



IMMO



WYCENA NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Położenie nieruchomości	Księgnice, gmina Trzebnica, powiat trzebnicki Woj. dolnośląskie Dz. ew. 143/10 AM-1
Przedmiot wyceny	Prawo odrębnej własności nieruchomości gruntowej w trakcie budowy budynku magazynowego
Data sporządzenia operatu	15.03.2021 r.
Autor operatu	Tomasz Kurowski Rzecznik 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 nieruchomość gruntowa o powierzchni 2042 m ² , położona przy ul. Sułowskiej w Księgnicach, gmina Trzebnica, powiat trzebnicki, woj. dolnośląskie, stanowiąca działkę gruntu nr 143/10 AM 1 obręb Księgnice. Nieruchomość jest w trakcie zabudowy jednokondygnacyjnym budynkiem magazynowym z częścią biurową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, o powierzchni użytkowej 397,8 m ² . Nieruchomość ujawniona jest w księdze wieczystej nr WR1W/ 00055113/5 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.
POŁOŻENIE NIERUCHOMOSCI	Księgnice, gmina Trzebnica, powiat trzebnicki Woj. dolnośląskie Dz. ew. 143/10 AM-1
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej gruntu oraz wartości odtworzeniowej budynku według stanu z dnia oględzin.
CEL WYCENY	Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Przemysław Kaczorowski prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn akt. VIII Gup 358/20.
METODOLOGIA WYCENY	Podejście kosztowe, metoda odtworzeniowa, technika elementów skalonych
RODZAJ PRAW	Prawo odrębnej własności
NR KSIĘGI WIECZYTEJ	WR1W/ 00055113/5
ZLECENIODAWCA	Mateusz Kurowski - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 1152)
OSZACOWANA WARTOŚĆ	W_{PRZEDMIOTU WYCENY} = 434 000 zł w tym: W _{RYNKOWA GRUNTU} = 328 000 zł W _{ODTWORZENIOWA BUDYNKU} = 106 000 zł W _{WYMUSZONA SPRZEDAŻ} = 303 000 zł
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	15.03.2021 r.
AUTOR OPERATU	Tomasz Kurowski Rzecznik 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	9
5.4.	Stan otoczenia	10
6.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	12
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	14
7.1.	Popyt i podaż.....	14
7.2.	Analiza rynku lokalnego	14
7.3.	Tranakcje sprzedaży nieruchomości podobnych	15
8.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY	16
8.1.	Rodzaj określanej wartości nieruchomości	16
8.2.	Przesłanki wyboru sposobu wyceny	16
8.3.	Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	16
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	18
9.1.	Określenie rynkowej wartości gruntu	18
9.1.1.	Określenie cech rynkowych	18
9.1.2.	Analiza trendu czasowego	18
9.1.3.	Określenie wag cech rynkowych	18
9.1.4.	Obliczenie wartości współczynników korygujących.....	19
9.1.5.	Nadanie cech nieruchomości wycenianej	19
9.1.6.	Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	19
9.2.	Obliczenie wartości odtworzeniowej budynku	20
9.3.	Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży	21
10.	WYNIK KOŃCOWY	22
11.	KLAUZE I ZASTRZEŻENIA	23

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa o powierzchni 2042 m², położona przy ul. Sułowskiej w Księgnicach, gmina Trzebnica, powiat trzebnicki, woj. dolnośląskie, stanowiąca działkę gruntu nr 143/10 AM 1 obręb Księgnice. Nieruchomość jest w trakcie zabudowy jednokondygnacyjnym budynkiem magazynowym z częścią biurową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, o powierzchni użytkowej 397,8 m². Nieruchomość ujawniona jest w księdze wieczystej nr WR1W/00055113/5 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Przemysława Kaczorowskiego prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt. VIII GUp 358/20.

