



Biuro Wycen Nieruchomości
EWELINA MUĆKA
87-100 TORUŃ UL. MOHNA 67B/33
TEL. 694 084 797 ewelinamucka@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA

Adres: Grudziądz, ul. Droga Topolowa, województwo kujawsko-pomorskie
Rodzaj nieruchomości: gruntowe niezabudowane
Powierzchnia nieruchomości: 0,3064 ha
Oznaczenie ewidencyjne: działki nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 obręb 0073 M. Grudziądz
Księga wieczysta: TO1U/00050994/0, TO1U/00050990/2, TO1U/00050993/3, TO1U/00052150/6
Cel wyceny: ustalenie ceny sprzedaży

Wykonawca:

Ewelina Mućka

Rzeczoznawca Majątkowy

upr. nr 5730



Toruń, dnia 18 maja 2020 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	Nieruchomości gruntowe niezabudowane, oznaczone jako działki ewidencyjne nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 obręb M. Grudziądz (0073) o łącznej powierzchni 0,3064 ha, położone w Grudziądzu przy ul. Droga Topolowa, województwo kujawsko-pomorskie. Działki stanowią całość gospodarczą i są niezabudowane, niezagospodarowane, porośnięte roślinnością ruderalną i zadrzewieniami. Nieruchomości położone w otoczeniu wyposażonym w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną. Sieć gazowa przebiega w drodze. Nieruchomości posiadają dostęp do drogi. Na obszarze, gdzie znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisem w studium stanowi teren zabudowy produkcyjno-składowo-magazynowej. Zakres wyceny obejmuje określenie prawa własności w/w nieruchomości wraz z częściami składowymi wg stanu na dzień wyceny.	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia ceny sprzedaży	
Daty istotne dla wyceny	Data sporządzenia wyceny: 18.05.2020 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 14.05.2020 r. Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 14.05.2020 r. Data dokonania oględzin: 14.05.2020 r.	
Sposób wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	
Wynik wyceny	OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA	169 000 zł <i>Sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</i>
Autor operatu szacunkowego	Ewelina Mućka Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5730	
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
3.3. ŹRÓDEŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	9
5.3. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ.....	9
5.4. AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA	10
5.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
5.6. POŁOŻENIE – INFORMACJE OGÓLNE.....	11
5.7. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI.....	12
5.8. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	13
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	14
6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	14
6.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	14
7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	16
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
8.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH OCENA	18
8.2. WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH	18
8.3. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ.....	19
8.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ WG STANU NA DZIEŃ WYCENY.....	19
8.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	20
9. WYNIK KOŃCOWY	21
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	22
11. ZAŁĄCZNIKI	22

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe niezabudowane, położone w Grudziądzu przy ul. Droga Topolowa, powiat Grudziądz M., województwo kujawsko-pomorskie. W rejestrze ewidencji gruntów oznaczone jako działki ewidencyjne nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 z obrębu 0073 M. Grudziądz o łącznej powierzchni 0,3064 ha. Stan prawny nieruchomości gruntowych uregulowany jest w księgach wieczystych KW nr TO1U/00050994/0, TO1U/00050990/2, TO1U/00050993/3, TO1U/00052150/6.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie prawa własności w/w nieruchomości wraz z częściami składowymi.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia ceny sprzedaży.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zamawiającymi wycenę są Grudziądzkie Inwestycje Medyczne sp. z o.o. z siedzibą w Grudziądzu przy ul. Rydygiera 15/17. Podstawę formalną stanowi umowa zlecenie z dnia 14.05.2020 r. zawarta pomiędzy zamawiającymi wycenę a Ewelina Mućka rzeczoznawcą majątkowym uprawnienia nr 5730.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity. Dz. U. 2020, poz. 65.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.)

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.);

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Dokumentacja ewidencyjna prowadzona przez Urząd Miasta w Grudziądzu,
- Akty notarialne zgromadzone w Urzędzie Miasta w Grudziądzu,
- Księga wieczysta nieruchomości wycenianej,
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza przyjęte Uchwałą Nr XXVI/96/12 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 27 czerwca 2012 r.
- Dane z oględzin obiektu,
- Informacji i dokumenty uzyskane od Zleceniodawcy,
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku,

3.4. Podstawy metodologiczne

- Cymermann R., Hopfer A. System, zasady i procedury wyceny nieruchomości Warszawa 2010.
- Prystupa M. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego Warszawa 2003.
- Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. Ile jest warta nieruchomość Warszawa 2004.

4. Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny: 18.05.2020 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 14.05.2020 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 14.05.2020 r.
- Data dokonania oględzin: 14.05.2020 r.

5.1. Stan prawny nieruchomości

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wolny od wpisów

Dział IV – HIPOTEKA

Wolny od wpisów

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Biuro Wycen Nieruchomości Ewelina Mućka

Gmina: Grudziądz M.
Miejscowość: Grudziądz
Nr działki: 31/49, 31/50
Obręb ewidencyjny: 0073 M. Grudziądz
Ulica: Droga Topolowa
Sposób korzystania: Dr - drogi
Przyłączenie: TO1U/00021523/6
Obszar: 0,0528 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wolny od wpisów

Dział IV – HIPOTEKA

Wolny od wpisów

Stan prawny nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 31/52 uregulowany jest w KW nr **TO1U/00050993/3**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 14.05.2020 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

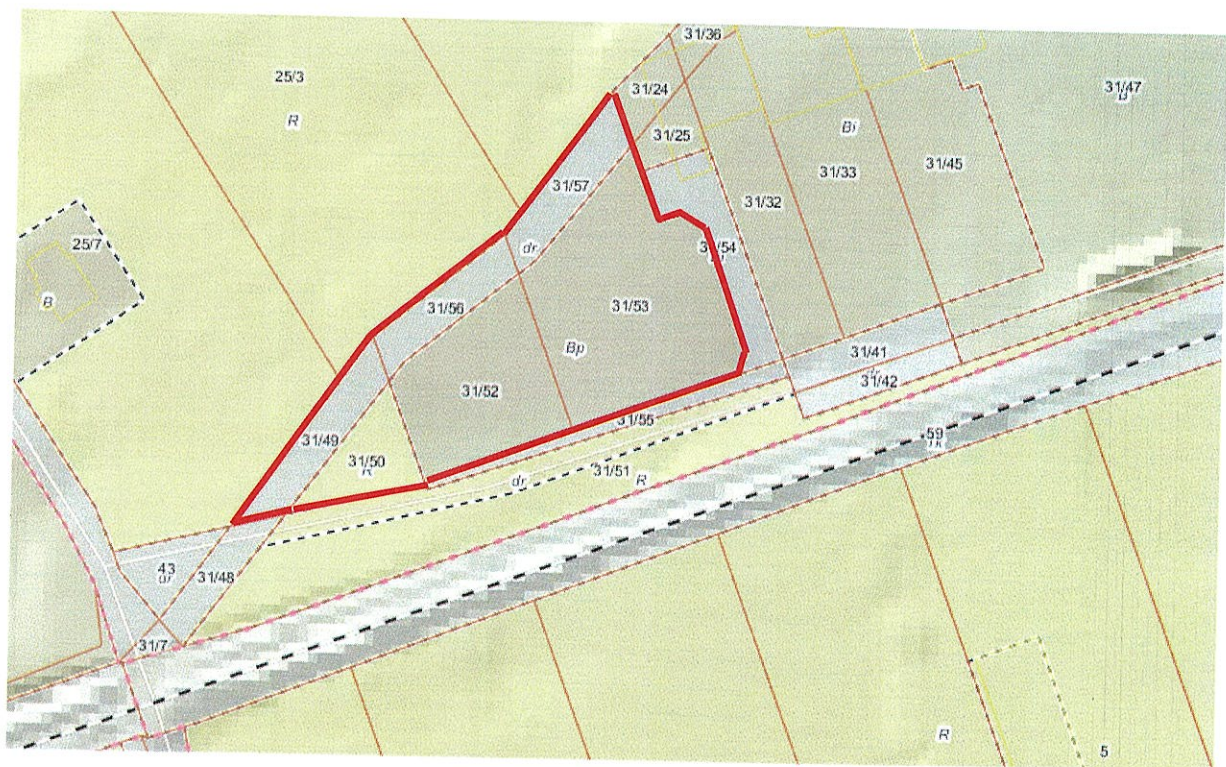
Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: M. Grudziądz
Gmina: Grudziądz M.
Miejscowość: Grudziądz
Nr działki: 31/52
Obręb ewidencyjny: 0073 M. Grudziądz
Ulica: Droga Topolowa
Sposób korzystania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane
Przyłączenie: TO1U/00021502/3
Obszar: 0,0757 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

