

# OPERAT SZACUNKOWY



**z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość – działka ew. nr 242/1, położona w miejscowości Czosnów, przy ul. Warszawskiej 28, gmina Czosnów, powiat nowodworski, województwo mazowieckie**

**Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1N/00044905/9 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim**

**Warszawa, maj 2018**

***Autor opracowania:***

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

Adres nieruchomości: <b>Czosnów, ul. Warszawska 28</b>	
<b>Określenie nieruchomości:</b>	Przedmiot wyceny stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu i budynki stanowiące odrębną nieruchomość – działka ew. nr 242/1 o powierzchni 4200 m <sup>2</sup> , usytuowana w miejscowości Czosnów, przy ul. Warszawskiej 28, gminie Czosnów, powiecie nowodworskim, województwie mazowieckim. Przedmiotowa działka posiada regularny kształt, umożliwiający racjonalne zagospodarowanie, ukształtowanie terenu bez znacznych deniwelacji. Na gruncie znajdują się dwa budynki usługowe: budynek we frontowej części działki, wolnostojący, parterowy z podpiwniczeniem, o pow. zabudowy 240 m <sup>2</sup> i pow. użytkowej 371,36 m <sup>2</sup> oraz budynek w głębi działki, wolnostojący, parterowy o pow. zab. 211 m <sup>2</sup> i pow. uż. 192,44 m <sup>2</sup> . Ponadto na działce znajdują się niewielkie zabudowania gospodarcze. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1N/00044905/9 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim.
<b>Zakres i uwarunkowania wyceny:</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość w stanie na dzień wyceny. <u>Ze względu na fakt, iż wartość rynkowa nieruchomości jest różna od wartości dla aktualnego sposobu użytkowania, w operacie szacunkowym przedstawiono dwie wartości: wartość rynkową oraz wartość dla aktualnego sposobu użytkowania.</u>
<b>Cel wyceny:</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.
<b>Metodologia wyceny:</b>	Zastosowano podejście mieszane, metodę kosztów likwidacji oraz podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
<b>Data określenia wartości:</b>	30.04.2018 r.
<b>Oszacowana wartość</b>	<b>Wartość rynkowa</b> prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość w stanie na dzień wyceny wynosi: <b>2 962 000 zł</b> (Słownie: dwa miliony dziewięćset sześćdziesiąt dwa tysiące złotych) Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość <b>dla aktualnego sposobu użytkowania NIE STANOWIĄCA wartości rynkowej</b> , w stanie na dzień wyceny wynosi: <b>994 000 zł</b> (Słownie: dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych)
<b>Strony umowy:</b>	<b>Zamawiający:</b> Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska w Czosnowie <b>Wykonawca:</b> Lege Advisors sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, Warszawa
<b>Opracowanie:</b>	
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	02.05.2018 r.

**SPIS TREŚCI**

1	PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY.....	3
1.1	Przedmiot wyceny .....	3
1.2	Zakres i uwarunkowania wyceny.....	3
2	CEL WYCENY .....	3
3	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1	Podstawa formalna.....	4
3.2	Podstawy prawne .....	4
3.3	Podstawy merytoryczne wyceny .....	4
3.4	Źródła danych o nieruchomości.....	4
4	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	5
5	OPIS, OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
5.1	Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	5
5.2	Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	9
6	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	12
7	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	13
8	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....	17
9	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	20
10	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	23
11	WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....	28
12	KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	28
13	PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	29
14	ZAŁĄCZNIKI .....	29