3. PODSTAWY WYCENY

3.1. Podstawy formalne wyceny

Operat szacunkowy wykonany na zlecenie:

Mateusz Kurowski - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 1152)

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 wiarygodności” - 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 21.02.2021 r.
- Księga wieczysta nr WR1W/00055113/5 sprawdzona poprzez Elektroniczną Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych
- Dane o cenach transakcyjnych uzyskane w programie Evaluer
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr nr VIII/80/19 Rady Gminy Trzebnica z dnia 17 lipca 2019 roku
- Serwis https://sip.gison.pl/trzebnica_trzebnica
- Serwis geoportal.gov.pl
- Serwis maps.google.pl

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	15.03.2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	21.02.2021 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	21.02.2021 r.
Data oględzin nieruchomości	21.02.2021 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Typ księgi / numer: nieruchomość gruntowa / WR1KW00055113/5	
Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Działki ewidencyjne	
Numer działki	143/10
Identyfikator	022003_5.0018.143/10
Obręb ewidencyjny	Księgnice 0018
Położenie	Województwo: dolnośląskie, powiat: trzebnicki, gmina: Trzebnica, miejscowość Księgnice
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WR1W / 00001749 / 9, 0,2042 HA
Obszar całej nieruchomości	0,2042 HA
Dział I: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ	
Brak wpisów	

Dział II: WŁASNOŚĆ	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie	Udział 1/1 Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna	Martyna Joanna K.
Lista wskazań udziałów w prawie	Udział 1/1 Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna	Przemysław K.
Dział III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TRZEBNICY DAMIANA MILIŃSKIEGO ORAZ ZASTĘPĘ KOMORNIKA SĄDOWY DARIUSZA CUPAŁA, W SPRAWIE DM GKM 56/20, DZIAŁAJĄCYCH NA WNIOSEK WIERZycIELA TJ. MAGNIFYIT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU.
Podstawa wpisu	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, DM GKM 56/20, 2020-10-08, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TRZEBNICY DAMIAN MILIŃSKI, ZASTĘPCA DARIUSZ CUPAŁ.; 257 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00007525/20/001, 2020-10-08 12:47:00, 2020-11-09-15.22.42.210715, NIE, 254-255 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO DLA WROCŁAWIA - FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 05 LISTOPADA 2020 R., SYGNATURA AKT VIII GU 744/20 OF, OGŁOSZONA ZOSTAŁA UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA PRZEMYSŁAWA KACZOROWSKIEGO, NUMER PESEL 83102705558, NIP 6681793357, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.
Podstawa wpisu	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, VIII GU 744/20 OF, 2020-11-05, SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA - FABRYCZNEJ VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, WROCŁAW; 265 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00000108/21/001, 2021-01-11 13:28:00, 2021-02-16-13.34.02.551652, NIE, 263-264 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, ALBOWIEM MAŁŻEŃSTWO MARTYNY KACZOROWSKIEJ I PRZEMYSŁAWA KACZOROWSKIEGO ZOSTAŁO ROZWIĄZANE PRZEZ ROZWÓD WYROKIEM SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU WYDZIAŁ XIII CYWILNY RODZINNY, SYGNATURA AKT XIII RC 2040/19. OSTRZEŻENIE SKIEROWANE JEST PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI.

Podstawa wpisu	ZAWIADOMIENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, I CO 403/20, 2020-12-28, SĄD REJONOWY W TRZEBNICY I WYDZIAŁ CYWILNY; 262 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00001333/21/001, 2021-02-15 14:50:00, 2021-02-16-14.49.26.915798, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
DZIAŁ IV: HIPOTEKA	
Numer hipoteki	3
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma	264332,23 (DWIEŚCIE SZEŚĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE TRZYSTA TRZYDZIEŚCI DWA 23/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	KWOTA GŁÓWNA., NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 12.10.2018 R., SYGN. AKT X GNC 867/18.
Wierzyciel hipoteczny	MAGNIFYIT SPÓŁKA Z O.O., WROCŁAW, 366421643, 0000660216
Podstawa wpisu	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, X GNC 867/18, 2018-10-12, SĄD OKRĘGOWY WE WROCŁAWIU X WYDZIAŁ GOSPODARCZY, WROCŁAW; 63 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00008621/19/001, 2019-09-16 08:57:00, 2019-09-20-14.20.56.337504, TAK, 232 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Brak wzmianek na dzień badania księgi wieczystej.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi – działki nr 143/7 oraz 225.

