

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ ZLOKALIZOWANEJ W DĄBRÓWCE, GM. DOPIEWO PRZY ULICY JAWOROWEJ ZAPISANEJ W KW PO1P/00212555/8



Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej zapisanej w KW nr PO1P/00212555/8, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

5 900 zł

słownie: pięć tysięcy dziewięćset złotych

Opracowanie:
Weronika Filipiak
Nr uprawnień 7097



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Działka gruntu nr 5/125 o powierzchni 8 m², posiada kształt regularny, prostokątny oraz płaskie ukształtowanie. Działka zagospodarowana jest trawnikiem i stanowi funkcjonalnie ogród przylegający do lokalu mieszkalnego nr 2, położonego w budynku przy ul. Jaworowej 14. Działka jest ogrodzona z trzech stron płotem drewnianym lub murowanym. Działka nie jest uzbrojona. Cechy fizyczne nieruchomości (mała powierzchnia) wykluczają zabudowanie działki budynkiem mieszkalnym. Aktualny sposób jej użytkowania polegający na powiększaniu przestrzeni ogrodu nieruchomości przyległej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej, należy uznać więc za optymalny. Działka nr 5/125 nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość i może być wykorzystana jedynie do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

Najbliższe otoczenie stanowi analogiczna zabudowa mieszkaniowa. W bliskiej odległości mieszczą się punkty handlowo-usługowe (sklepy, stacja benzynowa), szkoła podstawowa oraz kościół. W odległości około 1 km przebiegają trasa kolejowa oraz znajduje się stacja kolejowa, zapewniająca szybki dojazd mieszkańców Dąbrówki do centrum Poznania. Dojazd do nieruchomości jest korzystny i odbywa się drogami o nawierzchniach utwardzonych: ulicą Poznańską o nawierzchni asfaltowej, a następnie ulicami wewnątrzsiedlowymi utwardzonymi kostką brukową. Bezpośredni dojazd zapewnia ulica Jaworowa, utwardzona kostką brukową.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru "DĄBRÓWKA" w gm. Dopiewo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Dopiewo nr XXX/248/2000 z dnia 27 listopada 2000 roku, przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej (symbol 3MN/MU).

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej zapisanej w KW nr PO1P/00212555/8, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

5 900 zł

słownie: pięć tysięcy dziewięćset złotych

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	4 listopada 2024 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	4 listopada 2024 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	28 października 2024 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości	28 października 2024 roku



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY
2. ZAKRES WYCENY
3. CEL WYCENY
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI
7. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
13. ZAŁĄCZNIKI

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana (działka nr 5/125) zlokalizowanej w Dąbrówce, gm. Dopiewo przy ulicy Jaworowej, dla której Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00212555/8.

Dane ewidencyjne:

obręb: Dąbrówka; **ark. nr:** 4; **działka nr:** 5/125; **powierzchnia:** 0.0008 ha; **KW nr:** PO1P/00212555/8

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości gruntowej (działki nr 5/125) zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00212555/8, prowadzonej przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca: Szymon Kolasiński.

4.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

- 4.2.2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz.U. 2024 poz. 1145).
- 4.2.3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832), z późniejszymi zmianami.
- 4.2.4. Kodeks Cywilny - Ustawa z dnia 23.04.1964 r. – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615).
- 4.2.5. Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667).
- 4.2.6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 1228) z późniejszymi zmianami.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

4.3.2. O przedmiocie wyceny

- 4.3.2.1. Wizja terenowa przeprowadzona w dniu 28 października 2024 roku.
- 4.3.2.2. Badanie księgi wieczystej PO1P/00212555/8.
- 4.3.2.3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 24 października 2024 roku.
- 4.3.2.4. Mapa zasadnicza w skali 1:500.

4.3.2. O rynku lokalnym

- 4.3.2.1. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości.
- 4.3.2.2. Informacja o ruchu cen na lokalnym rynku będące w bazie Estate Solution.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

