

Jelenia Góra 13.03.2023 r

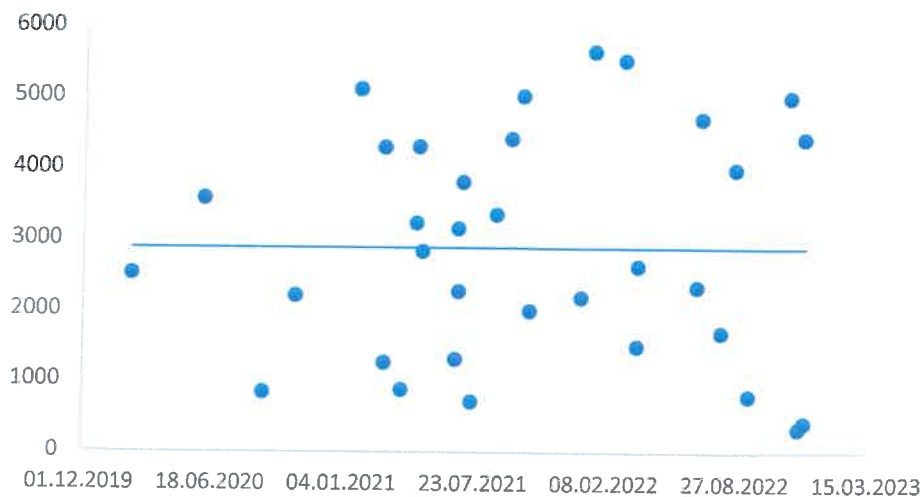
KLAUZULA

Do operatu szacunkowego z dnia 17 stycznia 2022 roku dotyczącego wyceny nieruchomości lokalowej, położonej w Kowarach przy ulicy Pocztowej 13/lu w granicach działki nr 516/3, o pow. 2050 m², obręb 0003 – Kowary

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 156.3 „operat szacunkowy 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

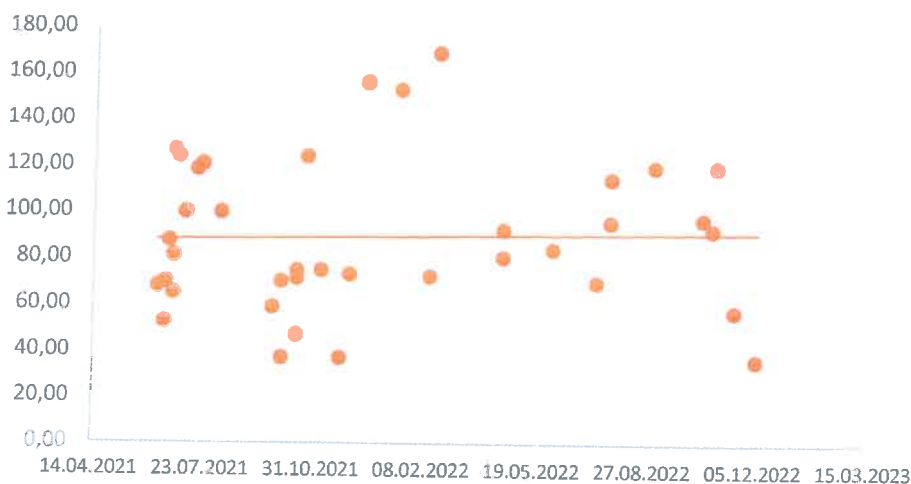
4. operat szacunkowy może być wykorzystany po upływie okresu, o którym mowa w ust.3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził”

Rynek nieruchomości lokalowych usługowych w Kowarach jest słabo rozwinięty. Ze względu na słabo rozwinięty rynek lokali usługowych, analizę rozszerzono na cały powiat karkonoski łącznie z miastem Jelenia Góra. Wyceniany lokal posiada dużą powierzchnię użytkową. Na rynku występują głównie transakcje małymi lokalami. Z tego powodu analizę przeprowadzono w okresie od lutego 2020 roku. W analizie pomięto transakcje lokalami zlokalizowanymi w budynkach nowych oddanych do użytku w ostatnich latach. Rozkład cen poniżej:



Rozkład cen transakcyjnych jest podobny, nie wskazuje na występowanie trendu zmian.

Przeanalizowano również transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, jako przedmiotu prawa własności, w okresie od czerwca 2021, z terenu miasta Kowary. Poniżej na wykresie przedstawiono rozkład cen transakcyjnych:



Rozkład cen transakcyjnych jest podobny, nie wskazuje na występowanie trendu zmian.

Przeprowadzone analizy transakcji nie wskazują na zmianę cen nieruchomości. Ceny pozostają na nie zmienionym poziomie.

Potwierdzam aktualność operatu szacunkowego na dzień sporządzenia klauzuli tj. 15.03.2023 roku.





KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Kopernika 3/1
58-500 Jelenia Góra
e-mail: fenikswycena@o2.pl

tel: +48 75 64 20 244
fax: +48 75 64 66 913
kom: +48 603 863 296



RPU/618/2022 N
Data: 2022-01-27

OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej projektowanej nieruchomości lokalowej niemieszkalnej



Położenie: Kowary ul. Poczтовая 13/lu


działka nr 516/3, obręb 0003-Kowary, o powierzchni 2050 m²

AUTOR PRACOWANIA:

Barbara Zielińska



Jelenia Góra, 17 styczeń 2022 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
1. Położenie nieruchomości, adres	Kowary ul. Poczтова 13/lu
2. Oznaczenie wg katastru nieruchomości (ewidencji, gruntów i budynku)	<ul style="list-style-type: none"> • jedn. rejestrowa G.587 • nazwa obrębu: 0003-Kowary • nr działki (ek): 516/3 • powierzchnia: 2050 m²
3. Numer księgi wieczystej	JG1J/00095779/1
4. Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości i rodzaj tych praw	Właściciel – Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Śnieżka
<p>Projektowany lokal usługowy położony jest na parterze budynku mieszkalno-usługowego, w zabudowie luźnej. Budynek ma dwie kondygnacje i jest częściowo podpiwniczony. Budynek wybudowany został w systemie tradycyjnym, w latach przedwojennych. Wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną (szambo), elektryczną, gazową i odgromową. Lokal usługowy o pow. użytkowej 202,8 m². Do lokalu przynależą pomieszczenia w przyziemiu o łącznej pow. 56,80 m². Ogrzewanie w lokalu jest co etażowe piecem na opał stały. Piec zlokalizowany jest w przyziemiu.</p>	
6. Cel dokonanej wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej projektowanej nieruchomości lokalowej w celu sprzedaży w drodze przetargu.
7. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym	<ul style="list-style-type: none"> ▪ podejście, metoda – porównawcze, metoda korygowania ceny średniej ▪ wartość nieruchomości lokalowej według stanu na dzień wyceny – <u>231 130 zł</u>
8. Daty:	
6. data sporządzenia operatu szacunkowego	17.01.2022 r
9. Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego, pieczęć i podpis:	

SPIS TREŚCI:

I. PRZEDMIOT WYCENY

II. ZAKRES WYCENY

III. CEL WYCENY

IV. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1 Podstawa formalna wyceny

4.2 Podstawy materialnoprawne

4.3 Źródła danych merytorycznych

V. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI

VI. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

VII. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

VIII. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

8.1. Założenia i warunki ograniczające

8.2 Określenie sposobu wyceny

IX. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

X. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

XI. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

11.1 Określenie wartości nieruchomości według stanu na dzień wyceny

XII. ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU

KLAUZULE DO OPERATU

Załączniki

I. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest projektowana nieruchomość lokalowa usługowa, położona w Kowarach, przy ulicy Poczтовой 13, lokal nr lu, działka nr 516/3, obręb 0003-Kowary, o powierzchni 2050 m², KW JG1J/00095779/1.

II. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej projektowanej nieruchomości lokalowej jako wartości prawa własności samodzielnego lokalu usługowego, wartości prawa własności w częściach wspólnych budynku oraz prawa własności działki gruntu.

III. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży w drodze przetargu

IV. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Nadleśnictwa „Śnieżka” SA-2281.2.2020 z dnia 13 stycznia 2022 r.

