w promieniu 2 km, w sąsiednich wsiach oraz w Złotnikach Kujawskich.



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

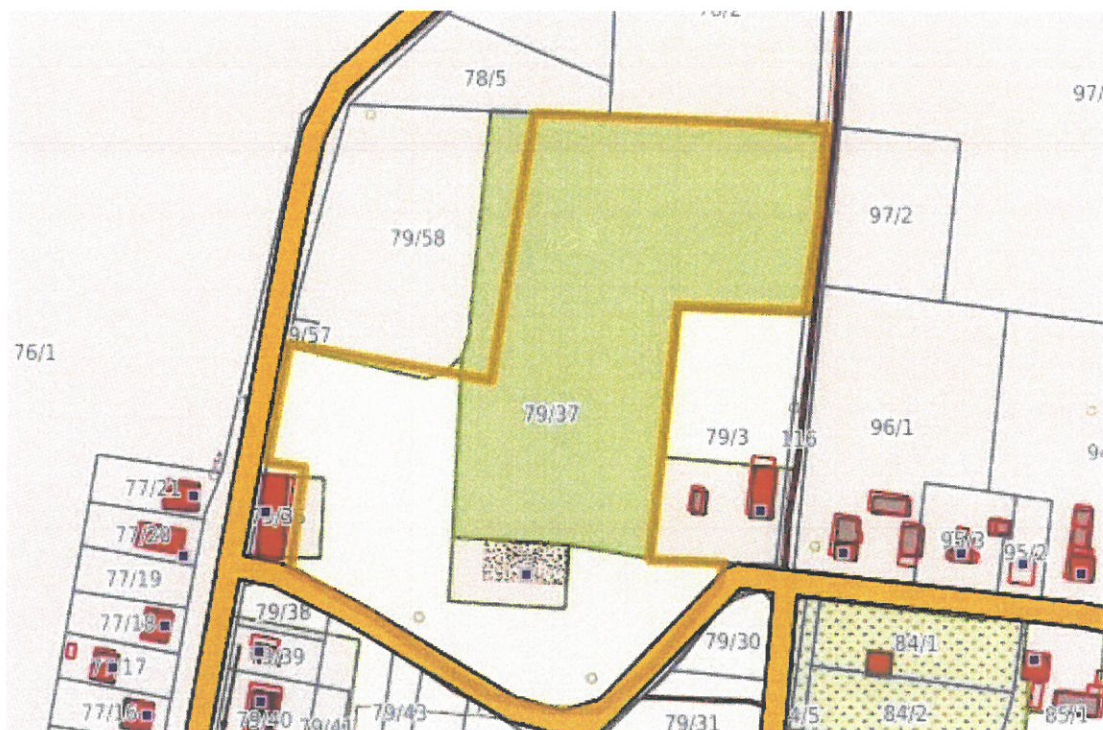
Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa oznaczonych w ewidencji gruntów numerem 79/37 o powierzchni 27988 m². Działka ma kształt nieregularnego wieloboku.

Teren działki płaski, nie uzbrojony, nie ogrodzony. Teren działki porośnięty trawą i drzewami. Najbliższe sąsiedztwo stanowią lasy i łąki, w dalszej odległości budynki jednorodzinne.

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni – działka graniczy od zachodu z drogą asfaltową, zaś od południa z drogą gruntową.

Na terenie nieruchomości znajdują się ruiny dworu z XIX w., zespół dworski wpisany do rejestru zabytków Narodowego Instytutu Dziedzictwa pod numerem rej.: A/295/1-2 z 30.12.1991. Są to ruiny eklektycznego, parterowego dworu z I poł. XIX w. Do 1939 r. dwór był siedzibą właścicieli ziemskich, a po 1945 r. najpierw przedszkolem, a następnie mieścił mieszkania. Obecnie własność prywatna; obiekt znajduje się w postępującej dewastacji.

Istniejące źródła datują powstanie dworu na poł. XIX w., natomiast wg respondentów jest on o wiele starszy (zakończenie budowy ok. 1736 r.) W czasie 2 wojny światowej gospodarował tu Ludolf von Alvensleben, który zapisał się w pamięci mieszkańców bezwzględnością i okrucieństwem wobec pracowników dworskich pochodzenia polskiego. Po wojnie dwór został odebrany córkom Hofmana i przeznaczony na mieszkania. Budynki gospodarcze oraz parkan rozebrano. W latach 50-tych XX w. mieściło się tu również przedszkole, później mieszkania. Aż do poł. lat 80. w lewym skrzydle mieszkali p. Lipińscy. Ojciec p. Witka był stangretem u przedwojennych dziedziców i to jemu zawdzięczamy wiele informacji o majątku. Przez lata następowała powolna dewastacja obiektu. Ostatnia lokatorka, p. Rosińska wyprowadziła się z dworu na pocz. lat 90-tych. Od tego czasu był on systematycznie rozkradany na opał i materiały budowlane.