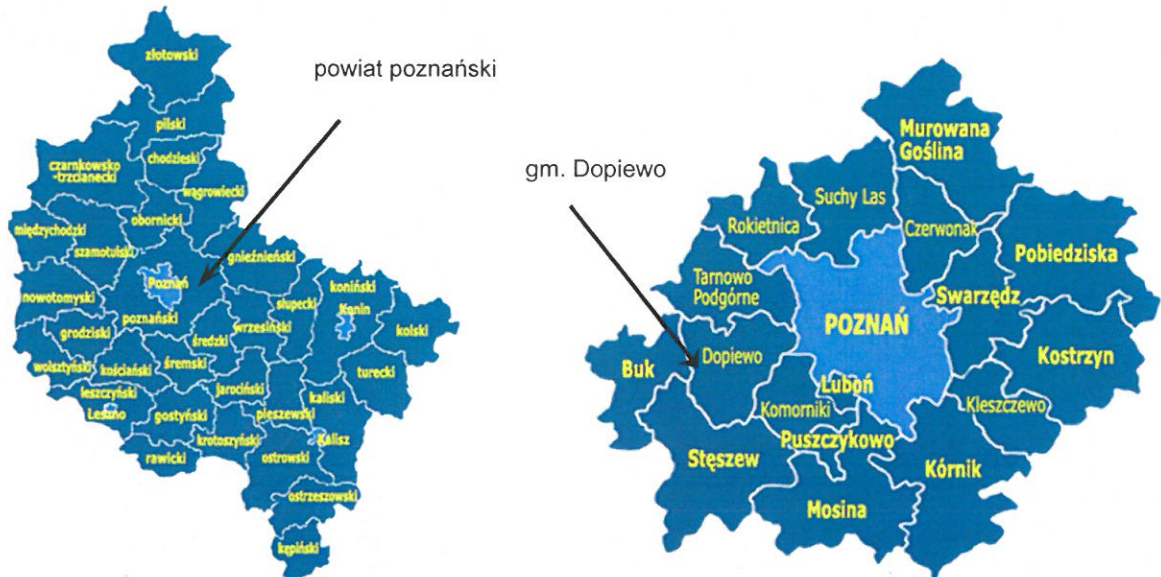
Data sporządzenia operatu szacunkowego	4 listopada 2024 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	4 listopada 2024 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	28 października 2024 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości	28 października 2024 roku

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

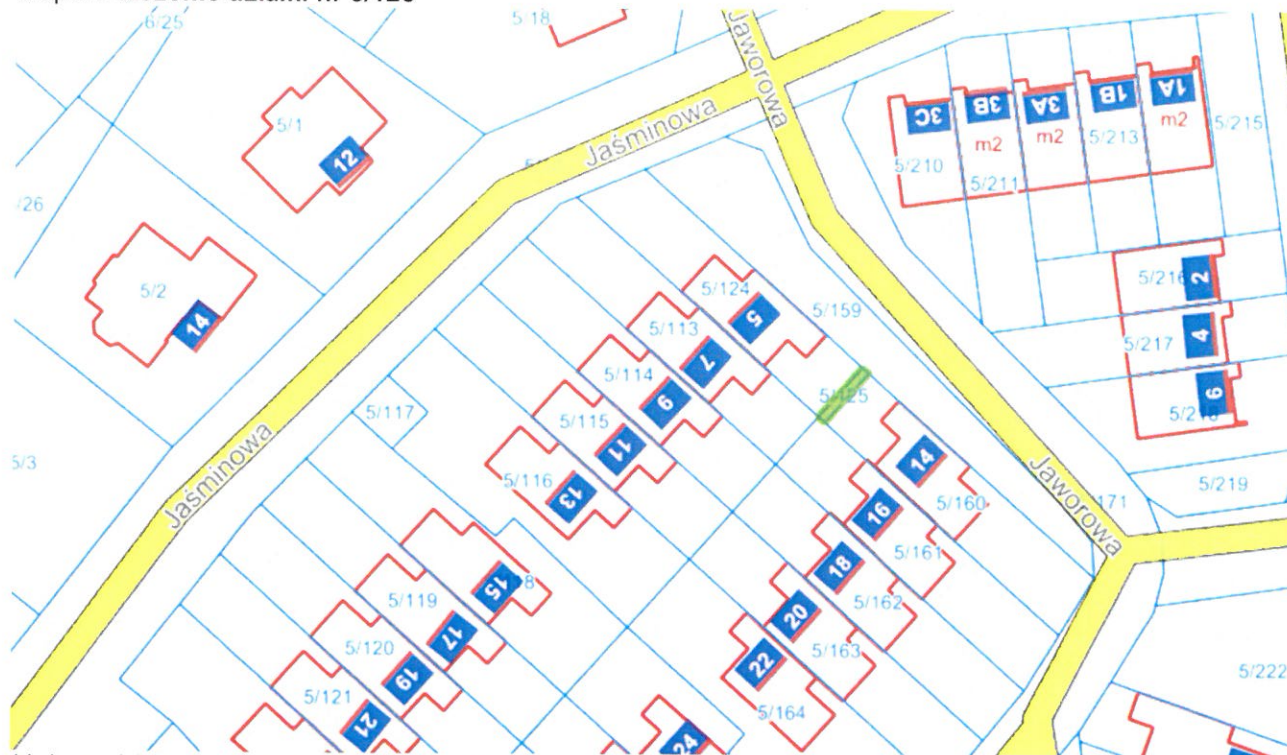
6.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w **Dąbrówce**, w gminie **Dopiewo**, przy ulicy **Jaworowej**.



