

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
stanowiącej dz. ew. nr 26/6, położonej w Ząbkach
przy ul. Orlej 8, obr. 03-04, woj. mazowieckie

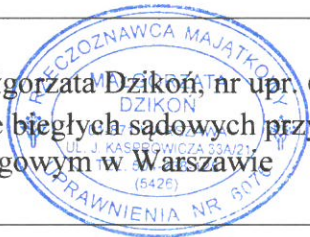
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



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

Warszawa, dn. 30.01.2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Ząbki, ul. Orla 8 dz. nr ew. 26/6, obręb ew. 03-04, woj. mazowieckie
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr: 26/6 o powierzchni 237 m2, położonego w Ząbkach przy ul.Orlej 8, obręb 03-04. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, użytkowana jako droga wewnętrzna. Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00072265/2.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, na potrzeby postępowania upadłościowego
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej	Wartość rynkowa nieruchomości (dz. ew. 26/6): 139 000 zł Wartość nieruchomości przy wymuszonej sprzedaży (dz. ew. 26/6): 113 000 zł
Opracował	mgr inż. Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076 Wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie 
Data sporządzenia operatu	30.01.2023 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.....	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.....	11
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny i przedstawienie obliczeń.....	13
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: 26/6 o powierzchni 237 m², położonego w Ząbkach przy ul. Orlej 8, obręb 03-04. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, użytkowana jako droga wewnętrzna.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00072265/2.

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 przedmiotowej nieruchomości, na potrzeby postępowania upadłościowego.

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 WA1W/00072265/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 30.01.2023 r.;
- 2) dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, kształtujących się na rynku lokalnym w Ząbkach,
- 3) protokół badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wycenianej nieruchomości w stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego
- 4) Oględziny nieruchomości w dniu 28.01.2023 r.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- 4.1. Data sporządzenia operatu..... 30.01.2023 r.
- 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny..... 30.01.2023 r.
- 4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny.... 30.01.2023 r.
- 4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości 28.01.2023 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 26/6 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00072265/2. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 30.01.2023:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 26/6 Położenie (numer porządkowy / miejscowość): ZĄBKI Ulica: ORLA Sposób korzystania: NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA Obszar całej nieruchomości: 237,0000 M2
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA
Dział III – ciężary i ograniczenia:
INNY WPIS UJAWNIA SIĘ OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI DOLCAN PLUS S.A. Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU

Dział IV – hipoteki:

HIPOTEKA PRZYMUSOWA

52521,00 (PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE PIĘĆSET DWADZIEŚCIA JEDEN) ZŁ
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI, ODSETKI NA DZIEŃ 16
MAJA 2013 ROKU ORAZ ROSZCZENIA UBOCZNE, TYTUŁY WYKONAWCZE
STANOWIĄCE PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU
GMINA MIASTO ZĄBKI, ZĄBKI, 01326971700000

Protokół wglądu do księgi wieczystej – w załączeniu.

5.2. Lokalizacja i stan otoczenia

Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest w Ząbkach, woj. mazowieckie, przy ul. Orlej 8. Otoczenie stanowią budynki wielorodzinne zbudowane w latach 2008 – 2018. Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości (zielen, hałas itp.) – typowe dla tego rodzaju osiedla mieszkaniowego.

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana jest w centralnej części Ząbek, w odległości ok. 10 km od centrum Warszawy. Nieruchomość mieści się w odległości ok. 30 m od ronda przy ulicy Orlej. W odległości ok. 250 m przebiega ul. ks. I. Skorupki – jedna z głównych ulic miasta Ząbki.

Ząbki to miasto w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim położone w aglomeracji warszawskiej ok. 10 km od centrum Warszawy.

Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 629 kierunek Warszawa – Ząbki – Marki, oraz krzyżują się drogi wojewódzkie:

- 631 kierunek Warszawa – Ząbki – Nowy Dwór Mazowiecki,
- 634 kierunek Warszawa – Ząbki – Tłuszcz.

