



IMMO



WYCENA NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Położenie nieruchomości	55-010 Groblice, ul. Opolska 5B/2
Przedmiot wyceny	Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego
Data sporządzenia operatu	05.03.2021 r.
Autor operatu	Tomasz Kurowski Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia nr 6632
Dane firmy	IMMO Tomasz Kurowski Ul. Zwycięska 48/12 53-033 Wrocław NIP 8951834855



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego składającego się z 2 pokoiów, salonu, kuchni, łazienki, przedpokoju oraz pomieszczenia pomocniczego nr 3/2 o łącznej powierzchni 57,44 m ² , położonego w Groblicach przy ul. Opolskiej 5B/2, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WR1O/00052046/7 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oławie. Prawo do lokalu obejmuje udział równy 1.875/100.000 w nieruchomości wspólnej.
POŁOŻENIE NIERUCHOMOSCI	55-010 Groblice, ul. Opolska 5B/2
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny.
CEL WYCENY	Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - 1/2 udziału składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Agnieszki Płodem prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt. VIII GUp 197/20.
METODOLOGIA WYCENY	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
RODZAJ PRAW	Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego
NR KSIĘGI WIECZYTEJ	WR1O/00052046/7
ZLECENIODAWCA	Piotr Hanaj - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 915)
OSZACOWANA WARTOŚĆ	W_{RYNKOWA} = 265 000 zł W _{WYMUSZONA SPRZEDAŻ} = 185 000 zł
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	05.03.2021 r.
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY	27.02.2021 r.
AUTOR OPERATU	Tomasz Kurowski Rzecznawca Majątkowy uprawnienia nr 6632
PODPIS I PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	 

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1.	PRZEDMIOT WYCENY	3
1.2.	ZAKRES WYCENY	3
2.	CEL WYCENY	3
3.	PODSTAWY WYCENY	3
3.1.	Podstawy formalne wyceny	3
3.2.	Podstawy materialno-prawne	3
3.3.	Źródła danych merytorycznych i metodycznych	4
4.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	4
5.1.	Stan prawny	4
5.2.	Stan techniczno-użytkowy	6
5.3.	Stan zagospodarowania	8
5.4.	Stan otoczenia	8
6.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	11
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	14
7.1.	Popyt i podaż	14
7.2.	Analiza rynku lokalnego	14
7.3.	Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych	15
8.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY	15
8.1.	Rodzaj określanej wartości nieruchomości	15
8.2.	Przesłanki wyboru sposobu wyceny	15
8.3.	Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	16
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
9.1.	Określenie cech rynkowych	17
9.2.	Analiza trendu czasowego	18
9.3.	Określenie wag cech rynkowych	18
9.4.	Obliczenie wartości współczynników korygujących	18
9.5.	Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	18
9.6.	Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży	19
10.	WYNIK KOŃCOWY	20
11.	KLAUZE I ZASTRZEŻENIA	21

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego składającego się z 2 pokoiów, salonu, kuchni, łazienki, przedpokoju oraz pomieszczenia pomocniczego nr 3/2 o łącznej powierzchni 57,44 m², położonego w Groblicach przy ul. Opolskiej 5B/2, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WR1O/00052046/7 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oławie. Prawo do lokalu obejmuje udział równy 1.875/100.000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - 1/2 udziału składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Agnieszki Płocidem prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt. VIII GUp 197/20.

3. PODSTAWY WYCENY

3.1. Podstawy formalne wyceny

Operat szacunkowy wykonany na zlecenie:

Piotr Hanaj - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 915)

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniający rozporządzenie (UE) nr 648/2012
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145,1495, z 2020 r. poz. 875),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65, 284, 471, 782),
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204),

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami)
- Standard Zawodowy Rzecznawców Majątkowych Standard Zawodowy Rzecznawców Majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” – Obwieszczenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01 września 2017r (Dz. Urz. Min. Infr. z 2017r., poz 59)