Gmina Dopiewo to gmina wiejska w województwie wielkopolskim, powiecie poznańskim. Położona jest przy zachodniej granicy Poznania. Na terenie gminy znajduje się 19 wsi i osad, w tym 11 wsi sołeckich. Siedziba gminy to Dopiewo, gdzie mieści się siedziba władz samorządowych. Najstarszą z miejscowości gminy Dopiewo jest Dąbrówka, gdzie w połowie IX wieku powstał gród, który był starszy od Poznania. Sołectwa gminy Dopiewo to: Dąbrowa, Dąbrówka, Dopiewiec, Dopiewo, Gołuski, Konarzewo, Pałędzie, Skórzewo, Trzcielina, Więckowice, Zakrzewo. Według danych z 2002 r. gmina Dopiewo ma obszar 108,1 km², w tym użytki rolne 71%, użytki leśne 15,9%, zbiorniki wodne 1,8%, nieużytki 0,6%, pozostałe 10,7%. Powołując się na dane z 31 sierpnia 2021 roku gminę zamieszkiwało 29 160 osób. Teren gminy Dopiewo urozmaicają spore połacie lasów, jeziora oraz rezerwat przyrody – stanowiący część Wielkopolskiego Parku Narodowego. Szczególnie atrakcyjny jest rezerwat ornitologiczny, objęty ścisłą ochroną - Trzecielińskie Bagno. Obszar leży w granicach Wielkopolskiego Parku Narodowego w dolinie rzeki Samicy (z jeziorem Trzecielińskim), 4 km na północny zachód od Stęszewa, 5 km na południowy zachód od Konarzewa. Obejmuje obszar bagna i lasu o powierzchni 38,29 ha. Teren ten został włączony do Wielkopolskiego Parku Narodowego w 1996 r. Kiedyś znajdowało się tu dość liczne jezioro, natomiast obecnie największą powierzchnię zajmują szuwały i jest to miejsce lęgowe wielu gatunków ptaków wodnych i błotnych. Na terenie gminy znajdują się parki podworskie, zespoły zieleni parkowej o charakterze zabytkowym w Konarzewie, Więckowicach oraz Trzcielinie, Dąbrówce czy w Skórzewie. Do niedawna gmina była ukierunkowana na rolnictwo jednak ulega to zmianie. Obszary położone bliżej Poznania to rejon bardziej intensywnej ekspansji pozarolniczych działalności gospodarczych oraz budownictwa mieszkaniowego

Mapa: Położenie działki nr 5/125


* kolorem zielonym zaznaczono przybliżony przebieg granic działki nr 386/192

OTOCZENIE

Najbliższe otoczenie stanowi analogiczna zabudowa mieszkaniowa. W bliskiej odległości mieszczą się punkty handlowo-usługowe (sklepy, stacja benzynowa), szkoła podstawowa oraz kościół. W odległości około 1 km przebiegają trasa kolejowa oraz znajduje się stacja kolejowa, zapewniająca szybki dojazd mieszkańców Dąbrówki do centrum Poznania. Dojazd do nieruchomości jest korzystny i odbywa się drogami o nawierzchniach utwardzonych: ulicą Poznańską o nawierzchni asfaltowej, a następnie ulicami wewnątrzsiedlowymi utwardzonymi kostką brukową. Bezpośredni dojazd zapewnia ulica Jaworowa, utwardzona kostką brukową.

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie nieruchomości, droga dojazdowa




OPIS DZIAŁKI GRUNTU NR 5/125

Działka gruntu nr 5/125 o powierzchni 8 m², posiada kształt regularny, prostokątny oraz płaskie ukształtowanie. Działka zagospodarowana jest trawnikiem i stanowi funkcjonalnie ogród przylegający do lokalu mieszkalnego nr 2, położonego w budynku przy ul. Jaworowej 14. Działka jest ogrodzona z trzech stron płotem drewnianym lub murowanym. Działka nie jest uzbrojona. Cechy fizyczne nieruchomości (mała powierzchnia) wykluczają zabudowanie działki budynkiem mieszkalnym. Aktualny sposób jej użytkowania polegający na powiększaniu przestrzeni ogrodu nieruchomości przyległej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej, należy uznać więc za optymalny. Działka nr 5/125 nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość i może być wykorzystana jedynie do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. Powyższe ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości zostaną uwzględnione w dalszym procesie wyceny.

Dokumentacja fotograficzna – widok działki nr 5/125



6.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości (działki nr 5/125) prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, księga wieczysta nr PO1P/00212555/8. Ustalenia stanu prawnego nieruchomości dokonano na podstawie badania księgi wieczystej przeprowadzonego dnia 4 listopada 2024 roku.