4.2 Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z 21.10.2021r)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 tekst jednolity z dnia 16.09.2020 r, Dz.U. z 2020 r poz. 1740)
- Kodeks postępowania cywilnego z 17 listopada 1964 r (tekst jednolity z 4.10.2021 r Dz.U. z 2021 r poz. 1812)
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst ujednolicony z 2019r. Dz. U. z 2019 r poz. 2204 z 18.10.2019 r)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r, poz. 555 z dnia 26.03.2021 r.)
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Tekst jednolity z 2021 r.- Dz. U. 2021 poz. 1275 z 16.06.2021 r)

4.3 Źródła danych merytorycznych

- ♦ księga wieczysta nr JG1J/00095779/1
- ♦ wypis z rejestru gruntów
- ♦ zaświadczenie o samodzielności lokalu
- ♦ akta notarialne
- ♦ dane z biur pośrednictwa handlu nieruchomościami
- ♦ analiza cen na nieruchomości lokalowe

- ♦ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- ♦ własna baza danych
- ♦ Wycena nieruchomości metodą cenowo - porównawczą - Mieczysław Prystupa - PFSRM - Warszawa 2003 r.
- ♦ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

V. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 17.01.2022 r.
Stan nieruchomości został określony na dzień 17.01.2022 r.
Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości: 16.12.2021 r.
Wartość nieruchomości określono na poziomie cen z dnia 17.01.2022 r.

VI. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr JG1J/00095779/1.

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

W księdze tej ujawniono:

Dział I. Położenie nieruchomości: Województwo dolnośląskie, powiat Jelenia Góra, Gmina Kowary, Kowary

Działka: nr 516/3, Obręb 3

Ulica: Pocztowa 13

Sposób korzystania: tereny mieszkaniowe

Obszar: 0,2050 ha

Budynek:

Ulica: Pocztowa 13

Liczba kondygnacji: 2

Liczba samodzielnych lokali: 3

Powierzchnia użytkowa budynku: 490,50 m²

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny

Wyodrębnione lokale: 1, 2

Ulica: Pocztowa 13

Liczba kondygnacji: 1

Powierzchnia użytkowa budynku: 25,50 m²

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny

Ulica: Pocztowa 13

Liczba kondygnacji: 1

Powierzchnia użytkowa budynku: 8,0 m²

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny

Ulica: Pocztowa 13

Liczba kondygnacji: 1

Powierzchnia użytkowa budynku: 12,00 m²

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny

Obszar: 0,2050 ha

Dział II. Właściciel nieruchomości:

- w udziale 4843/10000 - Skarb Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa "Śnieżka"

- w udziale 2621/10000 właściciel lokalu nr 1

- w udziale 2536/10000 właściciel lokalu nr 2

Dział III. Brak wpisów

Dział IV. Brak wpisów

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 14 marca 2011 r. stwierdzono:

Właściciel: Skarb Państwa

Zarządca: Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwa Śnieżka

AM	Numer r działki	Bliższe określenie położenia	Opis użytków	Powierzchnia w ha		Nr księgi wieczystej
				Użytku (ha)	Działki (ha)	
5	516/3	Ul. Poczтова 13	Tereny mieszkaniowe	0.2050	0.2050	JG1J/00095779/1
Razem					0,2050	

Stwierdza się zgodność wpisów w rejestrze gruntów i w księdze wieczystej.

VII. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum, część C, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Kowary nr XVI/76/07 z dnia 23.10.2007 roku wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem:

2U/ZP – przeznaczenie podstawowe: usługi

Przeznaczenie uzupełniające:

- zielen parkowa
- zabudowa mieszkalna wielorodzinna
- infrastruktura techniczna



VIII. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Zgodnie z zasadami ogólnymi wyceny nieruchomości zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami-

Art.67.1 "Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego".

Art. 150.1 W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

1) określenia wartości rynkowej

Art. 150.2 *“Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.*

Art. 151.1 1 *„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.*

Art. 154.1 *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych*

Zgodnie z zapisem § 4.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze. Podejście to polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Rzeczoznawca w procesie wyceny dysponuje następującymi metodami: metodą porównywania parami, metodą analizy statystycznej rynku lub metodą korygowania ceny średniej. Wybór odpowiedniej metody zależy od rzeczoznawcy i wyników przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości.

Metoda porównywania parami stosowana jest tam, gdzie można zdefiniować rynek, na którym można znaleźć przynajmniej trzy transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianych. Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości, o określonych cechach, poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi, o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen, każdej z porównywanych nieruchomości, pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

W przypadku rynku rozbudowanego, na którym można znaleźć co najmniej kilkanaście transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej pod względem cech użytkowych, ekonomicznych, fizycznych, położenia, prawnych i przeznaczenia w planie stosuje się metodę analizy statystycznej rynku lub korygowania ceny średniej. Warunkiem zastosowania tej metody jest baza danych licząca kilkanaście transakcji. Wartość rynkowa nieruchomości jest korektą ceny średniej współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości w zakresie ceny maksymalnej i minimalnej.

Wycenę nieruchomości lokalowej usługowej według stanu oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej

Zgodnie z § 4.4. rozporządzenia w sprawie wyceny... .. *przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*”

Na podstawie cen nieruchomości najtańszej i najdroższej w próbce ustala się granice współczynników korygujących.

Przez porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami w próbce reprezentatywnej określa się wartość współczynników korygujących dla nieruchomości wycenianej.

Wartość współczynników ustala się w drodze interpolacji liniowej, jeżeli cecha nieruchomości wycenianej jest lepsza od cechy najgorszej i gorsza od cech najlepszej, lub w drodze ekstrapolacji, jeżeli cecha nieruchomości wycenianej jest gorsza od cechy najgorszej w próbce, lub lepsza od cechy najlepszej. Poprzez wymnożenie sumy współczynników korygujących przez cenę średnią określa się wartość nieruchomości wycenianej.

Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Tekst jednolity z 2021 r.- Dz. U. 2021 poz. 1275 z 16.06.2021 r)

Art. 40a. 1. Lasy Państwowe mogą sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne, zwane dalej „lokalami”, oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie, nieprzydatne Lasom Państwowym.

2. Ustalenie ceny nieruchomości przy sprzedaży, o której mowa w ust. 1, następuje na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

3. Łącznie z lokalami sprzedaje się grunty wraz z przynależnościami, niezbędne do korzystania z lokali. Grunty pod budynkami oraz grunty z budynkami związane, będące przedmiotem sprzedaży, uważa się za grunty wyłączone z produkcji rolnej i leśnej w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te podlegają z urzędu ujawnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ewidencji gruntów i budynków jako grunty zabudowane.

IX. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI



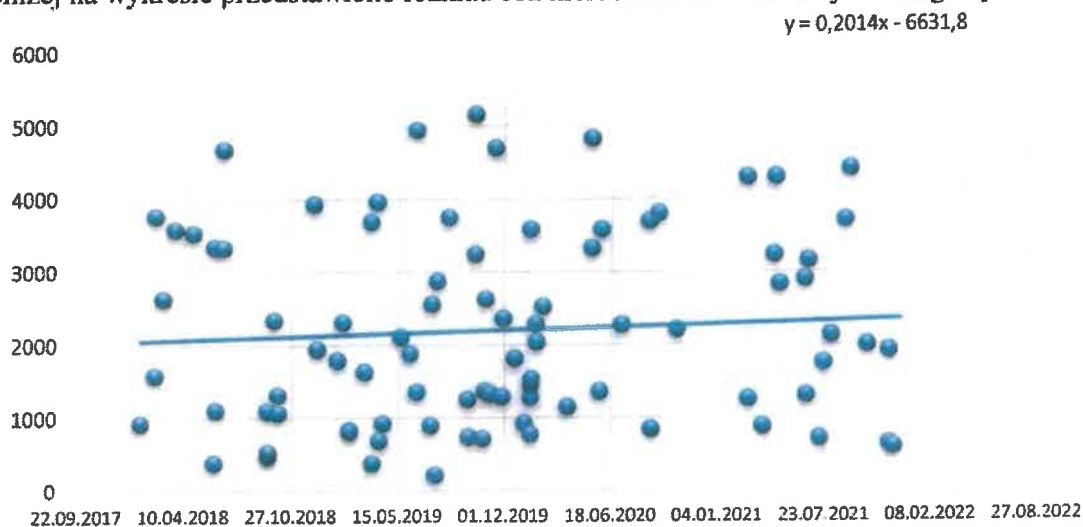
Kowary - do niedawna miasto przemysłowo turystyczne, obecnie znajduje się w fazie przemian funkcjonalno-strukturalnych, mających na celu nadanie miastu charakteru ośrodka specjalistycznego leczenia uzdrowiskowego i turystyki. Głównym atutem miasta jest jego położenie geograficzne, w południowo-wschodniej części Kotliny Jeleniogórskiej. Obszar ten charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu (420-1280 m. n.p.m.) i zróżnicowanymi warunkami klimatycznymi. Od południowego-zachodu