Okolica cicha i spokojna. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono uciążliwości mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości.

Przez miasto prowadzą linie autobusowe ZTM Warszawa 145, 199, 345, N62, N66. Linie Ząbki-1, Ząbki-2 i Ząbki-3 to linie darmowe (to jest finansowane z podatków) dla zameldowanych lub płacących podatek osobisty od dochodów w Ząbkach. Linie Ząbki 1 i Ząbki-3 kursują na trasie Ząbki – C.H. M1 Marki, a Ząbki 2: C.H. M1 Marki – stacja kolejowa PKP Rembertów.

Przez Ząbki przechodzi linia kolejowa nr 21 prowadząca z dworca Warszawa Wileńska do Zielonki, na której prowadzony jest wyłącznie ruch podmiejski obsługiwany przez Koleje Mazowieckie. Istnieje przystanek kolejowy Ząbki. Do 3 kwietnia 2012 roku przystanek w Ząbkach był w pierwszej strefie biletowej jako przystanek graniczny, obecnie w drugiej. Odległość do stacji PKP Ząbki to niecałe 200 m.

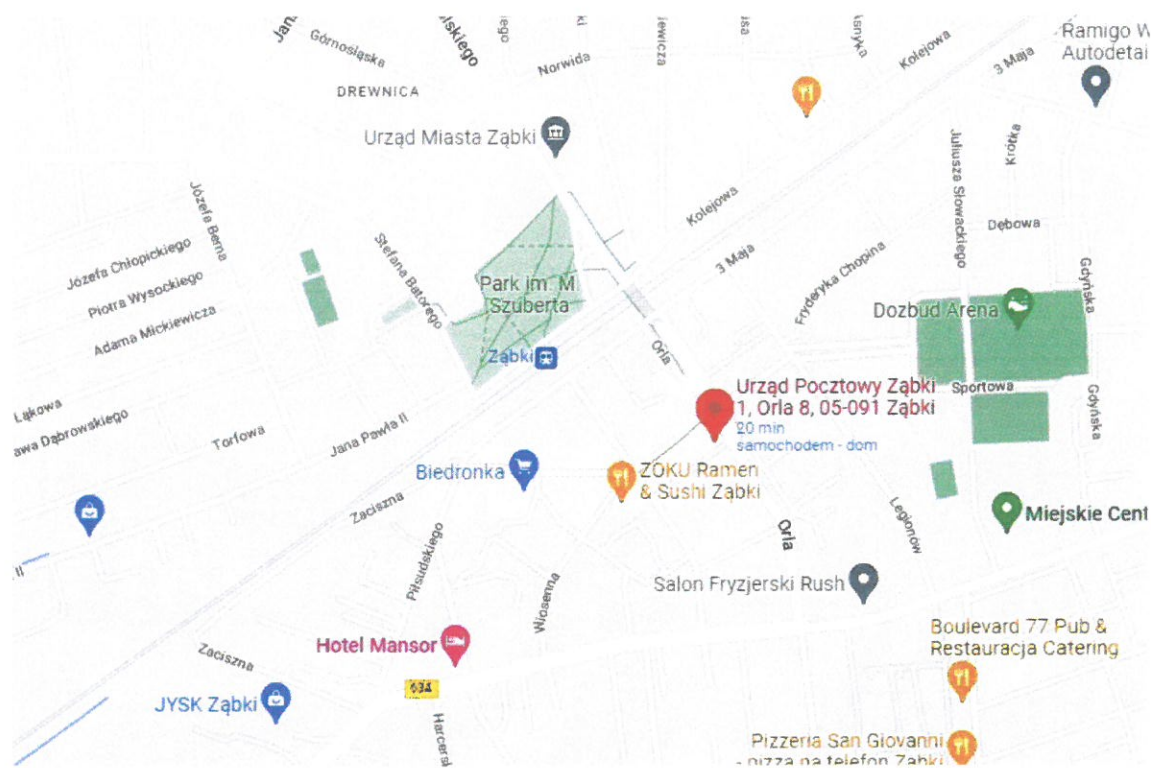
Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie wielu punktów usługowo - handlowych, rekreacyjnych i sportowych. Wokół osiedla znajduje się wiele żłobków, przedszkoli i szkół. W pobliżu położony jest również Park M. Shuberta. Ząbki posiadają na swoim terenie 11 przychodni zdrowia, w tym jedna publiczną. Na terenie miasta działa 5 publicznych oraz kilkadziesiąt niepublicznych placówek przedszkolnych.