## 1 PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

### 1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu i budynki stanowiące odrębną nieruchomość – działka ew. nr 242/1 o powierzchni 4200 m<sup>2</sup>, usytuowana w miejscowości Czosnów, przy ul. Warszawskiej 28, gminie Czosnów, powiecie nowodworskim, województwie mazowieckim. Przedmiotowa działka posiada regularny kształt, umożliwiający racjonalne zagospodarowanie, ukształtowanie terenu bez znacznych deniwelacji. Na gruncie znajdują się dwa budynki usługowe: budynek we frontowej części działki, wolnostojący, parterowy z podpiwniczeniem, o pow. zabudowy 240 m<sup>2</sup> i pow. użytkowej 371,36 m<sup>2</sup> oraz budynek w głębi działki, wolnostojący, parterowy o pow. zabudowy 211 m<sup>2</sup> i pow. użytkowej 192,44 m<sup>2</sup>. Ponadto na działce znajdują się niewielkie zabudowania gospodarcze.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1N/00044905/9 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim.

### 1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość w stanie na dzień wyceny.

Ze względu na fakt, iż wartość rynkowa nieruchomości jest różna od wartości dla aktualnego sposobu użytkowania, w operacie szacunkowym przedstawiono dwie wartości: wartość rynkową oraz wartość dla aktualnego sposobu użytkowania.

## 2 CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

## 3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 3.1 Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska w Czosnowie**.

### 3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004 r. z późn. zmianami);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459).

### 3.3 Podstawy merytoryczne wyceny

- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych;
- Wartość rynkowa nieruchomości, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000;
- Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzecznawstwo majątkowe, - Dorota Wilkowska – Kołakowska, 2012;
- System, zasady i procedury wyceny nieruchomości, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2010;

### 3.4 Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 30.04.2018 r.;
- Księga wieczysta WA1N/00044905/9 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim;
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 20.01.2015 r.;
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 20.01.2015 r.;
- Wyrzys z mapy ewidencyjnej z dnia 21.01.2015 r.;
- Książki obiektów budowlanych;
- Umowy najmu;
- Uchwała Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów;

- Dane o cenach transakcyjnych kupna – sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Powiatowym w Nowym Dworze Mazowieckim, Ożarowie Mazowieckim, Legionowie, Pułtusk, Wołominie.

## 4 DATY ISTOTNE DLA OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny - 02.05.2018 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 30.04.2018 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny - 30.04.2018 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości - 30.04.2018 r.

## 5 OPIS, OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 5.1 Określenie stanu prawnego nieruchomości

#### *Księga wieczysta*

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej numer WA1N/00044905/9 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim. Na podstawie badania zapisów dnia 30 kwietnia 2018 r. stwierdzono co następuje:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

#### **Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości**

Wzmianki: Brak wpisu

Numer bieżący nieruchomości: 4

#### *Położenie:*

Numer porządkowy: 1

Gmina: Czosnów

Miejscowość: Czosnów

#### *Działka ewidencyjna:*

Numer działki: 66/5\*

Położenie: 1



Przyłączenie: Numer księgi: 00000451

Numer działki: 242/1

Położenie: 1

Przyłączenie: Numer księgi: 00000451

*Budynek:*

Położenie: 1

Powierzchnia użytkowa budynku: 646,0000 m<sup>2</sup>

Przeznaczenie budynku: Budynki handlowo – produkcyjne

Odrębność: tak

Przyłączenie: Numer księgi: 00000451

Obszar: 0,3273 ha

### **Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością**

Wzmianki: Brak wpisu

*Prawo użytkowania wieczystego:*

Okres użytkowania: 2098-07-27

Sposób korzystania: Nieruchomość w użytkowaniu wieczystym do dnia 27 lipca 2098 r. oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynku o powierzchni 646 m<sup>2</sup> przeznaczone na cele handlowo - produkcyjne

### **Dział II – Własność**

Wzmianki: Brak wpisu

*Właściciel:*

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny):*

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Gmina Czosnów

*Użytkownik wieczysty:*

Napis: Wpisy dotyczące użytkownika wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny):*