5.2. Stan według ewidencji gruntów i budynków

Województwo	kujawsko-pomorskie					
Powiat	Grudziądz M.					
Jednostka ewidencyjna	046201_1, M. Grudziądz					
Obręb ewidencyjny	046201_1.0073, M. Grudziądz					
Arkusze	73					
Nr działki	31/53	31/49	31/50	31/52	31/56	31/57
Powierzchnia (ha)	0,1288	0,0266	0,0262	0,0757	0,0225	0,0266
Użytek lub klasa	Bp	dr	RV	Bp	Dr	Dr
Powierzchnia użytku (ha)	0,1288	0,0266	0,0528	0,0757	0,0225	0,0266
Kw. Nr	TO1U/00050994/0	TO1U/00050990/2	TO1U/00050993/3	TO1U/00052150/6		
Właściciel	"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z o.o. z siedzibą w Grudziądzu					



Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami dotyczącymi oznaczenia oraz powierzchni w Księdze Wieczystej, a wpisami w rejestrze gruntów.

5.3. Dostęp do drogi publicznej

Działki nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 obręb 0073 M. Grudziądz posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej nr 31/55 i 31/51, droga o nawierzchni asfaltowej.

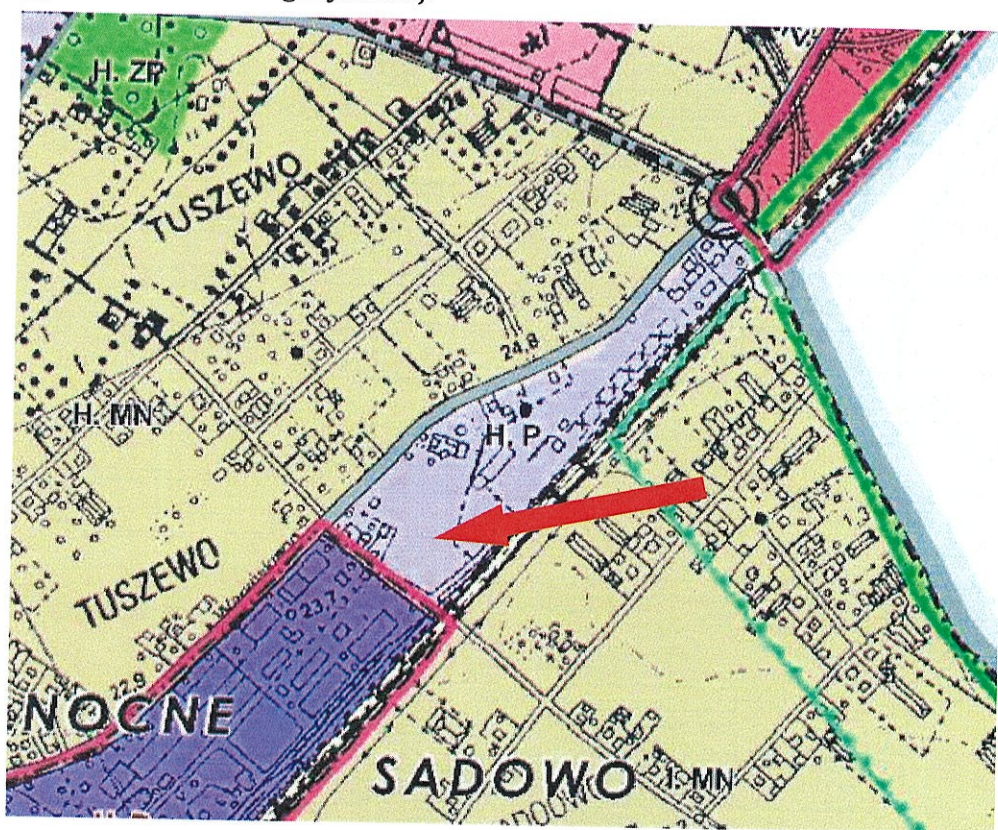
5.4. Aktualny sposób użytkowania

Na dzień sporządzenia wyceny przedmiotowe działki były niezabudowane, niezagospodarowane, porośnięte roślinnością ruderalną i zadrzewieniami.

5.5. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nieobjęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza (Uchwała nr XXVI/96/12 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 27 czerwca 2012 r.) stanowią tereny postulowane do pełnienia funkcji produkcyjno-składowo-magazynowej.