W pobliżu znajdują się punkty handlowo - usługowe, liczne placówki kulturalno-oświatowe (szkoły,

przedszkola, żłobek). W bardzo bliskiej odległości znajdują się także lokale usługowe umożliwiające dostęp do najpotrzebniejszych w życiu codziennym usług.

Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową – ul. Orlą, posiadającą pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki oraz bazę transakcji porównawczych, lokalizację i otoczenie przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji, ocenia się jako korzystną.

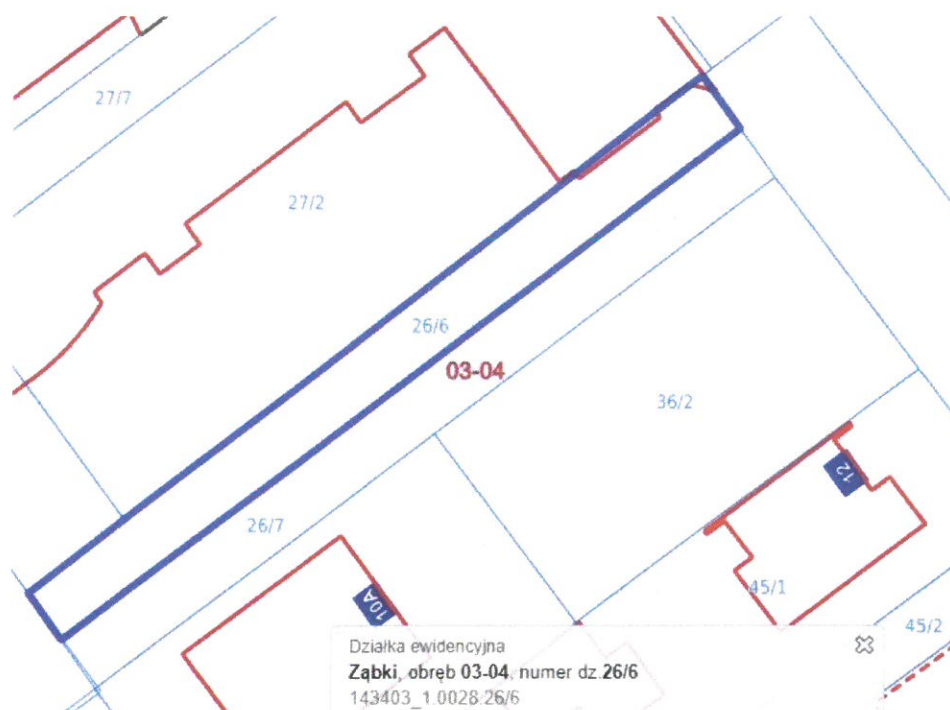


5.3. Opis stanu zagospodarowania oraz stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa – działka nr 26/6 o powierzchni 237 m² ma regularny kształt, zbliżony do prostokąta, wydłużony. Granice działki przebiegają regularnie, teren działki płaski, wyrównany, bez nachylenia, działka utwardzona kostką Bauma.

Teren nieruchomości zagospodarowany. Działka stanowi połowę drogi wewnętrznej dla potrzeb obsługi budynku wielorodzinnego znajdującego się na sąsiedniej działce pod tym samym adresem. Droga zamknięta jest z obu stron bramami do których dostęp mają mieszkańcy Wspólnoty Mieszkaniowej budynku wielorodzinnego położonego przy ul. Orlej 8. Część wspomnianego budynku od strony wschodniej jest nadwieszona nad analizowaną nieruchomością.