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.

Na dzień sporządzenia operatu szacunkowego teren, na którym leży wyceniana nieruchomość nie był objęty miejscowym zagospodarowaniem przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/113/2016 Rady Gminy Złotniki Kujawskie z dnia 25 lutego 2016 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotniki Kujawskie, wyceniana działka ewidencyjna położona jest w strefie D – rolniczo – osadniczej z wyraźną dominacją terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej znacznej przydatności, w obszarze rolno – osadniczym, o dominującej funkcji rolniczej. Nieruchomość położona jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej obejmująca obiekty i obszary szczególnie wartościowe, do bezwzględного zachowania.

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 rolnych i leśnych

Obszar rynku – gmina Złotniki Kujawskie i gminy sąsiednie

Okres badania cen – 09.2018 r. do dnia wyceny

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

Gmina Złotniki Kujawskie - położona jest na północnym krańcu Kujaw, w powiecie inowrocławskim. Z zachodniej strony graniczy poprzez Noteć z Pałukami, z północnej z Puszczą Bydgoską.

Urozmaiceniem rzeźby terenu są pagórki morenowe oraz ciąg jezior, z których najatrakcyjniejszym jest jezioro Tuczo. Przy nim mieści się wart zainteresowania kompleks turystyczno-rekreacyjny.

Przepływająca przez teren gminy rzeka Noteć połączona z licznymi jeziorami za pośrednictwem strug i kanałów, stwarza doskonałe warunki do uprawiania kajakarstwa i innych sportów wodnych. Łączy ona obszar gminy drogą wodną z innymi regionami.

Rzeka Noteć i prowadzący nią szlak wodny, liczne jeziora oraz przepiękne zabytkowe dworki, parki i zieleńce, a w nich pomniki przyrody, sprawiają, że okolice są atrakcyjne krajobrazowo i turystycznie.

Teren Gminy Złotniki Kujawskie zamieszkuje ponad 9 tys. mieszkańców. Gmina jest przyjazna dla inwestorów. Posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną i społeczną. Jest w 100% zwodociągowana, 60% - skanalizowana, z dobrze rozwiniętą siecią dróg. W planie zagospodarowania przestrzennego wydzielone są tereny inwestycyjne, sportowo-rekreacyjne, lotniskowe.

Liczba mieszkańców gminy wynosi 9152, a liczba sołectw 20.

Złotniki Kujawskie położone są na trasie Inowrocław – Bydgoszcz.

Znajdują się tu: Urząd Gminy, Bank Spółdzielczy, Publiczny Ośrodek Zdrowia, Prywatny Ośrodek Zdrowia, Ośrodek Sportu i Rekreacji, Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika, Gimnazjum im. Karola Urbańskiego (patron szkoły był lekarzem, który zasłużył się mieszkańcom Złotnik), oczyszczalnia ścieków (powstała przed inowrocławską oczyszczalnią ścieków).

Gmina Złotniki Kujawskie ze względu na urodzajne gleby zdominowana jest przez rolnictwo, liczące ponad siedemset lat historii. W krajobraz okolicy ze względu na jej rolniczy charakter i dzieje związane z ziemiaństwem głęboko wpisane są przepiękne XIX i XX-wieczne kompleksy dworsko-pałacowe wraz z przydworskimi parkami oraz przydrożne kapliczki.

Na terenie gminy na szczególną uwagę zasługują najstarsze, malowniczo położone wsie. Wśród nich Dźwierzchno, które w latach 966-1025 było siedzibą biskupów kujawskich. Przez wieś tą przebiegał szlak bursztynowy, łączący południe Europy z Bałtykiem, a także szlak królewski, łączący Kraków i

Śląsk z Pomorzem. Odkryto tam ślady osadnictw datowanych na wczesną epokę żelaza (500-2000 p.n.e.) oraz relikty budynku z XIII-XIV w. Innymi atrakcyjnymi wsiami są: Lisewo Kościelne – wieś rycerska z XI wieku, położona między malowniczymi jeziorami; Tuczno – jego udokumentowane dzieje sięgają XIII wieku; Palczyn – w czasie „potopu szwedzkiego” toczyły się w jego okolicach potyczki między zwolennikami króla Jana Kazimierza a stronnikami Jerzego Lubomirskiego.

Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Podstawą przeprowadzonej analizy były informacje uzyskane z aktów notarialnych dostępnych w Starostwie Powiatowym w Inowrocławiu. Niniejsza wycena nieruchomości opiera się o ceny transakcyjne spełniające warunki całkowitej niezależności.