DZIAŁ I – O (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)**Działki ewidencyjne****Numery działek:** 5/125**Położenie:** województwo: wielkopolskie, powiat: poznański, gmina: Dopiewo**Sposób korzystania:** R – grunty orne**Przyłączenie** (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): PO1P/00184739/6**Obszar całej nieruchomości:** 0,0008 ha**DZIAŁ –I-Sp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)**

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)**Szymon Andrzej Kolasiński**, syn Antoniego, Marii, PESEL 74071212976**DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)**

Brak wpisów.

DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)

Brak wpisów.

6.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z Art. 154 (ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy):

- 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
- W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy, a do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, zgodnie z art. 64 ust. 2 (Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych) Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru "DĄBRÓWKA" w gm. Dopiewo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Dopiewo nr XXX/248/2000 z dnia 27 listopada 2000 roku, przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej (symbol 3MN/MU).

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (powołanej w pkt. 5.2.1.) wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny na rynku nieruchomości.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

Podejście porównawcze 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. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca nieruchomości zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, również po zainwestowaniu środków finansowych. W podejściu dochodowym wartość rynkowa odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku. Z tego względu przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca posługuje się typowymi stawkami czynszu, typowymi stopami zwrotu, odwzorowuje typowy sposób zarządzania i typowe umiejętności negocjacyjne.

W *podejściu mieszanym* stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntu. Zastosowanie metody pozostałościowej i kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym. Metodę wskaźników szacunkowych gruntu stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne w przypadku braku transakcji rynkowych.

W przedmiotowym przypadku właściwym podejściem jest podejście porównawcze. Zgodnie § 4 ww. rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

W podejściu porównawczym stosuje się:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda porównywania parami – parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Metoda korygowania ceny średniej – do porównań przyjmuje się 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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa

się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

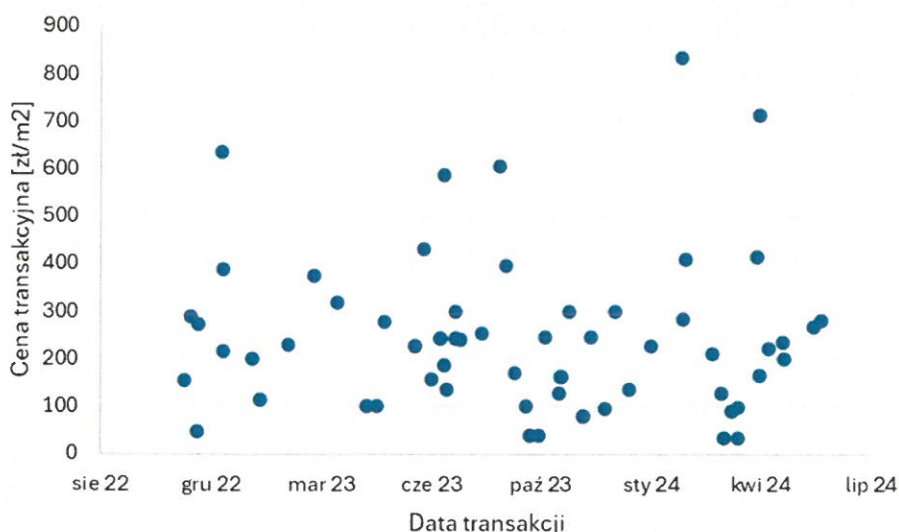
Uwzględniając charakter wycenianej nieruchomości gruntowej, do określenia jej wartości rynkowej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami:

- na podstawie bazy danych określono cechy rynkowe wpływające na ceny transakcyjne nieruchomości,
- określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości,
- dokonano wyboru najbardziej podobnych nieruchomości do nieruchomości wycenianej,
- skorygowano kolejno ceny transakcyjne podobnych nieruchomości ze względu na różniące je cechy z nieruchomością wycenianą i określono ostateczną wartość nieruchomości.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

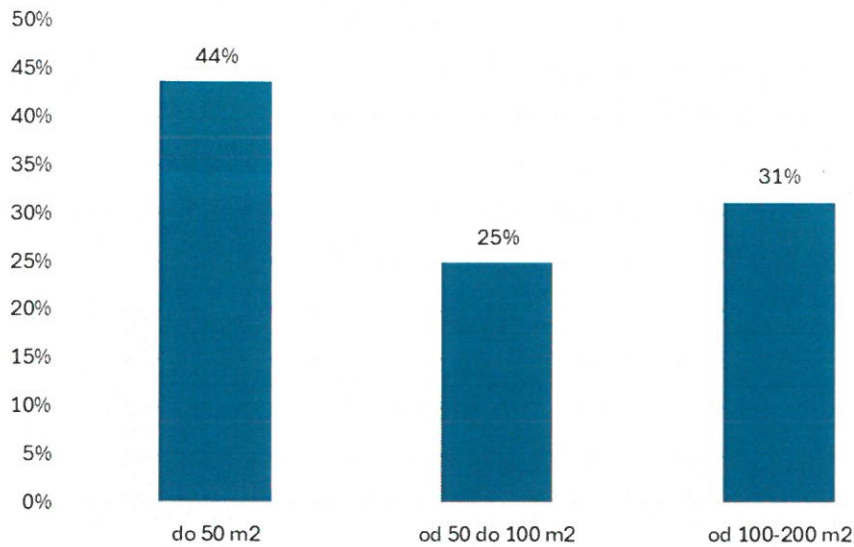
Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, która ze względu na swoje parametry nie może zostać zabudowana budynkiem mieszkalnym. Tego typu działki najczęściej kupowane są na potrzeby poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. Dla potrzeb wyceny analizą objęto nieruchomości o analogicznym potencjale, co przedmiot wyceny, będące przedmiotem własności. Jako czasookres analizy przyjęto dwa lata poprzedzające datę wyceny. Z uwagi na ograniczony obrót tego typu nieruchomościami, zakresem przestrzennym objęto cały powiat poznański.