Kowary graniczą z Czechami. Granica biegnie od Przełęcz Okraj poprzez Kowarski Grzbiet do Skalnego stołu. Kowary położone są nad rzeką Jedlicą, wzdłuż której na przestrzeni ok. 5 km ciągnie się zwarta zabudowa. W środkowej jej części usytuowane jest centrum miasta. Centrum to wyznacza ciąg placówek usługowo-handlowych, urząd miasta, kościół, ośrodek zdrowia i dwie z czterech szkół podstawowych. Centrum jest najstarszą częścią miasta. Teren Kowar (w granicach administracyjnych) zajmuje 3739 ha. Największą część miasta w 1998 roku stanowiły użytki leśne – 2379 ha (63,6% ogólnej powierzchni miasta). Zaliczane są one do I grupy ochronnej służącej rekreacji i ochronie powietrza. Niewielki obszar zajmują użytki rolne – 838 ha. Związane jest to z zaniechaniem nieopłacalnej na tutejszym terenie produkcji rolniczej.

Miasto posiada trzy dzielnice będące niegdyś wioskami, które oddalone są od centrum Kowar o około 3 km i nie połączone z jego zabudową. Są to: Podgórze, Wojków i Krzaczyzna. Podgórze leżące na południu miasta zajmuje dwie śródgórskie doliny położone pomiędzy stokiem Karkonoszy i Grzbietem Lasockiego a Rudami Janowickimi. Wojków położony jest w północno-wschodniej części obszaru administracyjnego miasta na zboczach wzniesień Brzeźnika w paśmie Rudaw Janowickich. Krzaczyzna natomiast stanowi zachodnie krańce miasta. Obszar Kowar odwadniany jest przez rzekę Jedlicę, wzdłuż której na przestrzeni około 5 km ciągnie się zwarta zabudowa miasta. Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w części peryferyjnej miasta w sąsiedztwie Sztolni Kowary i Jelenia Struga SPA.

Rynek nieruchomości lokalowych usługowych w Kowarach jest słabo rozwinięty. Ze względu na słabo rozwinięty rynek lokali usługowych, analizę rozszerzono na cały powiat karkonoski łącznie z miastem Jelenia Góra. Wyceniany lokal posiada dużą powierzchnię użytkową. Na rynku występują głównie transakcje małymi lokalami. Z tego powodu analizę przeprowadzono w okresie od stycznia 2018 roku. W analizie pomieto transakcje lokalami zlokalizowanymi w budynkach nowych oddanych do użytku w ostatnich latach.

Poniżej na wykresie przedstawiono rozkład cen nieruchomości lokalowych usługowych



Linia trendu na wykresie wykazuje wzrost cen. Ceny transakcyjne zaktualizowano zgodnie z równaniem trendu na wykresie.

Transakcje zarejestrowane w Kowarach:

Obręb	Pu	Cena zł/m ²	Cena zaktual. zł/m ²
Kowary 1	151,78	1054	1175
Kowary 2	86,33	1622	1782
Kowary 3	99,37	211	229
Kowary 4	65,90	1517	1621
Kowary 5	18,30	3689	3860
Kowary 6	25,80	1744	1769
Kowary 7	257,52	582	583

Do wyceny przyjęto transakcje reprezentatywne lokalami użytkowymi o jak największej powierzchni użytkowej.

Poniżej przedstawiono zestawienie transakcji reprezentatywnych:

Położenie	Data	pomieszczenia	Funkcja użytkowa	pow lok w m ²	cena w zł	cena 1m ²	Cena jedn. po wzgl. trendu
Jelenia Góra	01.2020	wc:2,pomieszczenie usługowe:9	użytkowy	99,91	127000	1271	1358
Jelenia Góra	01.2020	pomieszczenie usługowe:1	użytkowy	84,00	120000	1429	1526
Jelenia Góra	03.2020	kuchnia:1,łazienka:1,łazienka z wc:1,korytarz:1,sala sprzedaży:1,magazyn:4,pomieszczenie socjalne:1	użytkowy	167,00	190000	1138	1207
Jelenia Góra	05.2020	łazienka:1,wc:1,korytarz:1,pomieszczenie gospodarcze:1,pomieszczenie biurowe:1,sala sprzedaży:1,magazyn:1	użytkowy	164,10	221000	1347	1421
Jelenia Góra	03.2021	pomieszczenie gospodarcze:1,sala sprzedaży:2	handlowy	119,66	103700	867	889
Kowary	12.2021	pomieszczenie biurowe:1,pomieszczenie usługowe:4,sala sprzedaży:1,magazyn:6,pomieszczenie socjalne:2	usługowo-produkcyjny	257,52	150000	582	583
Jelenia Góra	10.2018	pomieszczenie usługowe:8, kuchnia:1,wc:1,	użytkowy	114,82	150000	1306	1456
Jelenia Góra	02.2019	wc:1,korytarz:1,pomieszczenie gospodarcze:1,pomieszczenie usługowe:2	użytkowy	91,91	92939	1011	1114
Kowary	10.2018	korytarz:1,pomieszczenie gospodarcze:3,pomieszczenie biurowe:1,pomieszczenie usługowe:3,sala sprzedaży:1,magazyn:5	usługowo-produkcyjny	151,78	160000	1054	1175
Jelenia Góra	07.2019	wc:1,sala sprzedaży:1	użytkowy	113,32	100000	882	959
Kowary	01.2020	wc:1,sala sprzedaży:1,magazyn:2,pomieszczenie socjalne:1	handlowy	65,90	100000	1517	1621
Jelenia Góra	10.2019	pokój:3,pokój z aneksem kuchennym:1,łazienka z wc:1,wc:1,korytarz:1	użytkowy	147,39	200000	1357	1461

1 m² – jest jednostką porównawczą przy wycenie nieruchomości lokalowej.

Rodzaj cech rynkowych i wielkość wag poszczególnych cech (czyli procentowego wpływu na ceny) przyjętych do wyceny nieruchomości o charakterze usługowym przyjęto na podstawie własnych analiz, które uwzględniają preferencje stosowane przez inwestorów Preferencje te określone są przez klientów biur obrotu nieruchomościami. Spośród powyżej podanych transakcji najważniejszą cechą wpływającą na cenę nieruchomości była lokalizacja oraz dostępność i ekspozycja, a także stan techniczny lokalu i budynku.

Na rynku nieruchomości lokalowych o charakterze użytkowym ustalono następujące cechy rynkowe i ich wagi oraz skale wag cech rynkowych:

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy %	Wagi	Ilość przedziałów wag
1	Położenie	22	dobrze	3
			Dość dobre	2
			zadawalające	1
			średnie	0
2	Lokalizacja dla funkcji	14	dobra	2
			Dość dobra	1
			zadawalająca	0
3	Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	14	dobry	3
			Dość dobry	2
			zadawalający	1
			średni	0
4	Stan techniczny budynku	10	Dość dobry	2
			zadawalający	1
			średni	0
5	Funkcja użytkowa	8	handlowy	2
			użytkowy	1
			Usługowo-produkcyjny	0
6	Pow. użytkowa	14	Odwrotnie proporcjonalnie do powierzchni	
7	Pow. przynależna	6	jest	1
			brak	0
8	Funkcjonalność, ekspozycja, dostępność	12	dobra	2
			Dość dobra	1
			średnia	0
Razem		100		

Położenie – należy przez to rozumieć lokalizację lokalu w strefie miasta

Lokalizacja dla funkcji- bezpośrednie sąsiedztwo, a także ekspozycję lokalu w stosunku do głównych ciągów komunikacji (przepływ ludzi), ciągów handlowych, możliwość reklamy, parking, przystanek autobusowy, itp.