3.3. Źródła danych merytorycznych i metodycznych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- Wizja lokalna z dnia 27.02.2021 r.
- Księga wieczysta nr WR10/ 00052046/7 sprawdzona poprzez Elektroniczną Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych.
- Dane o cenach transakcyjnych uzyskane w Starostwie Powiatowym we Wrocławiu.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach nr L/314/2013 z dnia 17 października 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Siechnice oraz części wsi Groblice – rejon ulic Opolskiej i Łąkowej, gmina Siechnice.
- Serwis wrosip.pl
- Serwis geoportal.gov.pl
- Serwis maps.google.pl

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	05.03.2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	27.02.2021 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	27.02.2021 r.
Data oględzin nieruchomości	27.02.2021 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Typ księgi / numer: lokal stanowiący odrębną nieruchomość / WR10/ 00052046/7	
Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Lokal	
Położenie	Województwo: dolnośląskie, powiat: wrocławski, gmina: Siechnice, miejscowość: Groblice
Ulica, nr budynku, nr lokalu	Opolska 5B/2
Przeznaczenie lokalu	Lokal mieszkalny
Opis lokalu	Przedpokój, salon, kuchnia, pokój - 2, łazienka
Opis pomieszczeń przynależnych	Pomieszczenie pomocnicze nr 3/2
Kondygnacja	1,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej	/ 00043378 /
Odrębność	Tak
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	57,4400 m ²
Dział I: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ	
Numer prawa	1
Rodzaj prawa	Udział związany z własnością lokalu
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	1875 / 100000
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	/ 00043378 /
Dział II: WŁASNOŚĆ	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie	Udział 1/2
Osoba fizyczna	Agnieszka K. P.
Lista wskazań udziałów w prawie	Udział 1/2
Osoba fizyczna	Janusz M.N.
Dział III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OŁAWIE MARLENA WYSOTA- CZAJKOWSKA PROWADZI EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 259/18
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 1
Osoba fizyczna	MAGDALENA L.
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ AGNIESZKI P. JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 1
DZIAŁ IV: HIPOTEKA	
Numer hipoteki	1
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna zwykła
Suma	108 522,00 (STO OSIEM TYSIĘCY PIĘĆSET DWADZIEŚCIA DWA) CHF
Wierzytelność i stosunek prawny	KREDYT
Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	BANK ZACHODNI WBK S.A. WE WROCŁAWIU, 93004134100000
Numer hipoteki	2
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna kaucyjna
Suma	7 749,15 (SIEDEM TYSIĘCY SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 15/100) CHF

Wierzytelność i stosunek prawny	ODSETKI OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU
Wierzyciel hipoteczny - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	BANK ZACHODNI WBK S.A. WE WROCŁAWIU, 93004134100000

Dane z Ewidencji gruntów:

Działka	
Identyfikator	022308_5.0004.15/4
Numer działki	15/4
Obręb	Groblice
Arkusze	1
Powierzchnia	8102
Budynek	
Funkcja budynku	mieszkalne
Status budynku	wybudowany
Numer obrębu	022308_5.0004
Identyfikator budynku	022308_5.0004.341_BUD
Liczba kondygnacji nadziemnych	3
Materiał ścian	mur

Zapisy KW oraz ewidencji gruntów są zgodne.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi od ul. Opolskiej – działki nr 302 stanowiącej własność województwa, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi.

5.2. Stan techniczno-użytkowy

Opis lokalu mieszkalnego:

Lokal w pełni rozkładowy, złożony z dwóch pokoi, salonu kuchni, łazienki i przedpokoju.