Wykres: Ceny transakcyjne 1 m² nieruchomości na analizowanym rynku w okresie od października 2022 roku

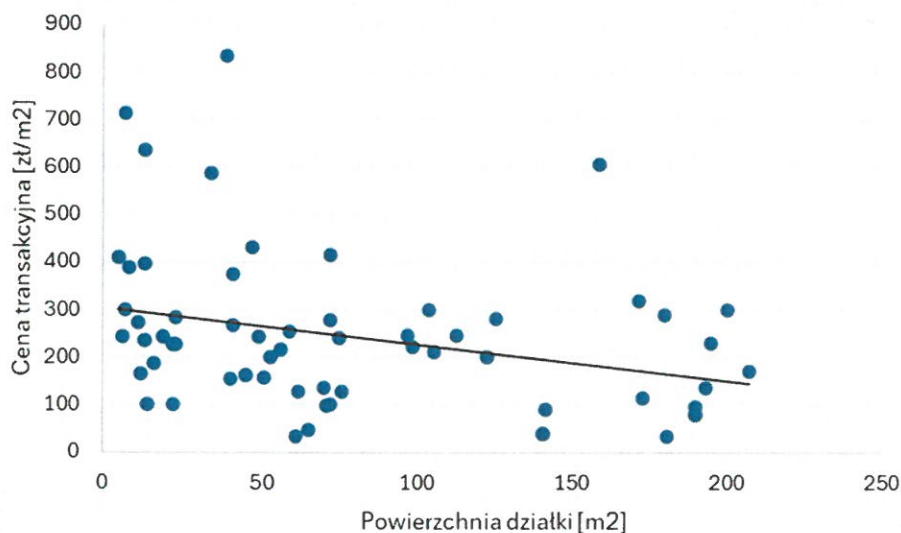


W badanym okresie obserwowano wahania poziomu cen nieruchomości, średni trend miesięczny określony dla badanej zbiorowości za pomocą regresji liniowej ukształtował się na poziomie delikatnie rosnącym. Ostatecznie, mając na uwadze wyniki powyższej analizy, charakterystykę rynku lokalnego i aktualną sytuację na rynku nieruchomości, dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu w wysokości +0,8%.

W zdecydowanej większości przedmiotem obrotu były działki o powierzchni mieszczącej się w przedziale do 50 m², ich zbiór wyniósł 44%. Najmniej transakcji odnotowano wśród działek o powierzchni z przedziału od 50 do 100 m² – 25% ogółu transakcji. Zależności te ukazuje poniższy wykres.

Wykres: Struktura zbioru pod względem powierzchni działki (m²)


Poniższy wykres przedstawia orientacyjny zakres cen transakcyjnych w pierwotnym zbiorze transakcji. W przeliczeniu na 1 m² powierzchni najwyższe cenione były grunty o mniejszych powierzchniach, najniższe określano ceny większych działek. Jest to prostą ilustracją ekonomicznego prawa rzadkości dóbr: im czegoś mniej, tym bardziej jest przez rynek pożądane (a zatem wyżej cenione). Przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni działek przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących.

 Wykres: Zależność ceny 1m² od powierzchni działki


Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy zebranych transakcji dokonano eliminacji mającej na celu wyselekcjonowanie pozycji charakteryzujących w najbardziej odpowiedni sposób lokalny rynek. Wylimitowano pozycje, znacznie odbiegające pod względem przedmiotu dokonywanej transakcji bądź te, w których nieznane były cechy nieruchomości lub cena transakcyjna znacząco odbiegała od przeciętnych występujących na rynku.

Analiza zebranego materiału ograniczyła próbkę do pozycji spełniających poniższe kryteria:

- nieruchomości o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych, położone w gminie Dopiewo oraz innych gminach powiatu poznańskiego,
- nieruchomość położona na obszarach o mieszkaniowych uwarunkowaniach planistycznych,
- nieruchomości o analogicznym potencjale co przedmiot wyceny,
- transakcje zawarte w okresie od listopada 2022 roku do dnia wyceny,
- przedmiotem obrotu prawo własności,
- powierzchnia działki do 35 m².