5.2. Stan techniczno-użytkowy

Budynek w trakcie budowy:

Budynek jednokondygnacyjny o funkcji magazynowej z częścią biurową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Dane techniczne:

Pow. zabudowy 451,5 m²

Pow. użytkowa – 397,8 m²

Pow. netto – 397,8 m²

Pow. całkowita – 451,5 m²

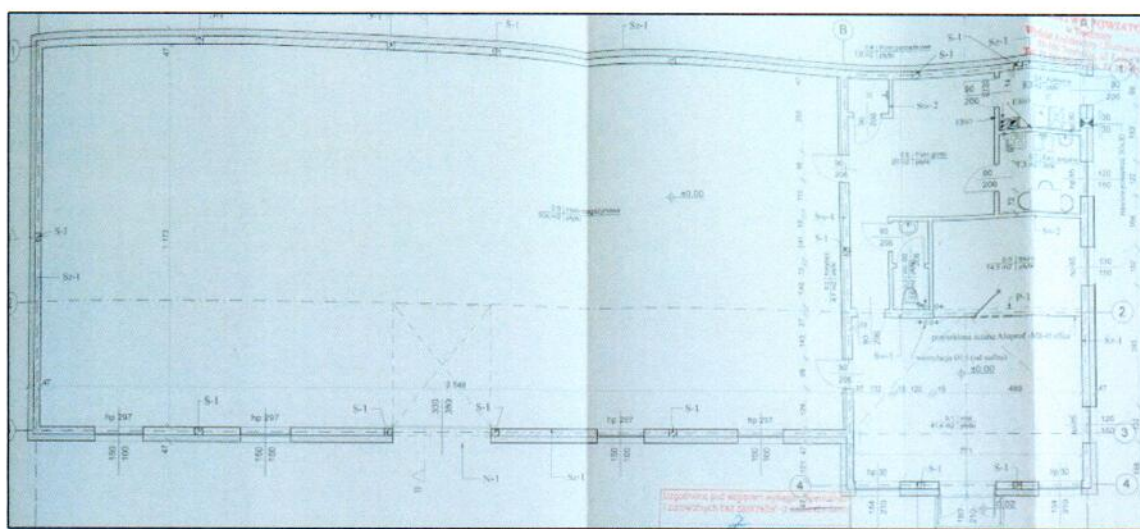
Kubatura netto – 1643,68 m³

Kubatura brutto – 2,999,09 m³

Zestawienie pomieszczeń:

nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1	Hall	41,4
2	Korytarz	4,1
3	WC	3,6
4	Pom. porządkowe	1,6
5	Biuro	14,5
6	Pom. gospodarcze	20
7	Pom. socjalne	7,3
8	Kotłownia	5,3
9	Hala magazynowa	300
		397,8

Rzut pomieszczeń:



Technologia:

Fundamenty zbrojone wykonane z betonu

Ściany fundamentowe z bloczków betonowych M-6 kl. 15 na zaprawie cementowej

Ściany zewnętrzne: murowane z pustaka ceramicznego 24 cm docieplone styropianem EPS gr. 20 cm

Ściany wewnętrzne: murowane pustaków ceramicznych; konstrukcyjne gr. 24 cm, działowe gr. 11,5 cm

Dach dwuspadowy o nachyleniu 35° i konstrukcji drewnianej prefabrykowanej, kryty blachodachówką

Kominy dymowe i wentylacyjne z pustaków Schiedel

Stolarka okienna: PCV

Instalacje w budynku:

- elektryczna
- wodna
- kanalizacyjna z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego
- grzewcza
- wentylacyjna.