5.6. Położenie – informacje ogólne

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest we wschodniej części miejscowości Grudziądz. Grudziądz to miasto na prawach powiatu położone w środkowej części Pomorza Nadwiślańskiego wzdłuż prawego brzegu Wisły, w województwie kujawsko-pomorskim. Grudziądz liczący niemal 100 tys. mieszkańców jest czwartym, co do liczby mieszkańców miastem województwa. Miasto zajmuje powierzchnię 58,74 km². Grudziądz charakteryzuje się atrakcyjnym położeniem, co wpływa korzystnie na jego charakter oraz determinuje dość wysoki poziom potencjału gospodarczego. Miasto położone jest 120 km na południe od portów Gdyni i Gdańska, około 70 km na północ od Bydgoszczy i Torunia, miast będących centrum administracyjnym województwa Kujawsko-Pomorskiego, oraz 230 km na północny zachód od Warszawy. W bezpośrednim sąsiedztwie Grudziądza przebiega autostrada A1. Innym atutem lokalizacji jest sąsiedztwo z trasą międzynarodową E75 Gdańsk-Cieszyn oraz bezpośredni przebieg przez miasto dwóch dróg krajowych: nr 16 w kierunku Olsztyna i dalej na wschód będąca fragmentem korytarza transportowego łączącego zachodnią granicę Polski ze wschodnią, oraz nr 55 w kierunku Nowego Dworu Gdańskiego będąca fragmentem korytarza transportowego w kierunku przejść granicznych Obwodu Kaliningradzkiego.

Grudziądz posiada rozwinięty rynek gospodarczy. W mieście funkcjonuje ponad 9 tys. podmiotów gospodarczych, z czego ponad 95% stanowi sektor małych i średnich przedsiębiorstw. Wśród dominujących branż na grudziądzkim rynku wyróżnia się przemysł: spożywczy, metalowy, budowlany oraz lekki. Coraz większego znaczenia nabiera rynek usług i handlu, co wpływa na rangę miasta jako ważnego ośrodka handlowego i usługowego dla północnych obszarów województwa kujawsko-pomorskiego, jak i dla południowych województwa pomorskiego. W granicach miasta odnotowuje się dość dużą podaż terenów inwestycyjnych. Ponadto dla inwestorów na terenie miasta utworzona została Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna (ok. 116 ha terenów przeznaczonych na inwestycje: produkcyjne, usługowe oraz mieszkaniowe, wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną).

W strukturze przestrzennej miasta wyróżnić można 16 osiedli mieszkaniowych zróżnicowanych pod względem położenia, rodzaju i intensywności zabudowy oraz liczby mieszkańców. Większość to osiedla z zabudową mieszaną: jedno- oraz wielorodzinną. W północnej części dominuje zabudowa jednorodzinna, centralną część miasta stanowi stara, zabytkowa zabudowa śródmiejska, natomiast w południowej usytuowane są dzielnice przemysłowo-składowe, a także duże osiedla mieszkaniowe z

zabudową wielorodzinną. Na terenie miasta znajduje się wiele obiektów handlowo-usługowych w tym centra handlowe i supermarkety. Komunikację miejską obsługują linie tramwajowe oraz autobusowe, o łącznej długości 283 km. Ponadto na terenie miasta działa kilku przewoźników prywatnych.



5.7. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Grudziądzu przy ul. Droga Topolowa we wschodniej peryferyjnej części miasta na osiedlu Tuszewo. Sąsiedztwo bezpośrednie stanowią tereny zabudowy produkcyjno – składowej, zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, tereny niezabudowane. Odległość do centrum wynosi ok. 4,6 km. W odległości ok. 1,0km przebiega trasa średnicowa stanowiąca fragment drogi krajowej nr 16.



5.8. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Opis działki

Przedmiotową nieruchomość tworzy pięć działek gruntu o nr ewidencyjnych 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 z obrębu 0073 M. Grudziądz, przylegające do siebie i stanowiące całość gospodarczą o łącznej powierzchni 0,3064 ha. Kształt nieruchomości jest dość regularny, wielokątny, dający możliwość racjonalnego zagospodarowania. Poszczególne działki posiadają kształty regularne zbliżone do wydłużonych prostokątów bądź trapezów. Teren płaski o dobrych cechach geotechnicznych. Całość nieogrodzona. Nieruchomość jest niezabudowana i niezagospodarowana, porośnięta roślinnością ruderalną i pojedynczymi zadrzewieniami. Nieruchomość posiada dostęp do następujących mediów technicznych: wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna. Sieć gazowa przebiega w drodze.