Tabela: Zestawienie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych

Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Obręb	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł/m ²]	Cena transakcyjna skoryg. [zł/m ²]
lip 23	Luboń	Luboń	Żabikowo	34	588,24	663,53
paź 23	Puszczykowo	Puszczykowo	Puszczykowo	4	813,01	897,56
kwi 24	Dopiewo	Skórzewo	Skórzewo	7	714,29	748,58

Dla wybranych w toku analizy niezabudowanych działek oszacowano najważniejsze mierniki statystyczne pozwalające lepiej opisać rozpatrywaną próbę.

Tabela: Mierniki statystyczne

Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	769,89
Najwyższa cena transakcyjna [zł/m ²]	897,56
Najniższa cena transakcyjna [zł/m ²]	663,53
Obszar zmienności [zł/m ²]	234,03
Mediana [zł/m ²]	748,58
Odchylenie standardowe [zł/m ²]	118,46
Współczynnik zmienności [-]	0,15

Średnia cena transakcyjna kształtuje się na poziomie 769,89 zł/m² przy odchyleniu na poziomie ± 118,46 zł/m². Rozpiętość cen (maksymalna wartość minus minimalna wartość) wynosi 234,03 zł/m². Mediana (Me) – dzieli próbę na dwie równe części i kształtuje się na poziomie 748,58 zł/m², co oznacza przewagę nieruchomości o cenie poniżej wartości średniej w badanym zbiorze. Badana zbiorowość należy do względnie jednorodnych, na co wskazuje otrzymany współczynnik zmienności (0,15). Świadczy to o zróżnicowaniu materiału badawczego, jednakże mieszczącego się w granicach normy (poniżej 40%).

Analizując powyższe transakcje stwierdzono, iż ceny wahają się od ~664 zł do ~898 zł w przeliczeniu na 1 m² gruntu. Rozbieżności spowodowane są przede wszystkim przez poszczególne cechy różnicujące analizowane nieruchomości. Należy do nich zaliczyć m.in.: lokalizację i otoczenie, powierzchnię działki, uzbrojenie, stan zagospodarowania terenu i drogę dojazdową.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy cen transakcyjnych, preferencji nabywców nieruchomości (wykorzystując do tego celu dane udostępnione przez biura obrotu nieruchomościami) oraz wstępnych wyników badań przeprowadzonych metodą wywiadu bezpośredniego. Ostatecznie ustalono, że na wartość nieruchomości mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atributy cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

- | | |
|----------------------------|-----|
| 1. Lokalizacja i otoczenie | 35% |
| 2. Powierzchnia gruntu | 25% |
| 3. Infrastruktura | 25% |
| 4. Stan zagospodarowania | 15% |

Lokalizacja pokrywa się w sensie znaczeniowym z pojęciem położenia. Mówi o szerszym kontekście posadowienia nieruchomości. W zakresie lokalizacji rozpatrywać należy przede wszystkim jej atrakcyjność rynkową na tle rynku lokalnego. Zła oznacza położenie na obszarze zdecydowanie negatywnie wyróżniającym się na tle danej miejscowości (rynku), położenie takie cechuje się dużą odległością od centrum Poznania, w strefie peryferyjnej (w odniesieniu do z góry nakreślonego zakresu przestrzennego badanego segmentu), itp. Położenie przeciętne jest to najbardziej rozpowszechniona lokalizacja na danym rynku, niewyróżniająca się poziomem swojej atrakcyjności. Przymiotem lokalizacji bardzo dobrej jest wysoka atrakcyjność obszaru. Może być to ciesząca się wyjątkowym zainteresowaniem strefa miejska, czy też modna, poszukiwana przez stronę popytową miejscowość, itp. Na atrakcyjność lokalizacji ma również wpływ posadowienie nieruchomości na terenie strefy ograniczonego użytkowania.

W ramach tej cechy wyróżniono dwa stany: lokalizacja bardzo korzystna, korzystna.

W oparciu o tendencje panujące na rynku najkorzystniej, w odniesieniu do 1 m², wypadają nieruchomości o najmniejszej **powierzchni**. Jest to prostą ilustracją ekonomicznego prawa rzadkości dóbr: im czegoś mniej, tym bardziej jest przez rynek pożądane (a zatem wyżej cenione). Przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni działek przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących.