Media w drodze:

- woda
- prąd
- gaz
- kanalizacja

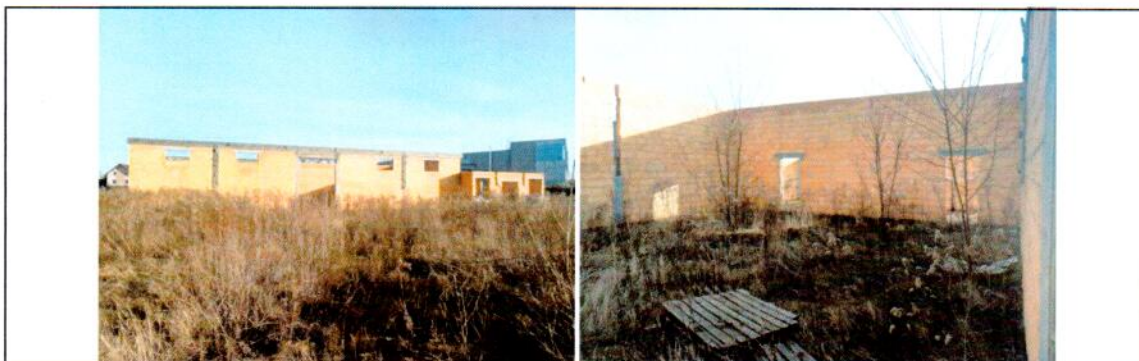
Poniżej fragment mapy z infrastrukturą techniczną:

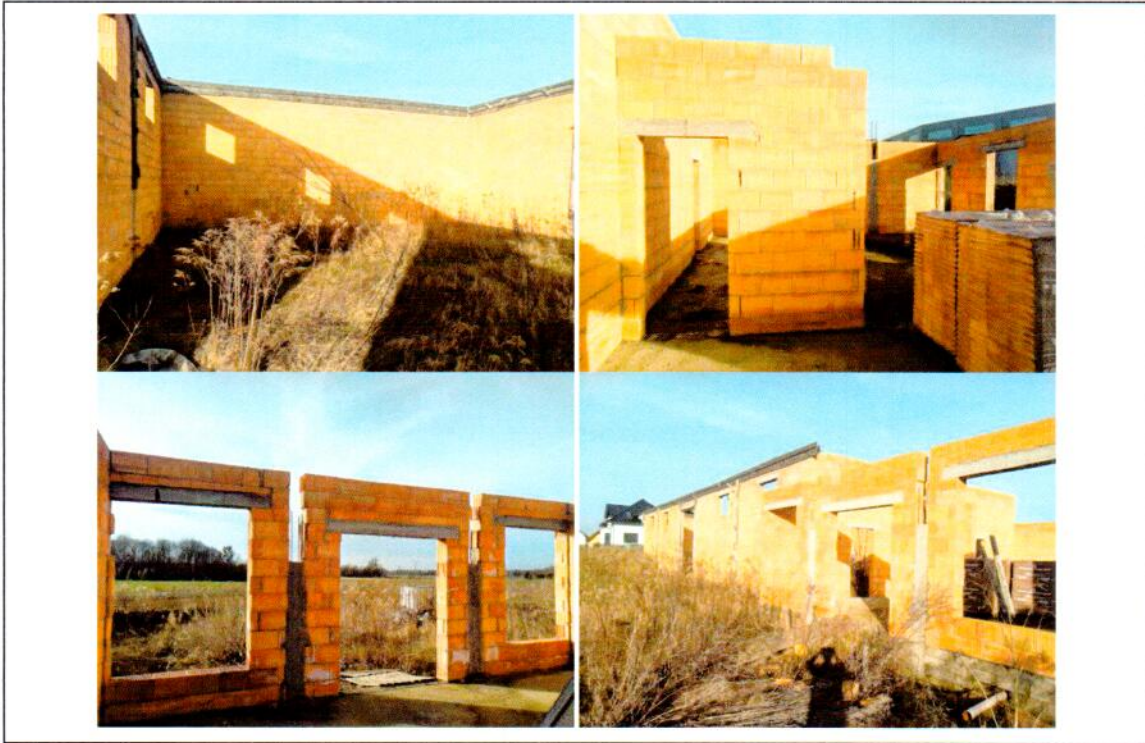


Źródło: <https://trzebnica.e-mapa.net/>

Stan budynku:

Budynek w trakcie budowy – stan zaawansowania prac budowlanych przedstawiają poniższe zdjęcia oraz kosztorys znajdujący się w części obliczeniowej niniejszego operatu szacunkowego.