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Czosnowie

### **Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Wzmianki: Brak wpisu

Numer wpisu: 1

Napis: Wpisy dotyczące użytkownika wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: Roszczenie Gminy Czosnów o treści par. 1 umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienia własności z dnia 21 lipca 1999 r. Rep. A nr 5319/1999 - karta akt nr 3-6 w KW nr 52221. zmiany : wpis spod nr 1 zmieniono w ten sposób, że część obciążonej nieruchomości tj. działkę nr 66/3 przeniesiono do kw 63050. Wpisano na wniosek z 19.03.2004 r. (g. 12:10) dz.kw. 1519/04 dnia 05 maja 2004 r. zmiany : wpis spod nr 1 zmieniono w ten sposób, że część obciążonej nieruchomości tj. działkę nr 66/4 przeniesiono do kw 63883. wpisano z urzędu dnia 16 listopada 2004 r. przy wniosku dz.kw. 3999/04

### **Dział IV - Hipoteka**

Wzmianki: Brak wpisu

Brak wpisów

*\*Uwaga: Działka ew. nr 66/5, ujawniona w KW nie jest objęta zakresem wyceny.*

*Uwaga: Obciążenia ujawnione w dziale III KW nie wywierają wpływu na wartość nieruchomości.*

### **Ewidencja gruntów**

Na podstawie informacji zawartych w wypisie z rejestru gruntów ustalono, iż przedmiotowa dz. ew. nr 242/1 o pow. 0,42 ha położona jest w województwie mazowieckim, powiecie nowodworskim, jednostce ewidencyjnej 141402\_2 Czosnów, obrębie 11 Czosnów. Działka w całości stanowi inne tereny zabudowane Bi. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Czosnów, zaś użytkownikiem wieczystym Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Czosnowie. Według danych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr 44905.

*Uwaga: Istnieje rozbieżność między zapisami ujawnionymi w księdze wieczystej, a danymi z ewidencji gruntów i budynków odnośnie powierzchni działki – w KW łączna powierzchnia działki nr 66/5 i 242/1 wynosi 0,3273 ha, natomiast zgodnie z danymi ewidencyjnymi powierzchnia samej działki nr 242/1 wynosi 0,42 ha – w procesie wyceny dane powierzchniowe przyjęto na podstawie ewidencji gruntów i budynków.*



Zgodnie z rejestrem budynków, na działce ew. nr 242/1 zlokalizowany jest murowany, jednokondygnacyjny budynek o funkcji handlowo – usługowej, wzniesiony w 1980 r., o pow. zabudowy 240,00 m<sup>2</sup>, jednokondygnacyjny budynek murowany o funkcji handlowo – usługowej, wzniesiony w 1980 r., o pow. zabudowy 211,00 m<sup>2</sup> oraz jednokondygnacyjny budynek murowany o funkcji innej niemieszkalnej, wzniesiony w 1980 r., o pow. zabudowy 24,00 m<sup>2</sup>.

*Uwaga: Istnieje rozbieżność między danymi ujawnionymi w wypisie z rejestru budynków, a informacjami zawartymi w książkach obiektów budowlanych odnośnie pow. zabudowy budynków – w procesie wyceny przyjęto powierzchnię zabudowy budynków na podstawie danych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków.*

### **Pozwolenia na użytkowanie**

Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono pozwolenia na użytkowanie obiektów usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości. Budynki stanowią obiekty wzniesione w latach 80 XX wieku, uznano więc, że zostały wybudowane zgodnie z przepisami prawa.

### **Dostęp do drogi publicznej**

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Władysława Lercha (dz. ew. nr 221), której właścicielem jest powiat nowodworski, oraz drogi publicznej – ulicy Warszawskiej (dz. ew. nr 135/3), której właścicielem jest powiat nowodworski.