Wykończenie lokalu:

Ściany	Powłoki malarskie na tynkach, w łazience i częściowo w kuchni glazura
Podłogi	Pokoje: panele Kuchnia, łazienka i przedpokój: glazura
Stolarka okienna	PCV
Stolarka drzwiowa	Płyta drewnopochodna
Instalacje	Elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, wentylacyjna.
Stan	Mieszkanie w dobrym stanie, niektóre elementy wymagają remontu/wymiany

Zdjęcia wnętrza:



5.3. Stan zagospodarowania

Działka nr 15/4 o powierzchni 8102 m² i kształcie przypominającym prostokąt korzystnym dla zagospodarowania, zabudowana jest dziewięcioma budynkami mieszkalnym wielorodzinnymi, trzykondygnacyjnymi. Teren jest częściowo ogrodzony. Do każdego budynku prowadzi wybrukowana ścieżka, dodatkowo od frontu budynków wybrukowany teren służy jako miejsca postojowe. Pozostała część działki porośnięta jest trawą. Teren płaski. Dojazd do działki jest bezpośredni od ul. Opolskiej – działki nr 302 stanowiącej własność województwa, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi. Nieruchomość uzbrojona jest w sieć: elektroenergetyczną, wodociągową, gazową oraz kanalizacyjną.



Źródło: <https://serwis.wrosip.pl/imap/>

5.4. Stan otoczenia

Bezpośrednie otoczenie: osiedle domów w zabudowie wielorodzinnej oraz tereny rolne

Dalsze otoczenie: tereny zabudowy o charakterze wielorodzinnym i jednorodzinym, punkty handlowo-usługowe. We wsi znajdują się sklepy spożywcze, przedszkole, swoją siedzibę ma też kilka firm produkcyjno-usługowych. Dalsze otoczenie stanowią również tereny rolne i zadrzewione.

Dojazd i komunikacja: dojazd do centrum Wrocławia - komunikacja indywidualna oraz zbiorowa linią autobusową PKS oraz linią prywatnego przewoźnika. Odległość od granic Wrocławia – ok.10 km.

Zagrożenia i zanieczyszczenia: brak

Widok otoczenia nieruchomości:



Gmina Siechnice – gmina miejsko-wiejska położona w powiecie wrocławskim, w województwie dolnośląskim, granicząca z Wrocławiem od jego strony południowo-wschodniej strony. Siedzibą gminy jest miasto Siechnice. Jej powierzchnia wynosi około 100 km², jest więc gminą średniej wielkości w porównaniu z innymi gminami województwa dolnośląskiego. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Urząd Gminy, na jej terenie zameldowanych jest ok. 22 600 osób. Położenie terenu jest niezwykle atrakcyjne ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo aglomeracji Wrocławia oraz przebiegające przez obszar gminy szlaki komunikacyjne: droga krajowa nr 94, droga wojewódzka nr 395 oraz oddany odcinek Wschodniej obwodnicy Wrocławia. Przez gminę przebiegają również trzy linie kolejowe. Dodatkowymi atutami gminy są: przebiegająca w odległości około 5 km od jej granic - autostrada A4, a także znajdujące się kilkanaście kilometrów dalej lotnisko międzynarodowe we Wrocławiu. W gminie zarejestrowanych jest kilkanaście dużych zakładów produkcyjno-usługowych oraz ponad 1700 mniejszych podmiotów gospodarczych. Zaobserwowano również dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego, zarówno w postaci budynków jedno jak i wielorodzinnych.

Groblice – wieś położona w południowo-wschodniej części powiatu wrocławskiego, w gminie Siechnice, około 10 km od granicy Wrocławia, zamieszkiwana przez ok. 1000 mieszkańców. Aktualnie podlega dynamicznemu rozwojowi pod względem budowy domów jednorodzinnych i wielorodzinnych. Duża część pól uprawnych wokół wsi została przekształcona w działki budowlane, wytyczono też nowe ulice. W miejscowości funkcjonują liczne zakłady produkcyjne i usługowe.

Wrocław – miasto na prawach powiatu położone w południowo-zachodniej części Polski nad rzeką Odrą i czterema jej dopływami. Stolica województwa dolnośląskiego. Czwarte pod względem liczby ludności miasto w Polsce – ok. 640 000 mieszkańców, piąte pod względem powierzchni – 293 km². Podzielone na 5 dzielnic – Stare Miasto, Śródmieście, Psie Pole, Fabryczna, Krzyki.

Wysoko rozwinięte gospodarczo miasto stanowi doskonałe miejsce do lokalizacji centrów biurowych oraz produkcyjnych wielu firm. Wpływa to na stosunkowo niski stopień bezrobocia.