Z uwagi na to, iż działka położna jest na obszarze rolno – osadniczym, o dominującej funkcji rolniczej poszukiwano transakcji gruntami rolno - leśnymi.

W analizowanym okresie na terenie gminy Złotniki Kujawskie i gmin sąsiednich zarejestrowano kilkanaście transakcji sprzedaży gruntów o charakterze rolnym.

Ze zbioru odrzucono transakcje mało reprezentatywne, których wartości kilkukrotnie przewyższały cenę średnią lub były odpowiednio niskie. Zarejestrowane transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych charakteryzują się następującymi cenami: najniższe ceny transakcyjne kształtują się w granicach 5 zł/m.kw, najwyższe zaś sięgają 12 zł/m.kw.

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,
- do cech wpływających na ceny nieruchomości gruntowych można zaliczyć między innymi uzbrojenie nieruchomości w urządzenia infrastruktury (woda, kanalizacja, energia elektr., gaz), a także kształt działki, stosunek długości boków, możliwości racjonalnego zagospodarowania oraz dojazd do nieruchomości
- na podstawie badania rynku oraz informacji z biur pośrednictwa zauważono we wskazanym okresie brak wpływu czasu na zmiany cen transakcyjnych, ceny te ustabilizowane były na jednym poziomie, w związku z powyższym nie aktualizowano cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu, tym samym uznając ich aktualność.

Na podstawie analizy transakcji pozyskanych w Starostwie Powiatowym w Inowrocławiu, odnotowano na analizowanym rynku transakcje, z czego do wyceny wybrano te (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 1). Dla zbioru tego ustalono cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}).

Znaleziono następujące transakcje sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych rolno - leśnych:

Tabela nr 1

Lp.	Data transakcji	Położenie	Nr działki	Powierzchnia (m2)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m2 (zł)
1	2018-12-20	Mamlich	350;497	122 180	710 000	5,81
2	2018-11-05	Złotowo	161;103	146 200	1 000 000	6,84
3	2019-03-25	Niszczewice	47/1	31 400	192 000	6,11
4	2019-06-17	Topola	53/4	32 000	288 000	9,00
5	2019-03-14	Pławin	21/2	20 000	130 000	6,50
6	2019-06-07	Ściborze	151/6	23 771	222 259	9,35
7	2018-10-29	Wybranowo	41/1	60 000	480 000	8,00
8	2018-11-30	Jordanowo	100/3	60 907	304 500	5,00
9	2019-02-11	Jaksice	3/1	9 561	62 147	6,50
10	2019-03-27	Wielowieś	60/2	8 742	78 000	8,92
11	2019-04-10	Borkowo	16/4	9 787	107 657	11,00
12	2019-02-11	Rucewo	97/3	34 200	200 000	5,85
13	2019-03-20	Radłówek	17/3	9 253	47 000	5,08
14	2018-10-15	Oporówek	164/8	15 965	105 000	6,58
15	2019-02-22	Niszczewice	213/2	62 295	360 000	5,78
16	2019-02-28	Pławin	46/10	10 000	60 000	6,00
17	2019-03-28	Borkowo	16/3	10 213	100 000	9,79
18	2019-03-22	Helenowo	103/1	30 004	240 000	8,00
19	2019-05-29	Strzemkowo	24/6;24/7	99 900	756 000	7,57
20	2019-09-26	Złotowo	18	44 300	240 000	5,42
21	2019-11-15	Złotowo	178	5 000	62 000	12,40

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%

- Dojazd do nieruchomości 20%
- Otoczenie 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
- Dojazd do nieruchomości
- Otoczenie nieruchomości

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	korzystna	Tereny położone przy głównych ulicach, w bliskiej odległości od przystanków autobusowych, w bliskiej odległości obiekty oświatowe, handlowo-usługowe, opieki zdrowotnej oraz obiekty użyteczności publicznej, położenie w bliskiej odległości od miejscowości gminnych
		średnio korzystna	Tereny położone przy lokalnych i wewnętrznych ulicach, w pobliżu głównych, w średniej odległości od przystanków autobusowych w niedalekiej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej, nieruchomości położone w pośredniej odległości od siedziby gminy
2.	Powierzchnia działki	korzystna	do 10 000 m ²
		średnio korzystna	od 10 000 m ² do 20 000 m ²
		niekorzystna	Powyżej 20 000 m ²
3.	Dojazd do nieruchomości	korzystny	Nieruchomość położona przy drodze asfaltowej
		średnio korzystny	Nieruchomość położona przy drodze gruntowej lub żwirowej
4.	Otoczenie nieruchomości	korzystne	Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
		średnio korzystne	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny niezabudowane i niezagospodarowane, w dalszej odległości zabudowa jednorodzinna

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 21 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	5,00 zł/m ²
Cena śred	7,40 zł/m ²
Cena max	12,40 zł/m ²