Dokumentację fotograficzną zamieszczono w załączniku.

6. Przedstawienie sposobu wyceny

6.1. Rodzaj określanej wartości

Podstawowe przepisy regulujące zasady wyceny, w tym rodzaje określanych wartości oraz sposoby ich określania zawiera Rozdział 1 Działu IV Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma on bowiem zastosowanie do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów). Przepisem wykonawczym do w/w ustawy jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego regulujące szczegółowo zagadnienia m.in. rodzajów, metod i technik wyceny oraz sposobów określania wartości dla różnych celów oraz rodzajów nieruchomości. Szczególne reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego zawierają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

Wykonując wycenę nieruchomości dla celu ustalenia ceny sprzedaży określa się wartość rynkową. 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.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

W myśl artykułu 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Po uwzględnieniu wyżej wymienionych uwarunkowań wycenę nieruchomości przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami zgodnie z zaleceniami Noty Interpretacyjnej 1 – podejście porównawcze:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

7. Analiza rynku nieruchomości

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – rynek lokalny: miasto Grudziądz ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji o podobnym charakterze jak lokalizacja wycenianej nieruchomości,
- Akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele produkcyjno-składowo-magazynowe będące prawem własności,
- Okres analizy cen transakcyjnych lata 2018-2020,

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe niezabudowane oznaczone jako działki gruntu nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 obręb 0073 M. Grudziądz o łącznej powierzchni 0,3064 ha położone w Grudziądzu przy ul. Droga Topolowa, przeznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grudziądza na cele zabudowy produkcyjno-składowo-magazynowej. Do gruntu przysługuje prawo własności. Wycenę rozpoczęto od analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie Grudziądza, gdzie znajduje się przedmiotowa nieruchomość.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W monitorowanym okresie stwierdzono znaczną ilość transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych w obrocie. Z zebranych transakcji rynkowych odrzucono obiekty, których cechy kreujące cenę rynkową nie były wystarczająco podobne do atrybutów nieruchomości wycenianej. Pominęto również te transakcje, dla których informacje o cechach i stanie w momencie sprzedaży były niewystarczające. Jednostką porównawczą jest cena w przeliczeniu na powierzchnię wyrażoną w metrach kwadratowych (zł/m²).

Podaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy produkcyjno-składowo-magazynowej na terenie miasta Grudziądza skoncentrowany jest głównie w strefie przemysłowej w rejonie ul. Granicznej oraz w rejonie ul. Magazynowej. Wśród transakcji tam zawieranych dominują transakcje o powierzchni powyżej 2,0 ha. Nieruchomości produkcyjne o powierzchni poniżej 1,0 ha rozmieszczone są po całym mieście i stanowią mniejszą część obrotu rynkowego. Na podstawie wszystkich zaobserwowanych transakcji określono trend zmiany cen. Z zanotowanych transakcji wyselekcjonowano grupę reprezentatywnych transakcji najbardziej zbliżonych do szacowanej nieruchomości. Na podstawie wyselekcjonowanych transakcji określono wagi cech rynkowych oraz wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Ceny jednostkowe nieruchomości w badanej grupie wahały się w granicach od ok. 54 do ok. 59 zł/m². Średnia cena wynosiła ok. 56 zł/m². Nieruchomości porównawcze położone były w peryferyjnej części miasta w otoczeniu terenów mieszanych. Zestawienie transakcji porównawczych zawarto w podrozdziale 8.3.

Liczba odnotowanych transakcji była niewystarczająca do analitycznego wyznaczenia trendu zmiany cen. Na podstawie analizy rynku równoległego oraz posiłkując się informacjami z raportów na temat stanu rynku, założono że w badanym okresie ceny transakcyjne pozostawały na niezmiennym poziomie. Przyjęto trend zmiany cen równy 0%.

8. Określenie wartości nieruchomości

8.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

Na podstawie badania i analizy rynku lokalnego stwierdzono, że na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową nieruchomości wpływają w decydującym stopniu ich cechy. W związku z tym, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym znalezienie nieruchomości identycznych lub różniących się jedną cechą jest praktycznie niemożliwe.