Duża ilość przeprowadzanych inwestycji powoduje dynamiczny wzrost jakości infrastruktury miejskiej. W 2011 roku została otwarta zachodnia część autostradowej obwodnicy Wrocławia. Kolejne fragmenty wschodniej obwodnicy będą oddawane do użytku w najbliższych latach. Dzięki dostępowi do autostrady jest doskonale skomunikowany z innymi miastami Polski oraz Europą Zachodnią.

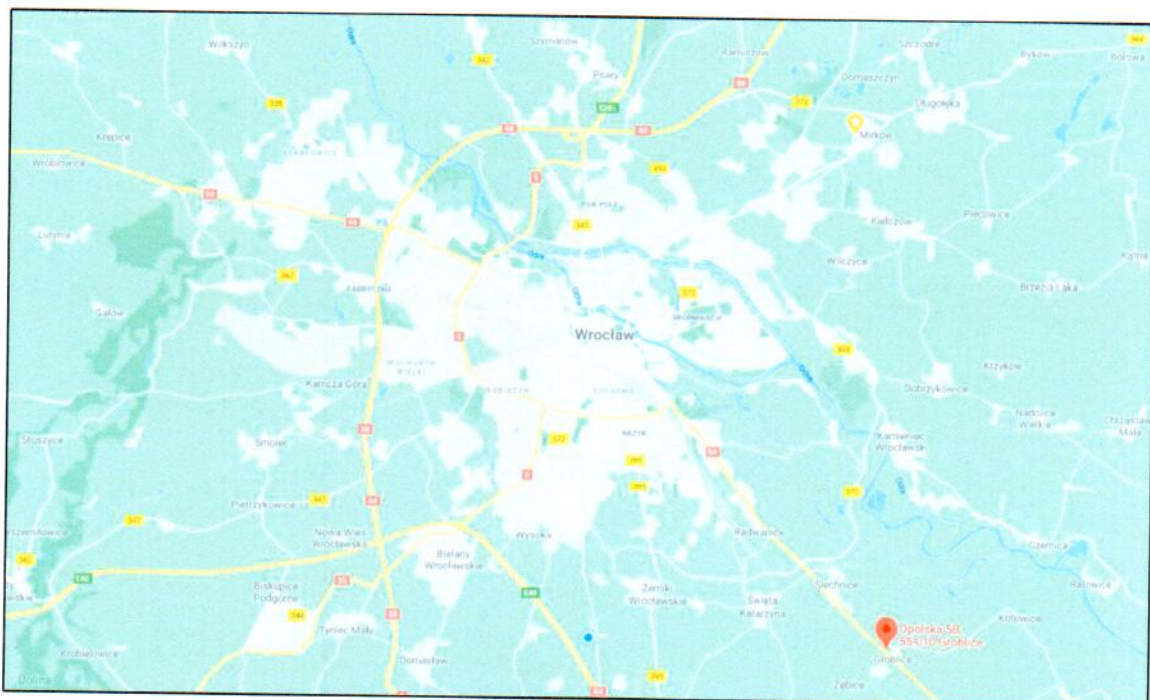
Wrocław może się również pochwalić zupełnie nowym terminalem międzynarodowego lotniska, najwyższym w Polsce biurowcem Sky Tower oraz otwartym przy okazji Mistrzostw Europy w piłce nożnej stadionem miejskim.

Miasto skupia sporą ilość prestiżowych uczelni wyższych powodując istotny napływ studentów, co nie pozostaje bez znaczenia dla rynku nieruchomości.

Na wysokim poziomie stoi również życie kulturowe miasta dzięki dużej ilości kin, teatrów, muzeów czy opery oraz organizowanych tu imprez i festiwali.

Całość sprawia, że Wrocław należy do najbardziej rozwiniętych miast w Polsce i stanowi doskonałe miejsce zarówno do życia jak i inwestowania.