Działka przylega bezpośrednio do drogi publicznej – ul. Orlej.



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 LV/526/2018 z dnia 2018-03-14 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon centrum miasta, wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

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	
Podjęcie	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.

Podjęcie porównawcze.

Podjęcie 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. Podjęcie 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_{sr} ,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących - $[C_{min} / C_{sr} ; C_{max} / C_{sr}]$
- 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: $WR = C_{sr} \times u_i$
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 wielorodzinną

Obszar rynku – Ząbki

Okres badania cen – 01.2021 r. do dnia wyceny

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

Ząbki - miasto w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim położone w aglomeracji warszawskiej ok. 10 km od centrum Warszawy.

W latach 1952–1954 miejscowość była siedzibą wiejskiej gminy Ząbki. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa warszawskiego. Według danych GUS z 2013 roku miasto liczy 31 884 mieszkańców.

Według danych z roku 2013 Ząbki mają obszar 11,13 km², w tym użytki leśne wynoszą 25,8%. Ogólna powierzchnia lasów na terenie gminy wynosi 283,66 ha. Miasto stanowi 1,16% powierzchni powiatu. Według danych GUS w 2013 r. liczba mieszkańców wynosiła 31 884 osób. W mieście na 1 km² przypada 2904 osoby, co daje pierwsze miejsce w powiecie pod względem gęstości zaludnienia na jednostkę. Na 100 mężczyzn przypada 111 kobiet. Według danych GUS z roku 2013 średni dochód gminy na mieszkańca ogółem wyniósł 3686 zł.

Według danych GUS z 2014 przedstawiających miasta o najwyższym przyroście naturalnym na 1000 ludności Ząbki zajęły 3 miejsce w Polsce.

Struktura gospodarki Ząbek w głównej mierze oparta jest o prywatne przedsiębiorstwa stanowiące 99,43% wszystkich podmiotów gospodarczych miasta. Główne sektory działalności w Ząbkach to usługi transportowe towarów, handel detaliczny, hurtowy, roboty budowlane, usługi w sektorze IT oraz działalność naukowo-techniczna. Według danych GUS z 2013 r. miasto zajmuje 1 miejsce w powiecie (15 w województwie) pod względem liczby podmiotów w rejestrze REGON na 10 tys. ludności wynosząc 2479. Stopa bezrobocia jest znacznie poniżej poziomu powiatowego (8,9%) i wynosi 5,7%. W 2015 roku Ząbki stały się pierwszym miastem, które w ramach Programu „Samorządowa Polska” uruchomiły działalność pożyczkową dla nowych i obecnych przedsiębiorstw sektora MŚP. Każdego roku władze miasta organizują tematyczne spotkanie z lokalnymi przedsiębiorcami. Na terenie miasta funkcjonuje Praska Giełda Spożywcza.

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem obrotu na wolnym rynku w Ząbkach. Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną poszukiwano transakcji gruntami pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dla potrzeb analizy monitorowaniem rynku objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę, tj. przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości od stycznia 2021 roku do dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości zbadano akty notarialne transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, dostępne w Starostwie Powiatowym w Wołominie, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Na terenie Ząbek rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 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. 326 zł do ok. 873 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 Starostwie Powiatowym w Wołominie 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 (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł)
1	2021-06-07	ul. Józefa Bema	50/33;50/35;50/36; 50/37;50/38	1 655	951 625	575
2	2021-07-21	ul. Różana	24/1	770	570 000	740
3	2021-07-09	ul. Skowronka	5	571	425 000	744
4	2021-07-13	ul. Szwoleżerów	4/23	556	464 000	835
5	2021-09-15	ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego	34/8;36/4	1 112	889 600	800
6	2021-11-04	ul. Józefa Bema	50/34	351	201 825	575
7	2021-11-18	ul. Ks. Sylwestra Zycha	6/10	1 361	444 000	326
8	2021-11-22	ul. Skrajna	1/12	688	600 000	872
9	2021-12-15	ul. Wspólna	3/20	720	550 000	764