### **Umowy najmu**

1. Dnia 18 lutego 2008 roku między Gminną Spółdzielnią „SCH” w Czosnowie, a Arma – San Sp. J. – S. J. Bartczuk, W. I. Kownaccy zawarto umowę najmu. Zgodnie z umową najmu Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku magazynowo – socjalno – biurowego wraz z przynależnymi placami komunikacyjno – składowo – manewrowymi na terenie bazy magazynowo – administracyjnej w Czosnowie, przy ul. Warszawskiej 28, gm. Czosnów, powiat nowodworski, województwo mazowieckie. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem cały budynek, o powierzchni 400 m<sup>2</sup> wraz z wyposażeniem oraz z przynależnymi utwardzonymi placami komunikacyjno – składowo – manewrowymi o łącznej powierzchni w granicach ogrodzenia. Umowę zawarto na czas nieoznaczony, z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Koszty stałe utrzymania obiektu tj. remonty kapitalne, ubezpieczenie obiektu, amortyzacja, podatek od nieruchomości, zarząd nieruchomością, ochrona oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów obciążają Wynajmującego. Opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, ubezpieczenie towarów, usługi telekomunikacyjne, usługi komunalne, remonty i naprawy bieżące oraz pozostałe związane z działalnością gospodarczą Najemcy pokrywa lub refunduje Najemca.

- Zgodnie z aneksem nr 2 do umowy najmu zawartej w dniu 1 kwietnia 2005 r. pomiędzy Gminną Spółdzielnią „SCH” w Czosnowie, a Panem Dariuszem Zbigniewem Radeckim, Najemca bierze w najem budynek o powierzchni 250 m<sup>2</sup> wraz z wiatą i przynależnym terenem o powierzchni 1500 m<sup>2</sup>. Umowę zawarto na czas nieoznaczony.

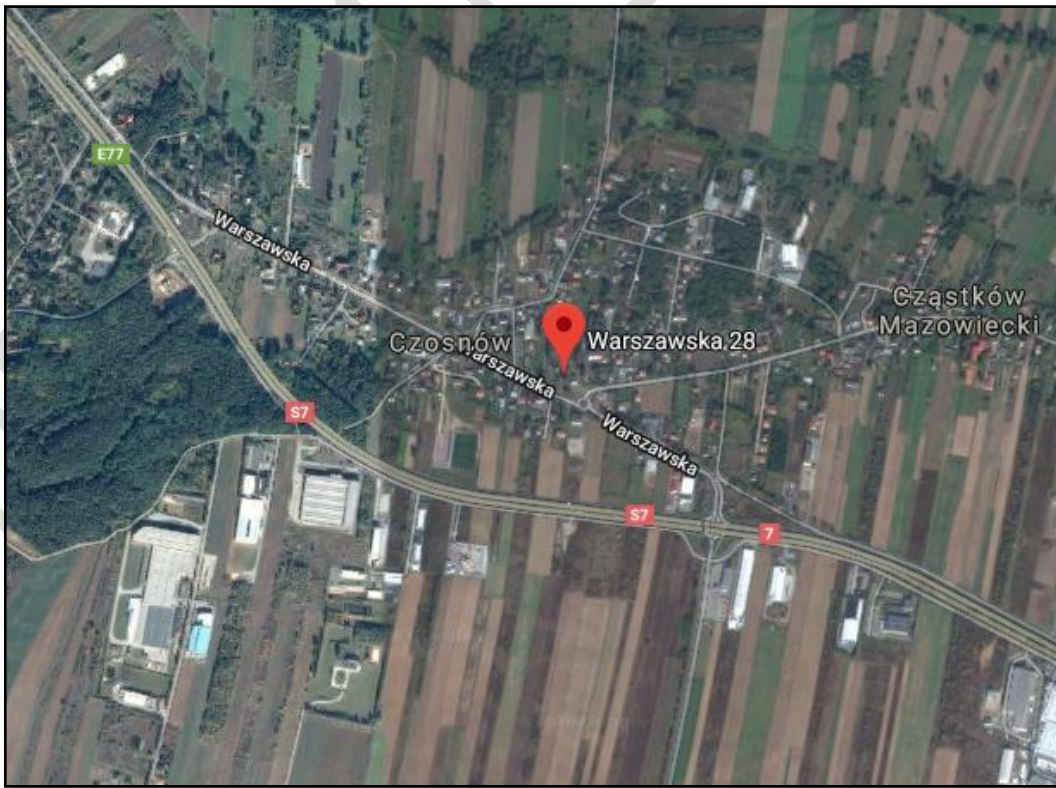
*Powyższe umowy najmu nie obciążają nieruchomości.*