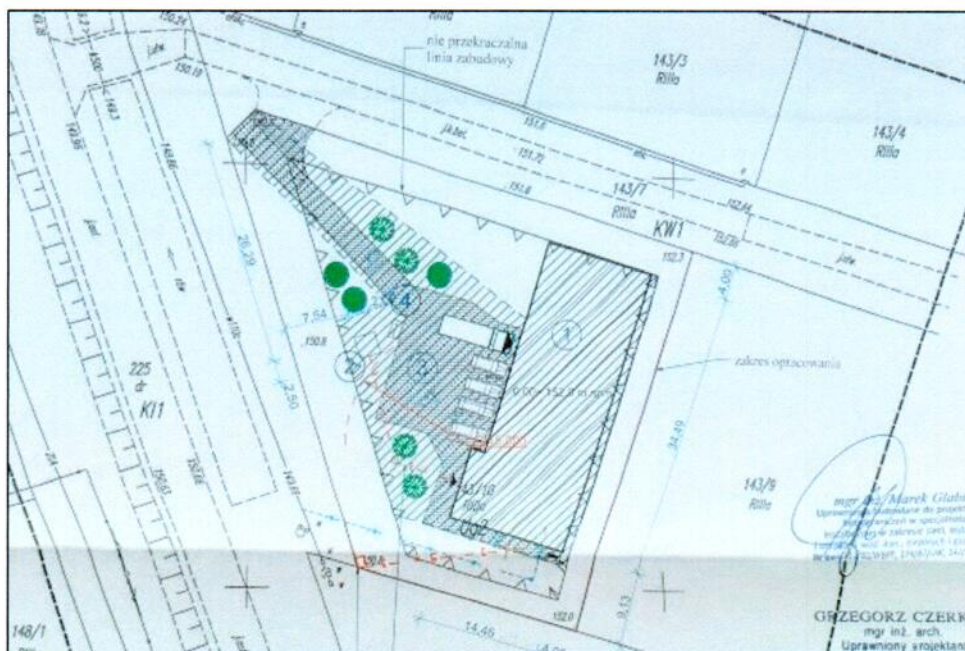




5.3. Stan zagospodarowania

Działka 143/10 kształtem zbliżona do trapezu prostokątnego. Teren płaski, zabudowany przedmiotowym budynkiem, który zlokalizowany jest wzdłuż wschodniej granicy działki. Pozostała przestrzeń charakterystyczna dla placu budowy, porośnięta trawą i „samosiejkami”. Widoczny brak bieżącego utrzymania nieruchomości w zakresie wykaszania roślinności. Teren ogrodzony.

Plan zagospodarowania terenu z projektu:



Aktualny stan zagospodarowania:



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

5.4. Stan otoczenia

Bezpośrednie otoczenie: osiedle domów w zabudowie jednorodzinnej, hala magazynowa oraz grunty orne.

Dalsze otoczenie: tereny zabudowy o charakterze wiejskim, strefa przemysłowa na przedmieściach Trzebnicy.

Dojazd i komunikacja: nieruchomość znajduje się przy drodze asfaltowej w niewielkiej odległości od Trzebnicy. Dojazd do Wrocławia nowopowstałą drogą S5 lub komunikacją zbiorową autobusową lub kolejową.

Zagrożenia i zanieczyszczenia: brak

Widok otoczenia nieruchomości:





Źródło: <https://www.google.com/maps>

Księgnice – wieś położona w powiecie trzebnickim, województwo dolnośląskie, w gminie Trzebnica, zamieszkiwana przez ok. 700 mieszkańców. Kluczowym dla lokalizacji jest położenie na przedmieściach Trzebnicy oraz w niewielkiej odległości od stolicy Dolnego Śląska – miasta Wrocław, które zapewnia szerokie możliwości ekonomiczne, społeczne, kulturowe i edukacyjne dla miejscowości ościennych.