Stan techniczny lokalu i standard wykończenia - należy przez to rozumieć rodzaj i jakość użytych materiałów budowlanych, a także jakość wykonawstwa.

Stan techniczny budynku, rodzaj budynku - należy przez to rozumieć jakość techniczną budynku (stopień zużycia technicznego) uwzględniającą rodzaj i jakość użytych materiałów budowlanych, a także jakość wykonawstwa oraz rodzaj doprowadzonych instalacji, przeprowadzone remonty lub ich brak.

Powierzchnia użytkowa - dotyczy wielkości lokalu użytkowego w m². Na rynku lokale o dużej powierzchni użytkowej osiągają niższe ceny jednostkowe niż lokale o małej powierzchni użytkowej

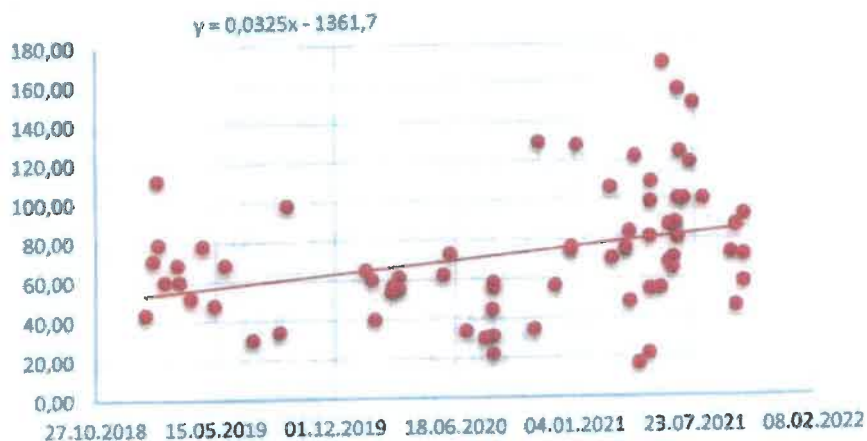
Powierzchnia przynależna – dodatkowe pomieszczenia nie wchodzące w powierzchnię podstawową lokalu

Funkcjonalność, ekspozycja, dostępność – funkcjonalność lokalu należy rozumieć jako układ pomieszczeń, kształt lokalu, długość wystawy. Ekspozycja oznacza możliwość eksponowania lokalu przy frontach budynku (ilość i wielkość okien wystawowych).

Dostępność oznacza łatwość dotarcia do lokalu, parkowania.

Nieruchomości gruntowe

Przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, jako przedmiotu prawa własności, w okresie od stycznia 2019 roku do dnia wyceny, z terenu miasta Kowary. W badanym okresie czasu wystąpiło tylko 72 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiot prawa własności. Poniżej na wykresie przedstawiono rozkład cen transakcyjnych:



Linia trendu na wykresie wskazuje na wzrost cen. Ceny transakcyjne zaktualizowano zgodnie z równaniem trendu przedstawionym na wykresie

Transakcje reprezentatywne, przyjęte do wyceny:

Położenie	Data	pow dz w m ²	Przeznaczenie ¹	Cena	cena 1m ²	Cena zaktual. 1m ²
2-Kowary	12.2020	1747	MN	98400	56,32	67,55
2-Kowary	08.2020	1816	MN	105706	58,20	73,59
5 Kowary	03.2021	2000	MN,UT	140000	70,00	79,72
5-Kowary	04.2021	2512	MN,UT	210000	83,59	93,67
1-Kowary	04.2021	1595	U	76560	48,00	53,76
3-Kowary	06.2021	3027	MN,MW	196677	64,97	69,85
2-Kowary	06.2021	1412	MN	124000	87,82	94,19
2-Kowary	06.2021	2295	MN	229826	100,15	107,16
4-Kowary	07.2021	1933	UT,Z	193300	100,00	106,37
1-Kowary	09.2021	1731	MN,MW,U	149703	86,48	87,25
4-Kowary	08.2021	1776	UT	177600	100,00	104,35

¹ UT, U – tereny usług

MN – tereny zabudowy jednorodzinnej

MW – tereny zabudowy wielorodzinnej

Wagi cech rynkowych

Cechy nieruchomości i wagi tych cech ustalono na podstawie jakościowych badań marketingowych (JBM) przeprowadzonych w ramach warsztatów, będących częścią szkolenia "Wartość Rynkowa Nieruchomości- przykłady wycen" w Karpaczu w dniach 12-14 listopada 2009 roku.

Badania przeprowadzono w oparciu o preferencje uczestników rynku nieruchomości dwuetapowo; I etap przed szkoleniem i II etap w trakcie szkolenia.

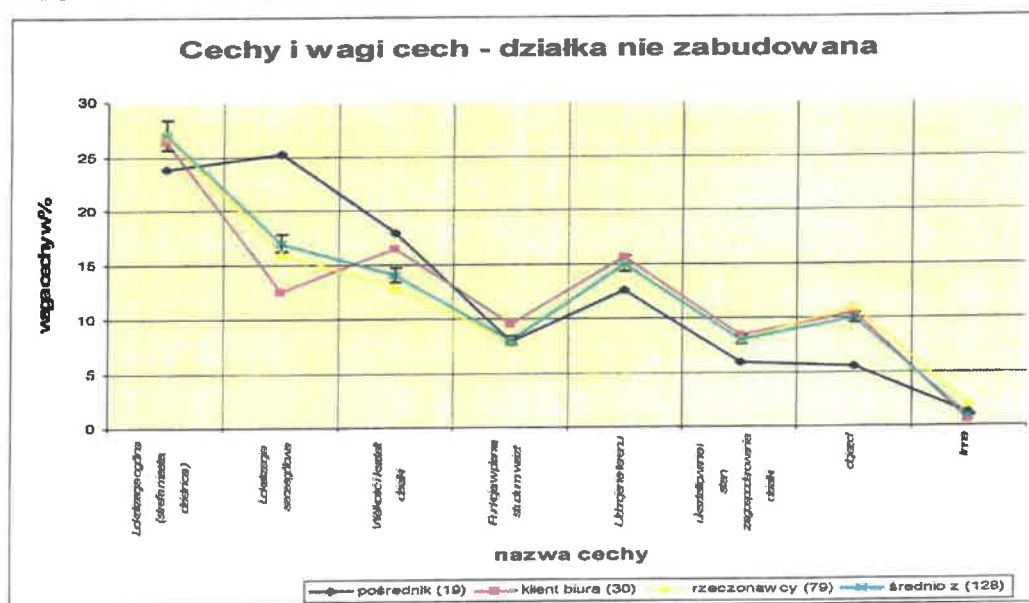
I etap polegał na przeprowadzeniu badań wśród:

- ◆ osób, które w ciągu ostatnich dwóch lat nabyły nieruchomość, nazwaną w badaniu nabywcami,
- ◆ pośredników i maklerów (biura obrotu nieruchomości),
- ◆ klientów biur obrotu nieruchomości.

W/w osoby wypełniły przygotowane wcześniej ankiety.

Badania objęły tereny miast i gmin: Jelenia Góra, Zgorzelec, Lubań, Wrocław, Kudowa Zdrój, Pisz, Słupsk, Białystok i pojedynczo Kraków i Gdańsk."

Poniżej przedstawiono wyniki badań:



Do wyceny dla analizowanego rynku przyjęto następujące cechy, ich wagi oraz poszczególne skale wag:

Lokalizacja ogólna - należy przez to rozumieć usytuowanie w dzielnicy, strefie miasta (centrum... peryferie), dojazd, dostęp do obiektów użyteczności publicznej.