Poniższe zestawienie przedstawia wybrane cechy oraz ich charakterystykę, uznane za istotne z punktu widzenia wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Tab. 1. Skala ocen cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych

NAZWA CECHY	SKALA OPISU	CHARAKTERYSTYKA
Dojazd	dobry	Dojazd drogą asfaltową
	przeciętny	Dojazd drogą gruntową, nieurządzoną
Możliwości inwestycyjne	korzystne	Brak utrudnień w korzystaniu z nieruchomości
	przeciętne	Na nieruchomości znajdują się liczne zadrzewnienia, zakrzewienia, teren wymaga uporządkowania, przebiegają sieci infrastruktury technicznej lub znajdują się inne utrudnienia
Powierzchnia	przeciętna	Powierzchnia poniżej 2000 m ²
	mała	Powierzchnia powyżej 2000 m ²

8.2. Wyznaczenie wag poszczególnych cech

Wagi cech rynkowych ustalono zgodnie z zaleceniami zapisanymi z PKZW na podstawie badań, obserwacji, preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, informacji otrzymanych z rynku nieruchomości (agencje pośrednictwa, rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości) oraz poprzez podobieństwo z podobnymi rodzajowo rynkami.

Tab. 2. Określenie procentowego udziału wag cech rynkowych

Nazwa cechy	Wartość wag cech rynkowych
Dojazd	40%
Możliwości inwestycyjne	40%
Powierzchnia	20%
Razem	100%

8.3. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 3 wiarygodne transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, które odbyły się na badanym rynku w latach 2018-2020. Zestawienie transakcji zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 3. Zestawienie nieruchomości podobnych

Lp.	Data	Obręb	Pow. gruntu (m ²)	Cena (zł)	Cena jednostkowa (zł/m ²)
1.	29.05.2019	Warszawska	2 829,00	153 310,00	54,19
2.	29.05.2019	Warszawska	3 858,00	208 320,00	54,00
3.	17.05.2019	Tysiąclecia	1 451,00	85 000,00	58,58
C _{min}					54,00
C _{max}					58,58
C _{śr}					55,59
ΔC					4,58

8.4. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań wg stanu na dzień wyceny

Do porównania wybrano 3 nieruchomości gruntowe zabudowane, które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym i których cechy są najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej i nie różnią się od niej w zakresie cech o najwyższej wadze więcej niż o jeden stopień.

Nieruchomość A

Transakcja z dnia 2019-05-29

Położenie – Grudziądz ul. Warszawska

Dojazd – przeciętny

Możliwości inwestycyjne – korzystne

Powierzchnia – przeciętna

Cena transakcyjna: 153.310,00 zł.

Cena transakcyjna 1m² na dzień sprzedaży: 54,19 zł;

Nieruchomość B

Transakcja z dnia 2019-05-29

Położenie – Grudziądz ul. Warszawska

Dojazd – przeciętny

Możliwości inwestycyjne – korzystne

Powierzchnia – przeciętna

Cena transakcyjna: 208 320,00 zł.

Cena transakcyjna 1m² na dzień sprzedaży: 54,00 zł;

Nieruchomość C

Transakcja z dnia 2019-05-17

Położenie – Grudziądz ul. Tysiąclecia

Dojazd – dobry

Możliwości inwestycyjne – przeciętne

Powierzchnia – mała

Cena transakcyjna: 85.000,00 zł.

Cena transakcyjna 1m² na dzień sprzedaży: 58,58 zł;

8.5. Oszacowanie wartości nieruchomości

Tab. 4. Arkusz wyceny całej nieruchomości

Arkusz wyceny nieruchomości			obiekt wyceniany	obiekty przyjęte do porównania								
				Warszawska			Warszawska			Tysiąclecia		
moment wyceny (rr-mm-dd)			14.05.2020	-			-			-		
cena nieruchomości			-	153 310,00			208 320,00			85 000,00		
data transakcji (rr-mm-dd) / trend czasowy			-	29.05.2019		0%	29.05.2019		0%	17.05.2019		0%
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			-	153 310,00			208 320,00			85 000,00		
jednostka porównawcza (m ² powierzchni)			3 064,00	2 829,0			3 858,0			1 451,0		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			-	54,19			54,00			58,58		
cechy (atrybuty) przyjęte do porównania	waga (%)	zakres poprawki (zł)	standard cechy	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)
Dojazd	40%	1,83	dobry	przeciętny	100%	1,83	przeciętny	100%	1,83	dobry	0%	0,00
Możliwości inwestycyjne	40%	1,83	przeciętne	korzystne	-100%	-1,83	korzystne	-100%	-1,83	przeciętne	0%	0,00
Powierzchnia	20%	0,92	przeciętna	przeciętna	0%	0,00	przeciętna	0%	0,00	mała	-100%	-0,92
suma	100%	4,58										
poprawka kwotowa (zł)			-	0,00			0,00			-0,92		
cena jednostkowa skorygowana (zł/m2)			-	54,19			54,00			57,66		
wartość jednostki porównawczej (zł/m2)			55,28									
wartość nieruchomości szacowanej (zł)			169 378									