## 5.2 Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

### **Lokalizacja i otoczenie budynku**

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Czosnów, w gminie Czosnów, powiecie nowodworskim, województwie mazowieckim. Nieruchomość zlokalizowana jest w odległości ok. 5,0 km od centrum miasta powiatowego – Nowego Dworu Mazowieckiego oraz o ok. 17,0 km od granic Warszawy. Działka położona jest w centralnej części miejscowości gminnej, w odległości ok. 500 m od drogi ekspresowej S7, która zapewnia dogodne połączenie m.in. z Warszawą. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa komercyjna oraz mieszkaniowo - usługowa, a także Urząd Gminy (w odległości ok. 150 m).

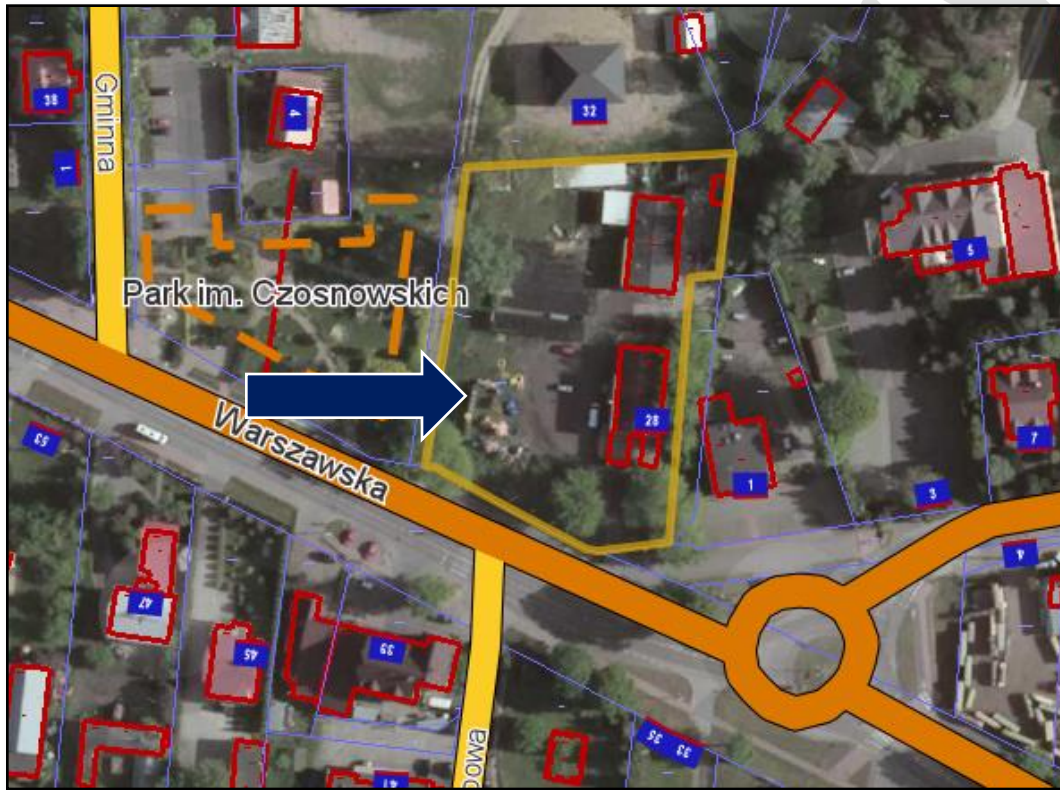
Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono uciążliwości mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości.