Lokalizacja szczegółowa - należy przez to rozumieć bezpośrednie sąsiedztwo (ogrody, parki, ładne budynki,) , nasłonecznienie, widoki, usługi podstawowe (szkoły, sklepy, apteki, przychodnia, przedszkola, przystanek autobusowy, tramwajowy, itp), a także brak lub istnienie uciążliwości (np. hałas, kurz, nieprzyjemne zapachy).

Przeznaczenie - skalę ustala się zawsze w zależności od przyjętych transakcji, na przykład:

Wielkość działki - dotyczy wielkości działki gruntu, z rynku wynika, że im większa działka to cena jednostkowa spada)

Uzbrojenie terenu - należy przez to rozumieć możliwość uzbrojenia terenu w media. Jeżeli media takie jak: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna (sanitarna i deszczowa), gazociąg, sieć energetyczna zlokalizowane są w ulicy przylegającej do wycenianej działki uznaje się, że taka

możliwość istnieje, bez względu na długość przyłącza jakie należy wykonać lub jest wykonane, od sieci do budynku.

Ukształtowanie, kształt, obciążenia - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie terenu jak: wypłaszczenie, małe nachylenie, duże nachylenie oraz kształt działki (wydłużony, nieregularny, regularny np. kwadrat) i ewentualne obciążenia działki (np. służebność przebieg sieci, zadrzewienie).

Dojazd - należy przez to rozumieć możliwość dojścia i dojazdu do nieruchomości np. drogą utwardzoną, drogą nieutwardzoną, np. drogą główną, drogami wąskimi, krętymi, lub brak bezpośredniego dojazdu

Zestawienie cech rynkowych i ich wag i gradacja

Tabela 2

L.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy %	Skala
1	Lokalizacja ogólna	27	zadowalająca, dość dobra, dobra (2 przedziały)
2	Lokalizacja szczegółowa	17	zadowalająca, dość dobra, dobra 2 przedziały)
3	Przeznaczenie ²	8	MN; MN/MW; MN/UT, MN/MW,U; U,UT (3 przedziały)
4	Wielkość działki	14	Odwrotnie proporcjonalnie do powierzchni
5	Uzbrojenie	14	niepełne, pełne (1 przedział)
6	Kształt działki, ukształtowanie terenu, obciążenia	10	Średni; dość dobry; dobry (2 przedziały)
7	Dojazd	10	średni; dość dobry; dobry (2 przedziały)
	Razem	100 %	

X. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Lokal mieszkalny znajduje się w budynku, który położony jest przy ulicy Pocztovej 13, w strefie śródmiejskiej miasta w pobliżu deptaka. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się siedziba Nadleśnictwa oraz zabudowa mieszkalna i mieszkalno-usługowa. Przystanek PKS w odległości około 100m. Dojazd do nieruchomości jest drogą asfaltową.



Widok budynku



widok budynku



Widok budynku



teren działki



Wejście do piwnic



teren działki

Opis budynku

Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Pocztowej 13 to budynek wolnostojący. Posiada dwie kondygnacje nadziemne, jest częściowo podpiwniczony. Posiada dach o konstrukcji drewnianej, kryty blachą.

Budynek wybudowany jest w technologii tradycyjnej w latach przedwojennych. Fundamenty, nie rozeznane. Ściany murowane z cegły. Stropy kamienne i drewniane. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana nietypowa w mieszkaniach wymieniona na drewnianą zespoloną i częściowo PCV. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne. Obróbki blacharskie i rynny z blachy ocynkowanej.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną (szambo), gazową, odgromową.

Sposób użytkowania budynków mieszkalnych:

- Piwnice i parter – lokal użytkowy
- Piętro lokale mieszkalne nr 1 i nr 2

Dane techniczne budynku mieszkalnego:

- powierzchnia użytkowa lokali - 385,5 m²
- powierzchnia pomieszczeń przynależnych - 150,5 m²
- powierzchnia użytkowa ogółem - 536,0 m²

Powierzchnia użytkowa budynku ogółem

Nr lok	Najemca/właściciel	Pow. użytkowa m ²	Pow. przynależna m ²	Powierzchnia użytkowa ogółem m ²	Udział liczony z pow. użytkowej ogółem %
1	lokal nr 1	107,7	32,8	140,5	26,21
2	lokal nr 2	75,0	60,9	135,9	25,36
lu	lokal użytkowy	202,8	56,8	259,6	48,43
Razem		385,5	150,5	536,0	100,00

Budynek jest zawilgocony. Stan techniczny budynku oceniono jako średni.

Opis lokalu:

Lokal położony jest na parterze. Składa się z:

Nr pom.	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia (m ²)	Wysokość (m)
1.1	hol	20,5	3,53
1.2	biuro 1	12,7	3,53
1.3	biuro 2	14,5	3,53
1.4	biuro 3	10,3	3,53
1.5	biuro 4	11,5	3,53
1.6	biuro 5	10,7	3,53
1.7	biuro 6	8,5	3,53
1.8	biuro 7	10,1	3,53
1.9	biuro 8	6,0	3,53
1.10	kasa	7,2	3,53
1.11	korytarz	5,6	3,53
1.12	korytarz	1,3	3,53
1.13	korytarz	2,5	3,53

Wycena nieruchomości lokalowej niemieszkalnej – Kowary ul. Pocztaowa 13/lu

1.14	klatka schodowa	5,7	3,53
1.15	sanitariaty	9,7	2,00
1.16	biuro	18,6	3,53
1.17	biuro	33,2	3,53
1.18	korytarz	10,8	2,10
1.19	magazynek	3,4	3,53
	Razem p.u.	202,8	3,53
Pomieszczenia przynależne			
0.1	świetlica	19,2	> 2,2
0.2	pom.gosp	3,3	> 2,2
0.3	pom.gosp	1,8	> 2,2
0.4	kotłownia	13,5	> 2,2
0.5	kotłownia	9,7	> 2,2
0.6	pom.gosp	3,1	> 2,2
0.7	pom.gosp	6,2	> 2,2
	Razem p.p.	56,8	
Lokal użytkowy ogółem		259,6	

Pomieszczenie świetlicy (pomieszczenie przynależne) zostało uwzględnione w wycenie jako powierzchnia użytkowa. Świetlica znajduje się w przyziemiu budynku z osobnym wejściem. Pomieszczenie jest doświetlone, ogrzewane i może być wykorzystane jako odrębny lokal. Lokal użytkowy wymaga gruntownych prac remontowych. W lokalu wilgoć, wychodzi na ściany, tynki odpadają. W pomieszczeniu świetlicy kafelki na podłodze odchodzą od podłoża. Instalacja grzewcza jest stara i wymaga wymiany. Piec co w piwnicy na opał stały. Do lokalu doprowadzone są instalacje elektryczna, wodna i kanalizacyjna. W lokalu brak jest wentylacji. Lokalizacja dla funkcji użytkowej jest dobra, przy głównej ulicy, w pobliżu deptaka. Lokal jest dobrze eksponowany. **Powierzchnia użytkowa przyjęta do wyceny z pomieszczeniami świetlicy zlokalizowanymi w przyziemiu, to 227,10 m²**

XI. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

11.1 Określenie wartości nieruchomości według stanu lokalu na dzień wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Położenie	Data	pomieszczenia	Funkcja użytkowa	pow lok w m2	cena w zł	cena 1m2	Cena jedn. po wzgl. trendu
Jelenia Góra	01.2020	wc:2,pomieszczenie usługowe:9	użytkowy	99,91	127000	1271	1358
Jelenia Góra	01.2020	pomieszczenie usługowe:1	użytkowy	84,00	120000	1429	1526
Jelenia Góra	03.2020	kuchnia:1,łazienka:1,łazienka z wc:1,korytarz:1,sala sprzedaży:1,magazyn:4,pomieszczenie socjalne:1	użytkowy	167,00	190000	1138	1207
Jelenia Góra	05.2020	łazienka:1,wc:1,korytarz:1,pomieszczenie gospodarcze:1,pomieszczenie biurowe:1,sala sprzedaży:1,magazyn:1	użytkowy	164,10	221000	1347	1421
Jelenia Góra	03.2021	pomieszczenie gospodarcze:1,sala sprzedaży:2	handlowy	119,66	103700	867	889
Kowary	12.2021	pomieszczenie biurowe:1,pomieszczenie usługowe:4,sala	usługowo-produkcyjny	257,52	150000	582	583