Nieruchomość o cenie minimalnej:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Nr działki	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł)
8	2018-11-30	Jordanowo	100/3	60 907	304 500	5,00

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Nr działki	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł)
21	2019-11-15	Złotowo	178	5 000	62 000	12,40

Ocena nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Określenie cechy	Ocena nieruchomości wycenianej
1.	Lokalizacja	korzystna
2.	Powierzchnia działki	średnio korzystna
3.	Dojazd do nieruchomości	korzystny
5.	Otoczenie nieruchomości	średnio korzystne

Obliczenie skrajnych wartości sumy współczynników korygujących:

Granica dolna:

$$G_d = C_{min}/C_{\text{śr}} = 0,675$$

Granica górna:

$$G_g = C_{max}/C_{\text{śr}} = 1,675$$

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	0,203	0,502	0,502
2.	Powierzchnia działki	30	0,203	0,502	0,203
3.	Dojazd do nieruchomości	20	0,135	0,335	0,335
4.	Otoczenie nieruchomości	20	0,135	0,335	0,135
RAZEM:		100	0,675	1,675	1,175

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej 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),

$$WR_N = (7,40 \text{ zł/m}^2 \times 1,175) \times 27988 \text{ m}^2$$

Z uwagi na to, że nieruchomość objęta jest ochroną konserwatorską, zastosowano dodatkowo współczynnik eksperta w wysokości 0,9:

$$WR_N = 8,70 \text{ zł/m}^2 \times 27988 \text{ m}^2 \times 0,9 = 219\,146 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 219 000 zł.

Słownie: dwieście dziewiętnaście 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:

$$WRW = W_r \times W_a \times W_c$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. 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).

$$WRW = 219\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 177\ 390\ \text{zł}$$

przyjęto: 177 000 zł

słownie: sto siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych



10. WYNIK KOŃOWY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ew. nr 79/37 w stanie na dzień 07.09.2020 roku, położonej we wsi Rucewo, pow. inowrocławski, według cen rynkowych aktualnych na dzień 07.09.2020 roku wynosi: **219 000 zł**.

Wartość ww. nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej wynosi: **177 000 zł**.

W wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej uwzględniono lokalizację, otoczenie nieruchomości, powierzchnię działki, dojazd do nieruchomości, 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 dokumencie bez zgody autora.

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

11.5. Rzecznawca 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 BY11/00022959/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 07.09.2020 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 79/37 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta KW nr BY1I/00022959/1. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2020-09-07:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 79/37 Obręb: 040709_2.0019, RUCEWO Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): KUJAWSKO-POMORSKIE, INOWROCŁAWSKI, ŻŁOTNIKI KUJAWSKIE, RUCEWO Sposób korzystania: PASTWISKO, LAS, ZABUDOWANIA, NIEUŻYTKI Obszar całej nieruchomości: 2,7988 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 LABOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Dział III – ciężary i ograniczenia:
BRAK WPISÓW
Dział IV – hipoteki:
BRAK WPISÓW

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.

Na dzień sporządzenia operatu szacunkowego teren, na którym leży wyceniana nieruchomość nie był objęty miejscowym zagospodarowaniem przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/113/2016 Rady Gminy Złotniki Kujawskie z dnia 25 lutego 2016 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złotniki Kujawskie, wyceniana działka ewidencyjna położona jest w strefie D – rolniczo – osadniczej z wyraźną dominacją terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej znacznej przydatności, w obszarze rolno – osadniczym, o dominującej funkcji rolniczej. Nieruchomość położona jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej obejmująca obiekty i obszary szczególnie wartościowe, do bezwzględnego zachowania.

Załącznik nr 3

Fragment planu miasta



Załącznik nr 4
Dokumentacja fotograficzna





M. Dzik



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1030360066

1	Okres ubezpieczenia: od 11.05.2020 r. do 10.05.2021 r.		
2	Ubezpieczający: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ Adres siedziby: ENCYKLOPEDIYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA E-mail: gonia_dz@o2.pl		REGON: 366941213 Telefon: +48504238125
3	Ubezpieczony: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ Adres siedziby: ENCYKLOPEDIYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA E-mail: gonia_dz@o2.pl		REGON: 366941213 Telefon: +48504238125
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego			
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			
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 otrzymałam/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 - Powszechne 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:100000267790416/BE20 PIN: 0994

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

DSPOCZA/19G12_01/20200507.1231/proddppu01-200435727.3/FILE/pc:100000267790416

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 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 podmioty 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 rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego 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 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 Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu: Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
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.

Potwierdzam dane kontaktowe

PROVAL 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

PROVAL 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:100000267790416/BE20 PIN: 0994

801 102 102 pzu.pl