Wrocław – miasto na prawach powiatu położone w południowo-zachodniej części Polski nad rzeką Odram 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 XIV/182/03 Rady Gminy Trzebnica z dnia 11 grudnia 2003 roku, który wskazuje na przeznaczenie pod usługi komercyjne, oznaczoną symbolem UG2. Najważniejsze postanowienia dotyczące tego terenu:

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Ug 2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca terenu: usługi komercyjne

2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

a. lokalizację zabudowy usługowej z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;

3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

a. lokalizację nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej;

b. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;

c. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;

d. lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą.

4) Zasady i standardy urządzania terenu:

a. wysokość budynków 15m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;

16

b. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;

- w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;

- w odległości 3m od granicy działki;

- w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi);

c. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 50 % powierzchni działki;

d. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;

e. grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone

f. w przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych zaleca się ograniczenie

powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji);

5) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a. ze względu na położenie terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie” obowiązują następujące zasady:

- nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,
- dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci 35° - 45°,
- pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;

6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:

a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m² (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);

b. linie nowych podziałów będą prostopadłe do linii rozgraniczających tereny komunikacji;

7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:

a. użytkowanie jak dotychczas.

Źródło: <https://mpzp.igeomap.pl/doc/trzebnica/trzebnica/014.pdf>

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

W toku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na rynku lokalnym nie ma wystarczającej ilości transakcji podobnymi nieruchomościami, wobec czego wartość przedmiotu wyceny stanowić będzie sumę wartości rynkowej gruntu oraz kosztów odtworzenia budynku do aktualnego stanu.

W trakcie analizy rynku sprzedaży gruntów pod zabudowę usługową, określono:

- a) Rodzaj rynku – obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę usługową
- b) Obszar rynku – północne i wschodnie otoczenie Wrocławia
- c) Okres badania cen – 2 lata wstecz od dnia wyceny

W toku przeprowadzonej analizy lokalnego rynku stwierdzono, iż najabrdziej istotnymi czynnikami mającymi wpływ na kształtowanie się ceny metra kwadratowego niezabudowanego gruntu przeznaczonego pod zabudowę usługową, są:

- 1) Lokalizacja – uwzględniono odległość od większych miast, w tym przede wszystkim od Wrocławia, odległość od dróg tranzytowych, atrakcyjność bezpośredniego otoczenia
- 2) Powierzchnia – im większa powierzchnia działki tym niższa cena jednostkowa
- 3) Media – uzbrojenie lub dostępność mediów przy działce
- 4) Dojazd – jakość drogi dojazdowej

7.3. Tranakcje sprzedaży nieruchomości podobnych

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

Lp.	Data	Miejscowość	Powierzchnia działki	Cena	Cena/m ²
1	2019-02-25	Dobrzykowice	6 256	703 200 zł	112 zł
2	2019-03-05	Byków	1 285	118 000 zł	92 zł
3	2020-02-07	Siechnice	3 017	573 230 zł	190 zł
4	2020-05-28	Byków	2 432	430 000 zł	177 zł
5	2020-06-17	Byków	2 193	325 000 zł	148 zł
6	2020-06-18	Mirków	9 847	1 045 000 zł	106 zł
7	2020-08-05	Lutynia	1 069	155 743 zł	146 zł
8	2020-08-18	Długołęka	2 100	299 000 zł	142 zł
9	2020-08-19	Lutynia	1 167	168 777 zł	145 zł
10	2020-08-24	Długołęka	1 200	160 000 zł	133 zł
11	2020-08-31	Lutynia	1 226	165 000 zł	135 zł

C _{min}	C _{max}	C _{śr}	ΔC = C _{max} - C _{min}
92 zł	190 zł	139 zł	98 zł

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości nieruchomości

Oszacowano określoną w Art. 151 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość odtworzeniową przedmiotu wyceny.

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom zakupu gruntu, odtworzenia jej części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia. Koszt nabycia gruntu określono na podstawie oszacowanej wartości rynkowej.

8.2. Przesłanki wyboru sposobu wyceny

- 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

Określenia wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości dokonano przy zastosowaniu podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia z wykorzystaniem techniki elementów scalonych.