Wycena nieruchomości lokalowej niemieszkalnej – Kowary ul. Pocztowa 13/lu

		sprzedaży: 1, magazyn: 6, pomieszczenie socjalne: 2					
Jelenia Góra	10.2018	pomieszczenie usługowe: 8, kuchnia: 1, wc: 1,	użytkowy	114,82	150000	1306	1456
Jelenia Góra	02.2019	wc: 1, korytarz: 1, pomieszczenie gospodarcze: 1, pomieszczenie usługowe: 2	użytkowy	91,91	92939	1011	1114
Kowary	10.2018	korytarz: 1, pomieszczenie gospodarcze: 3, pomieszczenie biurowe: 1, pomieszczenie usługowe: 3, sala sprzedaży: 1, magazyn: 5	usługowo-produkcyjny	151,78	160000	1054	1175
Jelenia Góra	07.2019	wc: 1, sala sprzedaży: 1	użytkowy	113,32	100000	882	959
Kowary	01.2020	wc: 1, sala sprzedaży: 1, magazyn: 2, pomieszczenie socjalne: 1	handlowy	65,90	100000	1517	1621
Jelenia Góra	10.2019	pokój: 3, pokój z aneksem kuchennym: 1, łazienka z wc: 1, wc: 1, korytarz: 1	użytkowy	147,39	200000	1357	1461

Z podanego zbioru transakcji przyjętych do wyceny określono:

- cena średnia – 1231 zł/m²
- cena maksymalna w zbiorze – 1621 zł/m²
- cena minimalna w zbiorze – 583 zł/m²

Opis nieruchomości i jej cech rynkowych:

<i>Rynkowe cechy nieruchomości</i>	<i>Nieruchomość wyceniana</i>	<i>Nieruchomość o cenie najniższej</i>	<i>Nieruchomość o cenie najwyższej</i>
Położenie	zadawalające	średnie	zadawalające
Lokalizacja dla funkcji	dobra	Dość dobra	dobra
Stan techniczny lokalu, standard wykończenia	<i>dostateczny</i>	średni	dobry
Stan techniczny budynku, rodzaj budynku	średni	średni	Dość dobry
Funkcja użytkowa	użytkowy	usługowo-produkcyjny	handlowy
Powierzchnia użytkowa	227,10 m ²	257,52 m ²	65,90 m ²
Powierzchnia przynależna	jest	brak	jest
Funkcjonalność, ekspozycja, dostępność	dobra	średnia	dobra

W przypadku cechy rynkowej „stan techniczny lokalu, standard wykończenia” zastosowano metodę ekstrapolacji, gdyż w tym zakresie wyceniany lokal odbiega od nieruchomości przyjętych do porównania.

Określenie zakresu sumy wskaźników korygujących jako:

Granica dolna: $C_{min}/C_{sr} = 0,474$

Granica górna: $C_{max}/C_{sr} = 1,317$

Tabela określająca sumę współczynników korygujących, dla wycenianej nieruchomości:

cecha nieruchomości	waga	minimum współczynnika korygującego	maksimum współczynnika korygującego	wartość współczynników dla wycenianej nieruchomości
Położenie	22	0,104	0,290	0,166
Lokalizacja dla funkcji	14	0,066	0,184	0,184
Stan techniczny lokalu, standard wykończenia	14	0,066	0,184	0,027
Stan techniczny budynku	10	0,047	0,132	0,090
Funkcja użytkowa	8	0,038	0,105	0,038
Powierzchnia użytkowa	14	0,066	0,184	0,085
Powierzchnia przynależna	6	0,028	0,079	0,079
Funkcjonalność, ekspozycja, dostępność	12	0,057	0,158	0,158
Razem	100	0,474	1,317	0,827

Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena jednostkowa z przyjętego zbioru transakcji

u_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

$$W_R = 1231 \text{ zł/m}^2 \times 0,827 \times 227,10 \text{ m}^2 = 231\,134 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$W_N = 231\,130 \text{ zł}$$

słownie: dwieście trzydzieści jeden tysięcy sto trzydzieści złotych

11.2 Wartość rynkowa działki gruntu

Do wyceny przyjęto transakcje:

Położenie	Data	pow dz w m ²	Przeznaczenie ³	Cena	cena 1m ²	Cena zaktual. 1m ²
2-Kowary	12.2020	1747	MN	98400	56,32	67,55
2-Kowary	08.2020	1816	MN	105706	58,20	73,59
5 Kowary	03.2021	2000	MN,UT	140000	70,00	79,72
5-Kowary	04.2021	2512	MN,UT	210000	83,59	93,67
1-Kowary	04.2021	1595	U	76560	48,00	53,76
3-Kowary	06.2021	3027	MN,MW	196677	64,97	69,85
2-Kowary	06.2021	1412	MN	124000	87,82	94,19
2-Kowary	06.2021	2295	MN	229826	100,15	107,16
4-Kowary	07.2021	1933	UT,Z	193300	100,00	106,37
1-Kowary	09.2021	1731	MN,MW,U	149703	86,48	87,25
4-Kowary	08.2021	1776	UT	177600	100,00	104,35

Z podanego zbioru transakcji przyjętych do wyceny określono:

- cena średnia – 85,22 zł/m²
- cena maksymalna w zbiorze – 107,16 zł/m²
- cena minimalna w zbiorze – 53,76 zł/m²

Opis nieruchomości i jej cech rynkowych:

<i>Rynkowe cechy nieruchomości</i>	<i>Nieruchomość wyceniana</i>	<i>Nieruchomość o cenie najniższej</i>	<i>Nieruchomość o cenie najwyższej</i>
Lokalizacja ogólna	dobra	Dość dobra	Dość dobra
Lokalizacja szczegółowa	dobra	średnia	Dość dobra
Przeznaczenie	U/ZP	U	MN
Wielkość działki	2050 m ²	1595 m ²	2295 m ²
Uzbrojenie	pełne	pełne	niepełne
Kształt działki i ukształtowanie terenu, obciążenia	średni	Dość dobre	dobry
Dojazd	dobry	dobry	średni

Określenie zakresu sumy wskaźników korygujących jako:

Granica dolna: $C_{min}/C_{sr} = 0,631$ Granica górna: $C_{max}/C_{sr} = 1,257$ ³ UT, U – tereny usług

MN – tereny zabudowy jednorodzinnej

MW – tereny zabudowy wielorodzinnej

Tabela określająca sumę współczynników korygujących, dla wycenianej nieruchomości:

cecha działki	waga	minimum współczynnika korygującego	maksimum współczynnika korygującego	wartość współczynników dla działki wycenianej
Lokalizacja ogólna	27	0,170	0,340	0,340
Lokalizacja szczegółowa	17	0,107	0,214	0,214
Przeznaczenie	8	0,050	0,101	0,101
Wielkość działki	14	0,088	0,176	0,141
Uzbrojenie	15	0,095	0,189	0,189
Kształt działki, ukształtowanie terenu, obciążenia	9	0,057	0,113	0,057
Dojazd	10	0,063	0,126	0,126
Razem	100	0,631	1,257	1,166

Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

C_{sr} – średnia cena jednostkowa z przyjętego zbioru transakcji u_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

$$W_{R1} = 85,22 \text{ zł/m}^2 \times 1,166 \times 2050 \text{ m}^2 = 203 \text{ 774 zł}$$

Udział przypadający na lokal użytkowy to: 203 774 zł × 0,4843 = 98 688 zł

Przyjęto: **98 690 zł**

Słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych

XII. ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU

Wycenę przeprowadzono na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych. Przy wycenie określono wartość nieruchomości lokalowej, jako sumę prawa własności lokalu i prawa użytkowania wieczystego, ułamkowej części gruntu.