10	2022-01-14	ul. Józefa Chełmońskiego	32	913	730 400	800
11	2022-01-04	ul. Jana Pawła II	70/2	802	700 000	873
12	2022-01-28	ul. Józefa Piłsudskiego	131/2;131/3	1 588	777 000	489

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%
- Możliwości inwestycyjne 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
- Możliwości inwestycyjne

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 miasta

		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 miasta
		niekorzystna	przeciętna odległość do obiektów handlowo – usługowych i oświatowych oraz komunikacji miejskiej, mało zieleni w bliskim sąsiedztwie, nieruchomości położone w peryferyjnych częściach miasta
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.	Możliwości inwestycyjne	korzystny	Możliwość zabudowy nieruchomości budynkami mieszkalnymi
		niekorzystny	Brak możliwości zabudowy nieruchomości – działki użytkowane jako drogi wewnętrzne

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 12 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	326 zł/m ²
Cena śred	699 zł/m ²
Cena max	873 zł/m ²

Nieruchomość o cenie minimalnej:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Nr działki	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł)
7	2021-11-18	ul. Ks. Sylwestra Zycha	6/10	1 361	444 000	326

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Nr działki	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł)
-----	-----------------	-----------	------------	--------------------------------	------------------------	---------------------------

11	2022-01-04	ul. Jana Pawła II	70/2	802	700 000	873

Ocena nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

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

Obliczenie skrajnych wartości sumy współczynników korygujących:

Granica dolna:

$$G_d = C_{min}/C_{\acute{s}r} = 0,466$$

Granica górną:

$$G_g = C_{max}/C_{\acute{s}r} = 1,248$$

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	0,140	0,374	0,374
2.	Powierzchnia działki	30	0,140	0,374	0,374
3.	Warunki zagospodarowania, ograniczenia oraz dostęp do infrastruktury technicznej	20	0,093	0,250	0,093
4.	Możliwości inwestycyjne	20	0,093	0,250	0,093
RAZEM:		100	0,466	1,248	0,935

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),

$$WR_N = (699 \text{ zł/m}^2 \times 0,935) \times 237 \text{ m}^2$$

Z uwagi na brak możliwości zabudowy działki zastosowano dodatkowo współczynnik eksperta w wysokości 0,9:

$$WR_N = 654 \text{ zł/m}^2 \times 237 \text{ m}^2 \times 0,9 = 139 498 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 139 000 zł.

Słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych



OKREŚLENIE WARTOŚCI 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).

Wartość przy sprzedaży wymuszonej dla działki ew. nr 26/6 wynosi:

$$\text{WRW} = 139\ 000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 112\ 590 \text{ zł}$$

przyjęto: 113 000 zł

słownie: sto trzynaście tysięcy złotych



10. WYNIK KOŃOWY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę ew. nr 26/6, w stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, położonej w Ząbkach, ul. Orła 8, , obręb 03-04 wynosi: **139 000 zł**.

Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej wynosi **113 000 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 dokumencie 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 WA1W/00072265/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 30.01.2023 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 26/6 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00072265/2. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 30.01.2023:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 26/6 Położenie (numer porządkowy / miejscowość): ZĄBKI Ulica: ORLA Sposób korzystania: NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA Obszar całej nieruchomości: 237,0000 M2
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA
Dział III – ciężary i ograniczenia:
INNY WPIS UJAWNIA SIĘ OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI DOLCAN PLUS S.A. Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU
Dział IV – hipoteki:
HIPOTEKA PRZYMUSOWA 52521,00 (PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE PIĘĆSET DWADZIEŚCIA JEDEN) ZŁ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI, ODSETKI NA DZIEŃ 16 MAJA 2013 ROKU ORAZ ROSZCZENIA UBOCZNE, TYTUŁY WYKONAWCZE STANOWIĄCE PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU GMINA MIASTO ZĄBKI, ZĄBKI, 01326971700000