W ramach tej cechy wyróżniono dwa stany: powierzchnia bardzo mała – pow. do 20 m², mała – pow. powyżej 20 m²

Infrastruktura: na najwyższe noty w obszarze tej cechy zasługują działki, które dysponują łatwym dojazdem, nieuciążliwym zarówno z uwagi na ograniczone natężenie ruchu kołowego, jak i obiektywne cechy techniczne nawierzchni. Dojazd do nieruchomości drogami asfaltowymi, będącymi w dobrym ogólnym stanie winno się oceniać jako korzystny. Ważnym czynnikiem jest również uzbrojenie w sieci instalacyjne – prąd, woda, gaz, kanalizacja. Przeciętna infrastruktura oznacza występowanie części mediów w drodze oraz dojazd drogami o przeciętnym stanie technicznym. Należy przypomnieć o bezpośrednim odniesieniu do badanego rynku lokalnego – okazać się może, iż w różnych rejonach na ocenę przeciętną zasługiwać będą działki o obiektywnie zróżnicowanej infrastrukturze. Cechy techniczne i organizacyjne dojazdu oraz uzbrojenia odróżniające go niekorzystnie od warunków typowych (np. ustanowione służebności) należy oceniać jako złe.

W ramach tej cechy wyróżniono dwa stany: korzystna, przeciętna.

Stan zagospodarowania: bardzo korzystny stan oznacza, że teren określonej nieruchomości jest zadbane, ogrodzony, pozbawiony pozostałości po budowach jak np. słupy betonowe, zniszczone utwardzenie terenu. Natomiast oznaki panującego na nieruchomości gruntowej chaosu, wymagające dodatkowych działań, obniżają ocenę atrybutu. Najgorzej wypadają działki, na których trzeba dokonać wyburzeń posadowionych już obiektów, usunąć drzewa i krzewy oraz gruz, zrównać teren, itp. Na obniżenie wartości nieruchomości ma również wpływ występowanie infrastruktury przesyłowej bezpośrednio na parceli. Od wielkości ingerowania w przestrzeń nieruchomości uzależniony jest w następnej jej wpływ na wartość.

W ramach tej cechy wyróżniono dwa stany: korzystny, przeciętny.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Tabela: Baza nieruchomości porównawczych

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Charakterystyka nieruchomości	Cena transakcyjna skorygowana
1.	Luboń	Lipiec 2023 rok	- Powierzchnia gruntu – 34 m ² - Infrastruktura – przeciętna - Stan zagospodarowania działki – przeciętny	663,53 zł/m ²
2.	Puszczykowo	Październik 2023 rok	- Powierzchnia gruntu – 4 m ² - Infrastruktura – przeciętna - Stan zagospodarowania działki – korzystny	897,56 zł/m ²
3.	Skórzewo	Kwiecień 2024 rok	- Powierzchnia gruntu – 7 m ² - Infrastruktura – korzystna - Stan zagospodarowania działki – przeciętny	748,58 zł/m ²

Tabela: Określenie zakresu kwotowego poprawek

Min. cena transakcyjna [zł/m²]	663,53
Max. cena transakcyjna [zł/m²]	897,56
Cmax – Cmin [zł/m²]	234,03

Tabela : Zestawienie cech nieruchomości wycenianej z cechami nieruchomości porównawczych

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. wyceniana	Nier. nr 1	popr.	Nier. nr 2	popr.	Nier. nr 3	popr.
1	Lokalizacja i otoczenie	Dąbrówka	Luboń	-1	Puszczykowo	-1	Skórzewo	-1
2	Powierzchnia gruntu	8	34	1	4	0	7	0
3	Infrastruktura	Przeciętna	Przeciętna	0	Przeciętna	0	Korzystna	-1
4	Stan zagospodarowania	Korzystny	Przeciętny	1	Korzystny	0	Przeciętny	1

Lp.	Zakresy poprawek [zł/m ²]			
	Cechy rynkowe	0 st.	1 st.	2 st.
1	Lokalizacja i otoczenie	0	81,91	-
2	Powierzchnia gruntu	0	58,51	-
3	Infrastruktura	0	58,51	-
4	Stan zagospodarowania	0	35,10	-

Tabela porównawcza nr 1 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 1)

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Lokalizacja i otoczenie	35%	81,91	-81,91
2	Powierzchnia gruntu	25%	58,51	58,51
3	Infrastruktura	25%	58,51	0,00
4	Stan zagospodarowania	15%	35,10	35,10
SUMA:		100%	234,03	11,70

Tabela porównawcza nr 2 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 2)

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Lokalizacja i otoczenie	35%	81,91	-81,91
2	Powierzchnia gruntu	25%	58,51	0,00
3	Infrastruktura	25%	58,51	0,00
4	Stan zagospodarowania	15%	35,10	0,00
SUMA:		100%	234,03	-81,91

Tabela porównawcza nr 3 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 3)

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Lokalizacja budynku	35%	81,91	-81,91
2	Standard wykończenia	25%	58,51	0,00
3	Powierzchnia użytkowa	25%	58,51	-58,51
4	Powierzchnia działki	15%	35,10	35,10
SUMA:		100%	234,03	-105,32