WARTOŚĆ PROJEKTOWANEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ, WYNOŚI:

231 130 zł

słownie: dwieście trzydzieści jeden tysięcy sto trzydzieści złotych

Powyższa wartość została określona na podstawie cen transakcyjnych, wolnorynkowych, nieruchomości lokalowych, w podejściu porównawczym. Wartość ta uwzględnia cechy rynkowe wycenianej nieruchomości lokalowej.

Operat szacunkowy sporządziła:

mgr inż. Barbara Zielinska



(data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

KLAUZULE DO OPERATU

1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane do innego celu aniżeli określony w operacie.
2. Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie, bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści.
3. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej.
4. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat związanych z kupnem nieruchomości
5. Zgodnie z art. 158 Ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca sporządził wyciąg, który zostanie przekazany organom prowadzącym kataster nieruchomości.
6. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.

ZAŁĄCZNIKI

1. dokumentacja fotograficzna
2. zaświadczenie o samodzielności lokal
3. wypis z rejestru gruntów
4. mapa ewidencyjna
5. OC rzeczoznawcy majątkowego

Dokumentacja fotograficzna





okój







kotłownia w piwnicy



wejście do świetlicy w przyziemiu



świetlica w przyziemiu



świetlica w przyziemiu



świetlica w przyziemiu



świetlica w przyziemiu



świetlica w przyziemiu



świetlica w przyziemiu

ZAŚWIADCZENIE NR 415 /2013

Niniejszym zaświadcza się, że lokal użytkowy położony na parterze budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Pocztowej 13, w Karpaczu. Wejście do lokalu niezależne, od frontu budynku.

Powierzchnia użytkowa lokalu ogółem 259,6 m²; w tym użytkowej 202,8 m².
Lokal składa się z następujących pomieszczeń:



Nr pom.	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia (m ²)	Wysokość (m)
1.1	hol	20,5	3,53
1.2	biuro 1	12,7	3,53
1.3	biuro 2	14,5	3,53
1.4	biuro 3	10,3	3,53
1.5	biuro 4	11,5	3,53
1.6	biuro 5	10,7	3,53
1.7	biuro 6	8,5	3,53
1.8	biuro 7	10,1	3,53
1.9	biuro 8	6,0	3,53
1.10	kasa	7,2	3,53
1.11	korytarz	5,6	3,53
1.12	korytarz	1,3	3,53
1.13	korytarz	2,5	3,53
1.14	klatka schodowa	5,7	3,53
1.15	sanitariaty	9,7	2,00
1.16	biuro	18,6	3,53
1.17	biuro	33,2	3,53
1.18	korytarz	10,8	2,10
1.19	magazynek	3,4	3,53
	Razem p.u.	202,8	3,53
Pomieszczenia przynależne			
0.1	świetlica	19,2	> 2,2
0.2	pom.gosp	3,3	> 2,2
0.3	pom.gosp	1,8	> 2,2
0.4	kotłownia	13,5	> 2,2
0.5	kotłownia	9,7	> 2,2
0.6	pom.gosp	3,1	> 2,2
0.7	pom.gosp	6,2	> 2,2
	Razem p.p.	56,8	
Lokal użytkowy ogółem		259,6	

- i posiadający następujące instalacje i urządzenia
- ◆ elektryczną - światła
 - ◆ kanalizacyjną
 - ◆ wodną
 - ◆ ogrzewanie – piecowe na opał stały
 - ◆ brak jest wentylacji grawitacyjnej

2/2

Lokal nie spełnia warunków technicznych dotyczących wentylacji grawitacyjnej. Dalsze użytkowanie lokalu, zgodne z dotychczasową funkcją, możliwe po uzyskaniu pozytywnej opinii rzeczoznawcy budowlanego i ewentualnie rzeczoznawcy do spraw sanitarnych przez analogię do §2 ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Stanowi samodzielny lokal mieszkalny i spełnia warunki określone w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 26 września 2000 r).

Z up. STANISŁAW
ARCHITEKT POWIATOWY
At. 0144/K/13
Dyrektor Wydziału Inżynierii, Inżynierii
Budownictwa i Geodezji Przestrzennej

Zatwierdził:

Przygotowała:

W oparciu o umowę najmu
i inwentaryzację z listopada 2013 r.



Starosta Karkonoski		Województwo: dolnośląskie Powiat: karkonoski Jednostka ewidencyjna: Kowary Obręb ewidencyjny: 020602_1.0003, Miejscowość: Kowary					
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW							
według stanu na dzień: 2021-11-18 15:10:23							
Jednostka rejestrowa gruntów: 020602_1.0003.G587							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 4843/10000		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 1.4					
Skarb Państwa: Skarb Państwa							
UDZIAŁ WSPÓLNY: 2621/10000		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2					
MAŁŻEŃSTWO:							
Nagucki Dariusz Włodzimierz rodzice: Kazimierz, Helena PESEL: 65081806114 Zam. 58-530 Kowary ul. Pocztowa 13 m.1							
Nagucka Sławomira rodzice: Stanisław, Weronika PESEL: 67110510845 Zam. 58-530 Kowary ul. Pocztowa 13 m.1							
UDZIAŁ WSPÓLNY: 2536/10000		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2					
MAŁŻEŃSTWO:							
Ciozda Jarosław Józef rodzice: Stanisław, Weronika PESEL: 65032013952 Zam. 58-530 Kowary ul. Pocztowa 13 m.2							
Ciozda Renata rodzice: Zbigniew, Małgorzata PESEL: 68101404820 Zam. 58-530 Kowary ul. Pocztowa 13 m.2							
UDZIAŁ: 4843/10000		charakter stanu władania: zarząd grupa rejestrowa: 1.2					
Państwowe Gospodarstwo Leśne – Lasy Państwowe: PAŃSTWOWE GOSPODARSTWO LEŚNE LASY PAŃSTWOWE NADLEŚNICTWO ŚNIEŻKA Siedziba: 58-530 Kowary ul. Leśna 4a							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
5	516/3	ul. Pocztowa 13	Tereny mieszkaniowe	B	0.2050	0.2050	JG1J/00095779/1
Identyfikator działki: 020602_1.0003.516/3							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.2050							
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej							