Poniższa mapa przedstawia lokalizację wycenianej nieruchomości:



Źródło: <https://www.google.com/maps>

6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr L/314/2013 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Siechnice oraz części wsi Groblice – rejon ulic Opolskiej i Łąkowej, gmina Siechnice, który wskazuje na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 2 MN.

Najważniejsze postanowienia dotyczące tego terenu:

§ 5.1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielały tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na każdym terenie jednostki dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie jednostki, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej.

3. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

§ 7. Ustala się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać wartości

a) 0,3 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna wynosić minimum:

a) 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,

4) maksymalna wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji dla budynków:

b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN wynosi 2 pełne kondygnacje nadziemne,

5) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi:

a) 11 m na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN

6) dachy budynków mieszkalnych, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek oraz ustalenia § 9 pkt 3 nie stanowią inaczej należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 45°, jednocześnie ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją - takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;

7) ustalenia dotyczące nachylenia połaci dachowych o których mowa w pkt 6 nie dotyczą: dachów mansardowych oraz lukarn, wykuszów itp. elementów;

8) dopuszcza się dachy łukowe lub o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 30° dla budynków mieszkalnych o jednej kondygnacji nadziemnej;

9) dachy samodzielnych budynków gospodarczych i garażowych; należy kształtować jak o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 25° lub o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°;

10) w przypadku budynków mieszkalnych okapy należy sytuować na wysokości nie wyższej niż 7,5 m nad poziomem terenu, na którym ma być lokalizowany budynek;

11) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza realizację tarasów w ramach powierzchni przykryć dachowych;

12) dopuszcza się doświetlanie pomieszczeń znajdujących się na poddaszu za pomocą okien połaciowych lub lukarn itp. elementów nieprzekraczających 50% powierzchni dachu;

13) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni;

14) ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed hałasem:

a) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

§ 14.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN i opisane jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Popyt i podaż

W ostatnich latach zauważa się tendencję rosnącą cen na rynku nieruchomości. Większość inwestycji finansowana jest ze środków kredytowych, a więc popyt na nieruchomości uzależniony jest od warunków jakie oferują banki. Atrakcyjne koszty kredytu wynikające z rekordowo niskich stóp procentowych zaczynają z jednej strony zwiększać zainteresowanie nabywców, a z drugiej zaś skłaniają sprzedających do podwyższania cen ofertowych.

7.2. Analiza rynku lokalnego

Ze względu na charakter wycenianej nieruchomości określono:

- a) Rodzaj rynku – rynek sprzedaży lokali mieszkalnych
- b) Obszar rynku – Groblice, gmina Siechnice, powiat wrocławski
- c) Okres badania cen – od początku 2020 roku do dnia wyceny

Podczas analizy rynku wzięto pod uwagę lokale mieszkanie, których powierzchnia mieści się w przedziale od ok. 55 do ok. 95m². W bezpośrednim otoczeniu wycenianej nieruchomości udało się znaleźć wiele transakcji sprzedaży mieszkań o zbliżonej charakterystyce. Dzięki temu oszacowano wartość najbardziej zbliżoną do warunków panujących na tym rynku. Zauważono, że największy wpływ na kształtowanie się ceny mieszkania mają takie czynniki jak:

- 1) Lokalizacja szczegółowa w obrębie osiedla, w tym dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, sąsiedztwo zieleni, poziom hałasu, ogólną atrakcyjność bezpośredniego otoczenia,
- 2) Standard, czyli stan techniczny i estetyczny budynku, stan lokalu w tym jakość wykończenia, konieczność poniesienia dodatkowych wydatków na wykończenie, winda lub jej brak
- 3) Powierzchnia lokalu – zauważono zależność, że im większa powierzchnia mieszkania tym mniejsza cena metra kwadratowego.
- 4) Komórka lokatorska – czy do mieszkanie przynależy komórka lokatorska

Ceny podobnych lokali wynosiły średnio ok 4500zł za metr kwadratowy.