Załącznik nr 2

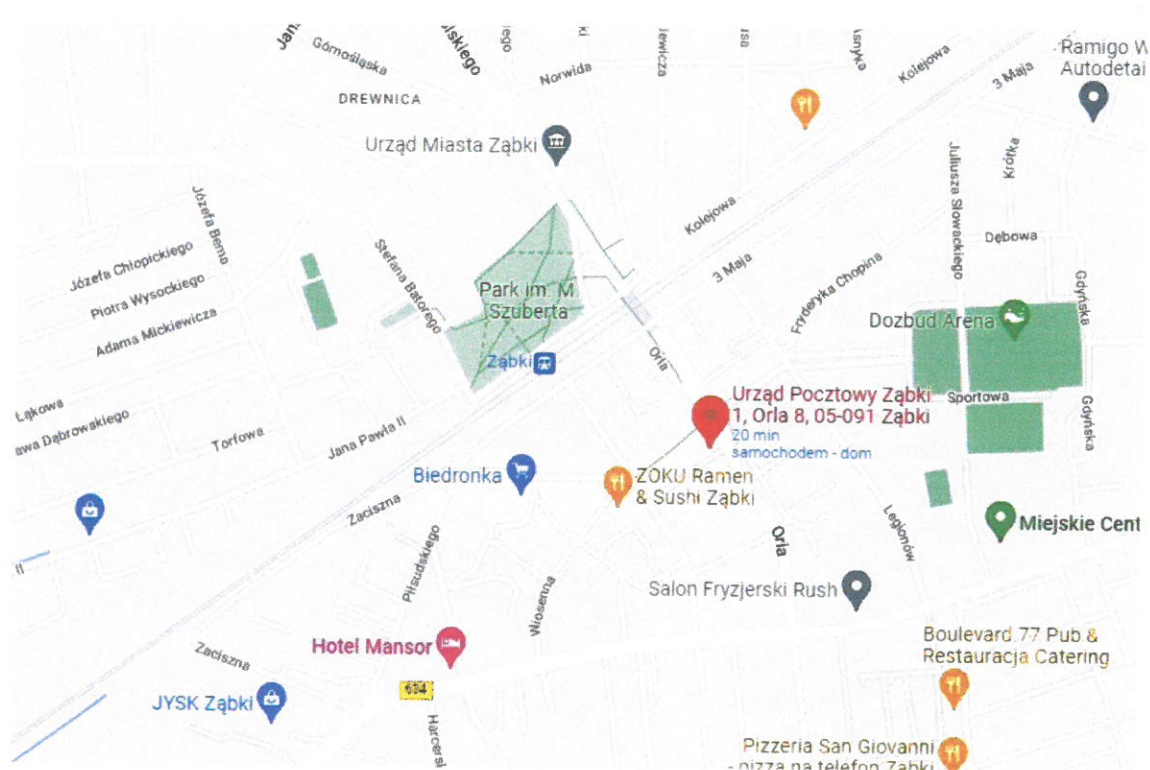
Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 LV/526/2018 z dnia 2018-03-14 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon centrum miasta, wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Załącznik nr 3

Fragment planu miasta



Załącznik nr 4
Dokumentacja fotograficzna



M. Dzikon



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1030360066**



1 Okres ubezpieczenia: od 11.05.2022 r. do 10.05.2023 r.

2 Ubezpieczający: PROPVAL 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: PROPVAL 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
4	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: 141,68 PLN

	Jednorazowo
Termin płatności	23.05.2022
Kwota w PLN	141,68

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

5. * 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).

6. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

7. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

8. * Wyrażam zgodę na 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.

9. * 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).

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 Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 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:100000407144696/BE20 PIN: 3002

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, 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/21G11_02/20220507.1136/proddppu08-234735667.3/FILE/pc:100000407144696





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

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

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą 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 Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

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

Data zawarcia umowy: 07.05.2022 r.

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

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)