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. Nr 1	Nier. Nr 2	Nier. Nr 3
1	Wartość [zł]	663,53	897,56	748,58
2	Suma poprawek ze względu na różnicę cech [zł/m ²]	11,70	-81,91	-105,32
3	Wartość poprawiona /skorygowana/ [zł/m ²]	675,23	815,65	643,26
4	Wartość uśredniona [zł]	711,38		
5	Suma wag [ΔC]	175,52	81,91	175,52
6	Waga [1/ΔC]	0,0057	0,0122	0,0057
7	Wartość średnioważona [zł]	740,15		

Wartość szacowanej nieruchomości wynosi:

$$W_N = P * W \text{ zł/m}^2$$

$$W_N = 8 \text{ m}^2 * 740,15 \text{ zł/m}^2$$

$$W_N = 5 921,20 \text{ zł}$$

Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej zapisanej w KW nr PO1P/00212555/8, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

$W_N = 5 900 \text{ zł}$

słownie: pięć tysięcy dziewięćset złotych

Opracowanie:



Poznań, dnia 4 listopada 2024 roku

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- Operat szacunkowy wykonano w trzech jednobrzmiących opracowaniach.
- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność dostarczonych i pozyskanych dokumentów.
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- Do obliczeń wykorzystano arkusz kalkulacyjny Excel, ewentualne nieścisłości w obliczeniach wynikają z dokładności zaokrągleń.
- W nawiązaniu do wyroku SN z dnia 5.04.2012r. (sygn. IICSK 369/11) w operacie szacunkowym nie ujawniono danych identyfikujących nieruchomości przyjęte porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy.
- Wykorzystano i uwzględniono w operacie szacunkowym wszystkie udostępnione dokumenty, dokumenty wykorzystane na potrzeby niniejszej opinii stanowią załączniki do niniejszego opracowania.
- Opis i ocena stanu technicznego nie stanowią ekspertyzy technicznej.



Mapa lokalizacji nieruchomości

Miejscowość:	Dąbrówka	Załącznik
Ulica:	Jaworowa	

**PROTOKÓŁ
Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ PO1P/00212555/8
PROWADZONEJ PRZEZ
SĄD REJONOWY POZNAŃ – STARE MIASTO W POZNANIU
WYDZIAŁ V KSIĄG WIECZYSTYCH**

DZIAŁ I – O (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Działki ewidencyjne

Numerы działek: 5/125

Położenie: województwo: wielkopolskie, powiat: poznański, gmina: Dopiewo

Sposób korzystania: R – grunty orne

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): PO1P/00184739/6

Obszar całej nieruchomości: 0,0008 ha

DZIAŁ –I-Sp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Szymon Andrzej Kolasiński, syn Antoniego, Marii, PESEL 74071212976

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Brak wpisów.

DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)

Brak wpisów.

Data badania:
4 listopada 2024 roku

Protokół sporządzono na podstawie wglądu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych poprzez podsystem dostępu ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości.





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1041587549



1 Okres ubezpieczenia: od 04.07.2024 r. do 03.07.2025 r.

2 Ubezpieczający: WERONIKA FILIPIAK NIERUCHOMOŚCI
 Adres siedziby: GRAFITOWA 44 m. 1, 60-185 SKÓRZEWO
 E-mail: WERONIKA.RYCHLIK2@GMAIL.COM
 Telefon: +48792258297
 REGON: 360422498

3 Ubezpieczony: WERONIKA FILIPIAK NIERUCHOMOŚCI
 Adres siedziby: GRAFITOWA 44 m. 1, 60-185 SKÓRZEWO
 E-mail: WERONIKA.RYCHLIK2@GMAIL.COM
 Telefon: +48792258297
 REGON: 360422498

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

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

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

5 Składka łączna: 134,10 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	134,10
Termin płatności	15.07.2024

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
 27 1240 6960 3014 0110 2617 0640
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1041587549

7 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 3. * Wyrażam zgodę na 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.
 4. 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.
 5. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
 6. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 7. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
 8. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
 9. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
 * w polu oznacza zgodę
 Pełne nazwy spółek:
 PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechny Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1041587549/pc:100000574510784/BE20 PIN: 0273



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

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. 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.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

WERONIKA FILIPIAK NIERUCHOMOŚCI
E-mail: WERONIKA.RYCHLIK2@GMAIL.COM
Telefon: +48792256297

Data zawarcia umowy: 01.07.2024 r.

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

Pieczęć i podpis Ubezpieczającego

WERONIKA FILIPIAK NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Anna Praczyk
tel.: +48 668172300

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1041587549/pc:100000574510784/BE20 PIN: 0273

801 102 102 pzu.pl





CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:
Estate Solution sp. z o.o.

60-124 Poznań, Dmowskiego 124 / 3

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016996

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 22/08/2024 - 21/08/2025
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 2 668.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48