7.3. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych

W wyniku analizy rynku wyodrębniono transakcje na nieruchomościach podobnych i zestawiono je w poniższej tabeli:

Lp.	Data	Adres	Powierzchnia	Cena	Cena/m ²
1	2020-01-02	ul. Słoneczna 7B, Groblice	60,65	260 000 zł	4 287 zł
2	2020-01-03	ul. Sadowa 6, Groblice	55,55	267 000 zł	4 806 zł
3	2020-01-17	ul. Polna 28b, Groblice	67,07	300 000 zł	4 473 zł
4	2020-02-26	ul. Sadowa 10, Groblice	57,85	255 000 zł	4 408 zł
5	2020-02-28	ul. Kotowicka 1B/3, Groblice	54,59	268 000 zł	4 909 zł
6	2020-03-16	ul. Kwiatowa 2/1, Groblice	60,7	250 000 zł	4 119 zł
7	2020-03-25	ul. Opolska 15a/1, Groblice	67,9	270 000 zł	3 976 zł
8	2020-04-24	ul. Polna 30D, Groblice	74,11	344 000 zł	4 642 zł
9	2020-06-10	ul. Różana 34E/3, Groblice	67,61	349 000 zł	5 162 zł
10	2020-09-23	ul. Polna 69/3, Groblice	95,07	416 000 zł	4 376 zł
11	2020-10-02	ul. Polna 63/4, Groblice	67,08	325 000 zł	4 845 zł

C_{min}	C_{max}	$C_{\text{śr}}$	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$
3 976 zł	5 162 zł	4 546 zł	1 186 zł

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości nieruchomości

Wartość rynkową (WR) określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012:

„Wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w trakcie sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

8.2. Przesłanki wyboru sposobu wyceny

Wybory metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- Cel wyceny,

- Wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych,
- Wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym,
- Lokalizację i rodzaj nieruchomości,
- Informacje rynkowe o stawkach czynszów, cenach rynkowych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

8.3. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości, jej stanu prawnego oraz danych rynkowych o podobnych nieruchomościach, wybrano podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej, jako procedurę wyceny.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej obejmuje następujące kroki:

Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Ni 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości 5

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Określenie cech rynkowych

W wyniku analizy rynku lokalnego określono cechy, mające największy wpływ na zróżnicowanie cen nieruchomości podobnych:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis	Ocena nieruchomości wycenianej
Lokalizacja szczegółowa	Bardzo dobra	Uwzględniono: Dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, sąsiedztwo zieleni, poziom hałasu, ogólną atrakcyjność bezpośredniego otoczenia	Dobra
	Dobra		
	Średnia		
Standard	Wysoki	Uwzględniono: stan techniczny i estetyczny lokalu i budynku, konieczność poniesienia nakładów na remont	Dobry
	Dobry		
	Średni		
	Słaby		
Powierzchnia	Duża	Równa lub powyżej 70 m ²	Średnia
	Średnia	W przedziale 55 – 70 m ²	
	Mała	Równa lub poniżej 55 m ²	
Komórka lokatorska	Jest	Czy do lokalu mieszkalnego przynależy komórka lokatorska lub brak	Jest
	Brak		

9.2. Analiza trendu czasowego

Transakcje użyte do obliczeń miały miejsce tylko w 2020 roku, na początku którego ceny rosły, natomiast po rozpoczęciu światowej pandemii zostały lekko skorygowane, by następnie utrzymywać się na stabilnym poziomie. Mając powyższe na względzie, przyjęto zmienność cen dla badanego okresu na poziomie równym 0.

9.3. Określenie wag cech rynkowych

Uwzględniając wyniki własnej analizy dotyczącej kształtowania się cen w zależności od ich charakterystyki, przyjęto następujące wagi cech:

Lp	Cecha	Waga	Zakres kwotowy cechy
1	Lokalizacja szczegółowa	35%	415 zł
2	Standard	35%	415 zł
3	Powierzchnia	20%	237 zł
4	Komórka lokatorska	10%	119 zł
	razem	100%	1 186