W dniu: 18.11.2021

dokument sporządzony przez: Ewelina Mazurek

ell



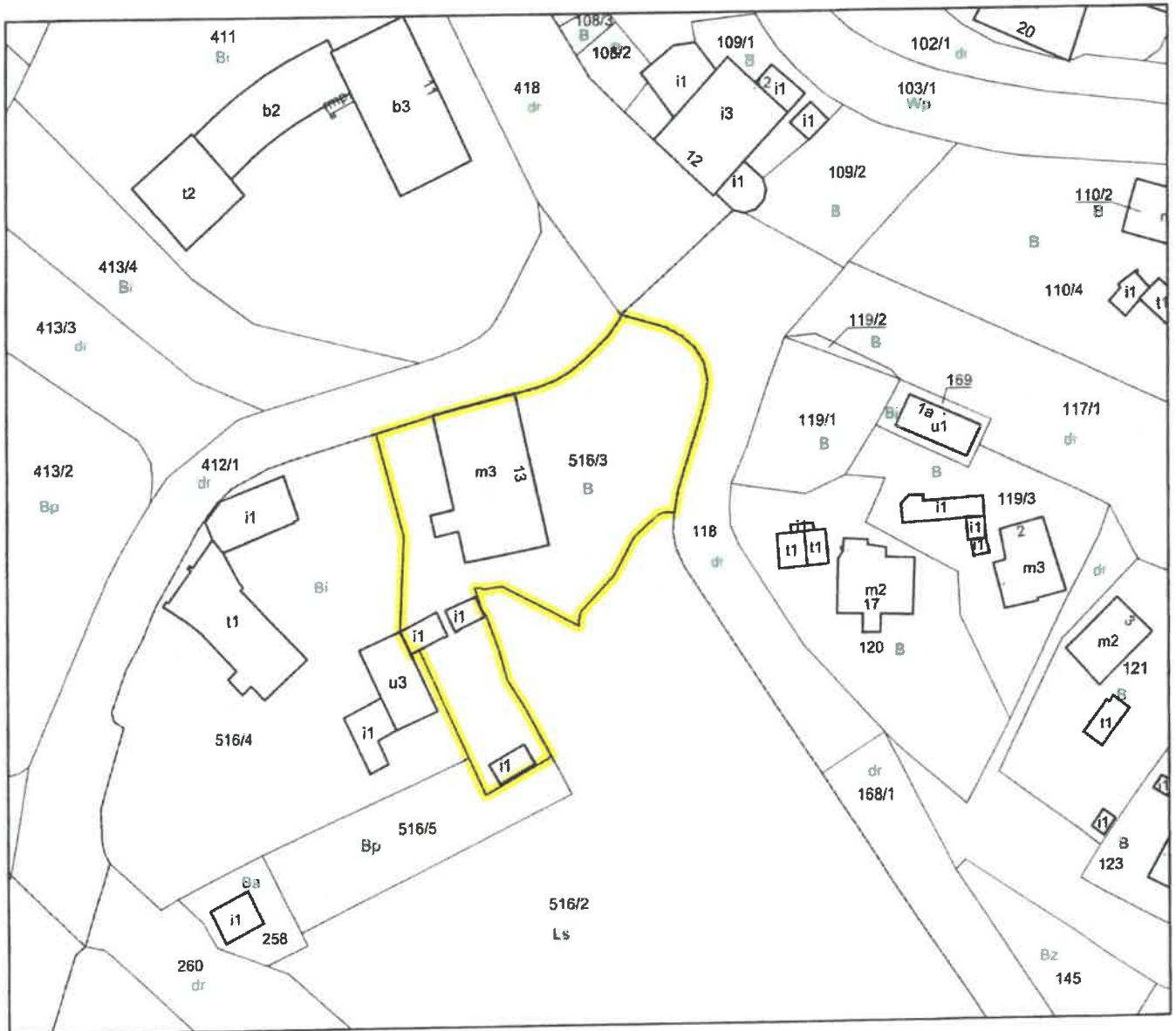
w. a. *ell*

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Znak: OD.66U2.63872021

Wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000



Wykonał(a) Ewelina Mazurek

podpis wykonawcy



m.p.

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

podpis

dn. 18-11-2021 r.

Starosta Karkonoski		Województwo: dolnośląskie Powiat: karkonoski Jednostka ewidencyjna: Kowary Obręb ewidencyjny: 020602_1.0003, Miejscowość: Kowary						
WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI								
według stanu na dzień: 2021-11-18 15:15:41								
Pozycja kartoteki lokali: 020602_1.0003.962_BUD								
Jednostka rejestrowa budynków: Jednostka rejestrowa gruntów: 020602_1.0003.G587								
LOKALE								
Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		Numer księgi wieczystej
						lokalu [m ²]	pom. przyn. [m ²]	
1	ul. Pocztowa 13 m.1	mieszkalny	5	2	2-inne	107.70	32.80	JG1J/00095780/1
Identyfikator lokalu: 020602_1.0003.962_BUD.1_LOK Udział w nieruchomości wspólnej: 2621/10000 Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.2050 [ha] <u>Pomieszczenia przynależne do lokalu:</u>								
Rodzaj		Pow.[m2]	Identyfikator budynku		Uwagi			
inne		0.00	020602_1.0003.962_BUD					
inne		0.00	020602_1.0003.962_BUD					
2	ul. Pocztowa 13 m.2	mieszkalny	4	2	5-inne	75.00	60.90	JG1J/00095781/8
Identyfikator lokalu: 020602_1.0003.962_BUD.2_LOK Udział w nieruchomości wspólnej: 2536/10000 Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.2050 [ha] <u>Pomieszczenia przynależne do lokalu:</u>								
Rodzaj		Pow.[m2]	Identyfikator budynku		Uwagi			
inne		0.00	020602_1.0003.962_BUD					
inne		0.00	020602_1.0003.962_BUD					
inne		0.00	020602_1.0003.962_BUD					
inne		0.00	020602_1.0003.962_BUD					
inne		0.00	020602_1.0003.962_BUD					
RAZEM W KARTOTECE:						182.70	93.70	
KLAUZULE:								
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej								

W dniu: 18.11.2021

dokument sporządzony przez: Ewelina Mazurek

elle



wo z. elle

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Starosta Karkonoski

Województwo: dolnośląskie
 Powiat: karkonoski
 Jednostka ewidencyjna: Kowary
 Obręb ewidencyjny: 020602_1.0003,
 Miejscowość: Kowary

00-6647 5387.2021

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2021-11-18 15:15:27

Pozycja kartoteki budynków: 020602_1.0003.G587

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
			Oznaczenie						
1.	020602_1.0003.232_BUD		020602_1.0003.516/3			ul. św. Anny			
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa z obmiaru [m ²]	Pow. użytkowa z projektu [m ²]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m ²]
			Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali niewyodrębnionych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]				
25			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych	
								1 / 0	
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
			Oznaczenie						
2.	020602_1.0003.230_BUD		020602_1.0003.516/3			ul. św. Anny			
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa z obmiaru [m ²]	Pow. użytkowa z projektu [m ²]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m ²]
			Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali niewyodrębnionych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]				
28			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych	
								1 / 0	
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			drewno						
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
			Oznaczenie						
3.	020602_1.0003.231_BUD		020602_1.0003.516/3			ul. św. Anny			
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa z obmiaru [m ²]	Pow. użytkowa z projektu [m ²]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m ²]
			Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali niewyodrębnionych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]				
20			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych	
								1 / 0	

Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych mur	Wartość					
Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie			ul. Pocztowa 13				
4.	020602_1.0003.962_BUD	020602_1.0003.516/3							
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje				
wybudowany		budynki mieszkalne (110)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
365	490.50	182.70	182.70	307.80		2	3	182.70	
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy		Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych	
								3 / 1	
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych mur	Wartość					

KLAUZULE:

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 18.11.2021

dokument sporządzony przez: Ewelina Mazurek

elle



w.z. elle

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016535245



1 Okres ubezpieczenia: od 01.02.2021 r. do 31.01.2022 r.

2 Ubezpieczający: **FENIKS - KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH BARBARA ZIELIŃSKA** REGON: 230385298
 Adres siedziby: KONSTYTUCJI 3 MAJA 62, 58-540 KARPACZ Telefon: Nieustalony
 E-mail: Nieustalony

3 Ubezpieczony: **FENIKS - KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH BARBARA ZIELIŃSKA** REGON: 230385298
 Adres siedziby: KONSTYTUCJI 3 MAJA 62, 58-540 KARPACZ Telefon: Nieustalony
 E-mail: Nieustalony

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
100 000 EUR	100 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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: 430,83 PLN

Kwota w PLN	215,83	215,00
Termin płatności	09.02.21	09.08.21

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
 37 1240 6960 3014 0110 1480 7395
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016535245

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 ratąjącym niedbalstwem.

9 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych.
- 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.
- * 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).
- * 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 (rozмова telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- * 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.
- * 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.

- * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także związek z wnioskowaną lub w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- 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 Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 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.

DSP/P/1016535245/1256/pc:100000315350059/BE20

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)
 DSPXC2A/21G1 02/20210127 0829/nmhdhna05-179159751 3/TFI PZU/100000315350059

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i 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

9. ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy 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 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.

10

Potwierdzam dane kontaktowe

FENIKS - KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH BARBARA ZIELIŃSKA
E-mail: Nieustalony
Telefon: Nieustalony

Data zawarcia umowy: 26.01.2021 r.

Oświadczam, że powyższe dane kontaktowe spełniają moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

KORPORACJA BROKERSKA TRIADA Sp. z o.o.
WICEPREZES

Maciej Wołński
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

DYREKTOR BIURA SPRZEDAŻY
MULTIAGENCYJNEJ I BROKERSKIEJ

PZU SA
Maciej Wołński
Maciej Wołński

FENIKS - KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH BARBARA ZIELIŃSKA
Ubezpieczający

KORPORACJA BROKERSKA TRIADA Sp. z o.o.
WICEPREZES

Maciej Wołński
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)

DSP/P/1016535245/1256/pc:100000315350059/BE20

801 102 102 pzu.pl