9. Wynik końcowy

Tab. 5. Podsumowanie wyceny

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Grudziądzu przy ul. Droga Topolowa oznaczonych jako działki nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 obręb 0073 M. Grudziądz KW TO1U/00050994/0, TO1U/00050990/2, TO1U/00050993/3, TO1U/00052150/6	
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI słownie:	169 000 zł <i>Sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</i>

Oszacowania wartości rynkowej dokonano w oparciu o przeprowadzoną analizę transakcji na rynku lokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami, analizę trendów i cen kupna-sprzedaży, uwzględniając jednocześnie podstawowe cechy i czynniki mające wpływ na wycenianą nieruchomość.

Zastosowane podejście porównawcze, metoda porównywania parami pozwoliła uzyskać wartość odpowiadającą najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku.

Wycena wykonana dnia 15 maja 2020 r.



10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora opracowania.
- Operat nie może być wykorzystywany do celu innego niż określony w operacie szacunkowym.
- Wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT ani innych opłat stosowanych przy zawieraniu transakcji sprzedaży nieruchomości.
- Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk właścicieli oraz pełnych adresów nieruchomości przyjętych do analizy.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji nieruchomości uzyskanej od Zamawiającego

11. Załączniki

1. Protokół z badania księgi wieczystej
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Kopia polisy OC

Gmina: Grudziądz M.
Miejscowość: Grudziądz
Nr działki: 31/49, 31/50
Obręb ewidencyjny: 0073 M. Grudziądz
Ulica: Droga Topolowa
Sposób korzystania: Dr - drogi
Przyłączenie: TO1U/00021523/6
Obszar: 0,0528 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wolny od wpisów

Dział IV – HIPOTEKA

Wolny od wpisów

Stan prawny nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 31/52 uregulowany jest w KW nr **TO1U/00050993/3**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 14.05.2020 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: M. Grudziądz
Gmina: Grudziądz M.
Miejscowość: Grudziądz
Nr działki: 31/52
Obręb ewidencyjny: 0073 M. Grudziądz
Ulica: Droga Topolowa
Sposób korzystania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane
Przyłączenie: TO1U/00021502/3
Obszar: 0,0757 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

Załącznik 2

Dokumentacja fotograficzna





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1016030108



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 18.12.2019 r.

1 Okres ubezpieczenia: od 18.12.2019 r. do 17.12.2020 r.

2 Ubezpieczający: BIURO WYCN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA

Adres siedziby: JANA MOHNA 67b m. 33, 87-100 TORUŃ
E-mail: Klient nie posiada

Telefon: +48694084797

REGION: 341517093

3 Ubezpieczony: BIURO WYCN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA

Adres siedziby: JANA MOHNA 67b m. 33, 87-100 TORUŃ
E-mail: ewelinamucka@wp.pl

Telefon: +48694084797

REGION: 341517093

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		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: 132,81 PLN
Składka została opłacona w całości.

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.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumentacji informacja o Administratorze danych osobowych.

5. ☐ * 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, Allor 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.

6. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

7. ☐ * 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

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, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

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

1016030108/pc:100000243628920/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)
DSPOCZA/19G11_02/20191212.1305/proddppu06-124319709.3/FILE/pc:100000243628920



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 udzielenie 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, skargę lub zażalenie do Rzecznika Finansowego wniosek dotyczący:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów 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 rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU 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 Polisą

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.

Potwierdzam dane kontaktowe

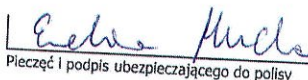
BIURO WYCN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA
E-mail: ewelinamucka@wp.pl
Telefon: +48694084797

Data wystawienia dokumentu: 12.12.2019 r.
Data zawarcia umowy: 12.12.2019 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO WYCN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Agencja PZU
87-100 Toruń, ul. Wojska Polskiego 11F
Miroslawa Piłta - Iwińska
kom. 697 994 777

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)

1016030108/pc:100000243628920/BE20

801 102 102 pzu.pl