Wyboru podejścia do wyceny dokonano na podstawie art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając cel wyceny oraz uwarunkowania wynikające z podstawy materialno-prawnej wyceny i stanu prawnego nieruchomości.

Istotę podejścia kosztowego określa art. 153 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie:

„Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych”.

Zgodnie z § 20-23 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 20. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

§ 21. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach,

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

§ 22. 1. Przy metodzie odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

§ 23. 1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów skalonych albo techniki wskaźnikowej.

2. przy użyciu techniki szczegółowej, koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia, określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

5. przy użyciu technik, o których mowa w ust.2-4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Dla ustalenia kosztów odtworzenia budynku w stanie nowym techniką elementów skalonych zastosowano następujący wzór:

$$K_0 = \sum I_i \cdot C_{ji} \cdot (1 + K_d)$$

gdzie:

K_0 – koszt odtworzenia w stanie nowym,

I_i – ilość obmiarowa i-tego elementu skalonego,

C_{ji} – cena jednostkowa i-tego elementu skalonego,

K_d – koszty opracowania dokumentacji i nadzoru (jako procentowy wskaźnik wobec kosztów wszystkich robót).

Wartość odtworzeniowa rzeczywista (z uwzględnieniem zużycia) została określona ze wzoru:

$$W_{OB} = K_0 \cdot \left[1 - \left(\frac{S_z}{100} \% \right) \right]$$

gdzie:

W_{OB} – wartość odtworzeniowa – rzeczywista

K_0 – wartość odtworzeniowa (koszt odtworzenia) obiektu w stanie nowym,

S_z – stopień zużycia technicznego obiektu.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Określenie rynkowej wartości gruntu

9.1.1. Określenie cech rynkowych

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

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
Lokalizacja	Bardzo dobra	Uwzględniono: odległość od większych miast, w tym przede wszystkim od Wrocławia, odległość od dróg tranzytowych, atrakcyjność bezpośredniego otoczenia
	Dobra	
	Średnia	
Powierzchnia	Duża	Powyżej 1300 m ²
	Średnia	Między 950 a 1299 m ²
	Mała	Poniżej 949 m ²
Media	Pełne	Woda, prąd, gaz, kanalizacja – działka uzbrojona lub media bezpośrednio przy działce
	Niepełne	Brak przynajmniej jednego z powyższych
	Brak	Brak mediów przy działce
Dojazd	Bardzo dobry	Droga asfaltowa lub z kostki
	Średni	Droga utwardzona kruszywem
	Słaby	Nieutwardzona droga

9.1.2. Analiza trendu czasowego

Z uwagi na dość małą próbę statystyczną, nie można obliczyć wiarygodnego współczynnika trendu. Mając na względzie krótki okres badania cen oraz znajomość rynku, przyjęto zmienność cen na poziomie równym 0.

9.1.3. 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	40%	39,2
2	Powierzchnia	20%	19,6
3	Media	20%	19,6
4	Dojazd	20%	19,6
	razem	100%	98

9.1.4. Obliczenie wartości współczynników korygujących

$$C_{\max} = 190 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 92 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 139 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 1,369$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 0,662$$

9.1.5. Nadanie cech nieruchomości wycenianej

Lp	Cecha	Ocena
1	Lokalizacja	Dobra
2	Powierzchnia	Średnia
3	Media	Pełne
4	Dojazd	Bardzo dobry

9.1.6. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe	Waga Cechy	Zakres współczynników		Współczynnik U _i
		W _d	W _g	
Lokalizacja	40%	0,265	0,548	0,406
Powierzchnia	20%	0,132	0,274	0,203
Media	20%	0,132	0,274	0,274
Dojazd	20%	0,132	0,274	0,274
Razem		0,662	1,369	1,157
Średnia wartość rynkowa nieruchomości [zł/m ²]				139
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości [zł/m ²]				161
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [m ²]				2042
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				327 841,06
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu [zł]				328 000

Wartość rynkowa grunty wynosi:

$$W_{RG} = 328\ 000 \text{ zł}$$

9.2. Obliczenie wartości odtworzeniowej budynku

Koszt odtworzenia budynku do stanu z dnia wyceny określono na podstawie Biuletynu Cen Obiektów Budowlanych Sekocenbud - obiekt porównawczy 1251-302 (2121) oraz dostarczonej dokumentacji projektowej.