9.4. Obliczenie wartości współczynników korygujących

$$C_{max} = 3\,976 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{min} = 5\,162 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 4\,622 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{min}/C_{\text{śr}} = 0,875$$

$$W_g = C_{max}/C_{\text{śr}} = 1,136$$

9.5. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe	Waga Cechy	Zakres współczynników		Współczynnik U_i
		W_d	W_g	
Lokalizacja szczegółowa	35%	0,306	0,397	0,352
Standard	35%	0,306	0,397	0,352
Powierzchnia	20%	0,175	0,227	0,201
Komórka lokatorska	10%	0,087	0,114	0,111
Razem		0,875	1,136	1,016
Średnia wartość rynkowa nieruchomości [zł/m ²]				4 546
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości [zł/m ²]				4 618
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [m ²]				57,44
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				265 284
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu [zł]				265 000

9.6. Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiuje się jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Wartość ta powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej. Powinna ona również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego określono czynniki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

- koniunktura na rynku nieruchomości uzależniona od czynników makroekonomicznych
- aktywność lokalnego rynku nieruchomości, której wyznacznikiem jest ilość transakcji zawieranych w powiecie i gminie
- atrakcyjność lokalizacji
- rodzaj nieruchomości oraz jej stan

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny, lokalne uwarunkowania ekonomiczne oraz fakt, iż sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podlega udział 50% w przedmiotowej nieruchomości, określono wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży przez syndyka z zastosowaniem współczynnika 0,7.

$$W_{sw} = 265\ 000\ \text{zł} \times 0,7 = 185\ 500\ \text{zł}$$

Przyjęto: $W_{sw} = 185\ 000\ \text{zł}$

10. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wynosi:

265 000 zł

Słownie: dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży:

185 000 zł

Słownie: sto osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych

Określona wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej mieści się w granicach wyznaczonych ceną minimalną i maksymalną nieruchomości podobnych na rynku lokalnym, natomiast stawki robót wyburzeniowych są zbliżone do średniej rynkowej. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

11. KLAUZE I ZASTRZEŻENIA

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty dostarczone przez Zleceniodawcę.
- Wyłącza się odpowiedzialność autora operatu za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których autor nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji.
- Operat może być wykorzystany w celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, przeznaczenia lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Rzeczoznawca Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określony w pkt. 2 niniejszego operatu.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie obliczeń wykonanych przez autora niniejszego operatu szacunkowego, których wynik może być obarczony błędem



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1023835760**



1 Okres ubezpieczenia: od 12.10.2020 r. do 11.10.2021 r.

2 Ubezpieczający: IMMO KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO TOMASZ KUROWSKI
Adres siedziby: ZWYCIĘSKA 48 m. 12, 53-033 WROCLAW
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
Telefon: +48504025604
REGON: 365462870

3 Ubezpieczony: IMMO KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO TOMASZ KUROWSKI
Adres siedziby: ZWYCIĘSKA 48 m. 12, 53-033 WROCLAW
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
Telefon: +48504025604
REGON: 365462870

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR 25 000 EUR

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

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 144,58 PLN

Kwota w PLN	Jednorazowo
144,58	
Termin płatności	23.10.2020

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
86 1240 6960 3014 0110 1367 6948
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1023835760

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

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

9 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 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.
4. Przekazano informacje 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 udostępnił również pod adresem www.pzu.pl.
5. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
6. * 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).
7. * 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 przedstawiania odpowiedniej oferty.
8. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

9. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1023835760/pc:100000293978226/BE20 PIN: 8993

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) DSOPCA/19G12_01/20201009.1941/proddppu02-159585985.3/FILE/pc:100000293978226





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności racjonalności majątkowego.

1. Reklamacje, 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 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 udzielenia 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 konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę do pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, 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

IMMO KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO TOMASZ KUROWSKI
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
Telefon:

Data zawarcia umowy: 09.10.2020 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.


Pieczeń i podpis ubezpieczającego

IMMO KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
TOMASZ KUROWSKI
Ubezpieczający

Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy


Pieczeń i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1023835760/pc:100000293978226/BE20 PIN: 8993

 801 102 102 pzu.pl