	Element robót	Koszt
1	Stan zerowy	53 215,66 zł
1.1.	Roboty ziemne	7 047,75 zł
1.2.	Fundamenty	14 135,22 zł
1.3.	Ściany podziemia	22 478,10 zł
1.4.	izolacje	9 554,58 zł
2	Stan surowy	52 822,35 zł
2.1.	Ściany konstrukcyjne	52 822,35 zł
2.2.	Ścianki działowe	-
2.3.	Stropy, balkony, tarasy	-
2.4.	Dach - konstrukcja, ocieplenie	-
2.5.	Dach - pokrycie, obróbki	-
2.6.	Stolarka okienna z oszkleniem	-
2.7.	Stolarka drzwiowa	-
3	Stan wykończeniowy	
3.1.	Podłogi i posadzki	-
3.3.	Tynki wewnętrzne, okładziny	-
3.4.	Malowanie	-
3.5.	Biały montaż	-
3.6.	Elewacja	-
4	Instalacje wewnętrzne	-
4.1.	Instalacja wod. - kan.	-
4.2.	Instalacja c.o. i c.w.	-
4.3.	Instalacja gazowa	-
4.4.	Instalacja elektryczna z osprzętem	-
5	Przyłącza do budynku	-
5.1.	wodne	-
5.2.	kanalizacyjne	-
5.3.	energetyczne	-
5.4.	cieplne	-
5.5.	gazowe	-
6	Inne koszty i elementy	-
6.1.	dokumentacja	-
6.2.	roboty zewnętrzne	-
6.3.	Inne koszty i elementy	-
	Razem	106 038,00 zł

Wartość odtworzeniowa budynku po zaokrągleniu:

$$W_{OB} = 106\ 000\ \text{zł}$$

9.3. 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

Co istotne, sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podlega jedynie udział ½ w przedmiotowej nieruchomości, która jest w trakcie realizacji inwestycji budowlanej. Wpływa to na obniżenie atrakcyjności nieruchomości dla potencjalnego nabywcy, a co za tym idzie – znacznie utrudnia i wydłuża proces sprzedaży.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, określono wartość nieruchomości dla potrzeb szybkiej sprzedaży przez syndyka z zastosowaniem współczynnika 0,7.

$$W_{SW} = 0,7 \times (W_{RG} + W_{OB}) = 0,7 \times 434\ 000\ \text{zł} = 303\ 800\ \text{zł}$$

Przyjęto: $W_{SW} = 304\ 000\ \text{zł}$

10. WYNIK KOŃCOWY

Wartość odtworzeniowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wynosi:

434 000 zł

Słownie: czterysta trzydzieści cztery tysiące złotych

w tym:

Wartość rynkowa gruntu:

328 000 zł

Wartość odtworzeniowa budynku

106 000 zł

Wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży:

304 000 zł

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



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
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe		
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 144,58 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Jednorazowo	86 1240 6960 3014 0110 1367 6948
	Kwota w PLN 144,58	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1023835760
	Termin płatności 23.10.2020	
Warunki ubezpieczenia		
7	1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
Postanowienia dodatkowe		
8	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 szkodę wyrządzoną rażącym niedbalstwem.
Oświadczenia		
9	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. <input checked="" type="checkbox"/> 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. 4. Przekazano informacje o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, osiach 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. 5. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 6. <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> * 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 uaktualnić 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. * <input checked="" type="checkbox"/> 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; TUV 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) OSPOCZA/19G12_01/20201009.1941/proddppu02-159585985.3/FILE/pc:100000293978226





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacji, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 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);
 - 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;
 - elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wyясnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- 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.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - niewzięcia pod uwagę roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

10

ubezpieczeń.

- PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- 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.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za 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
- Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

- 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.
- 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