Źródło: [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps)

### **Opis nieruchomości**

Przedmiotowa działka oznaczona nr 242/1 o pow. 4200 m<sup>2</sup>, charakteryzuje się regularnym kształtem, umożliwiającym racjonalne zagospodarowanie, a także ukształtowaniem terenu bez znacznych deniwelacji. Grunt jest uzbrojony w podstawowe media (elektryczność, woda, kanalizacja). Teren jest ogrodzony – od frontu ogrodzeniem z pręseł metalowych między murowanymi słupkami, natomiast z pozostałych stron ogrodzeniem z siatki stalowej. Teren działki na niewielkiej części utwardzony utwardzeniem betonowym.



Źródło: [czosnow.e-mapa.net](http://czosnow.e-mapa.net)

### **Opis zabudowań**

*(Dane powierzchniowe oraz opis budynków przyjęto na podstawie księzek obiektów budowlanych i informacji ujawnionych w wypisie z rejestru budynków)*

#### Budynek handlowo - usługowy:

W części frontowej działki, znajduje się wolnostojący, parterowy budynek z podpiwniczeniem, o pow. zabudowy 240,00 m<sup>2</sup> (określono na podstawie wypisu z rejestru budynków) i pow. użytkowej 371,36 m<sup>2</sup> (określono na podstawie książki obiektu budowlanego). Budynek wzniesiony w 1948 r., pierwotnie pełnił funkcję magazynu zbożowego, obecnie stanowi obiekt o funkcji handlowo –



usługowej. Konstrukcja budynku tradycyjna, uprzemysłowiona. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacja, przewody dymowe, centralnego ogrzewania (piec olejowy jest własnością najemcy). Na podstawie przeprowadzonych oględzin wewnątrz budynku, stwierdzono iż standard wykończenia jest średnio korzystny. Na parterze budynku znajduje się sala sprzedaży, w podpiwniczeniu magazyn i kotłownia. W przybudówkach pomieszczenia gospodarcze i magazynowe. Elementy wykończenia budynku: posadzki betonowe, ściany otynkowane, pomalowane.

*Widok budynku:*



*Budynek handlowo - usługowy:*

W tylnej części działki, znajduje się wolnostojący, parterowy budynek o pow. zabudowy 211,00 m<sup>2</sup> (określono na podstawie wypisu z rejestru budynków) i pow. użytkowej 192,44 m<sup>2</sup> (określono na podstawie książki obiektu budowlanego). Budynek wzniesiony w 1976 r., pierwotnie pełnił funkcję warsztatu ślusarsko – kowalskiego, obecnie stanowi obiekt o funkcji handlowo – usługowej. Konstrukcja budynku tradycyjna, uprzemysłowiona, szkieletowa, murowana. Instalacje: wody zimnej i ciepłej, kanalizacyjna, elektryczna, przewody wentylacji grawitacyjnej i dymowe. Budynek wykorzystywany na cele handlowe.

*Widok budynku:*



W książkach obiektów budowlanych widnieją nieco inne, niż w wypisie z rejestru budynków, powierzchnie zabudowy przedmiotowych obiektów: budynku usytuowanego we frontowej części działki 230,33 m<sup>2</sup> oraz budynku usytuowanego w tylnej części działki: 211,15 m<sup>2</sup>. W procesie wyceny przyjęto pow. zabudowy zgodnie z wypisem z rejestru budynków, uznając je za poprawne.

W wypisie z rejestru budynków widnieje jeszcze jeden budynek o pow. zabudowy 24,00 m<sup>2</sup>, który wchodzi w skład zabudowań gospodarczych usytuowanych na przedmiotowej działce. Budynki gospodarcze znajdują się na tyłach działki, są w bardzo złym stanie technicznym.

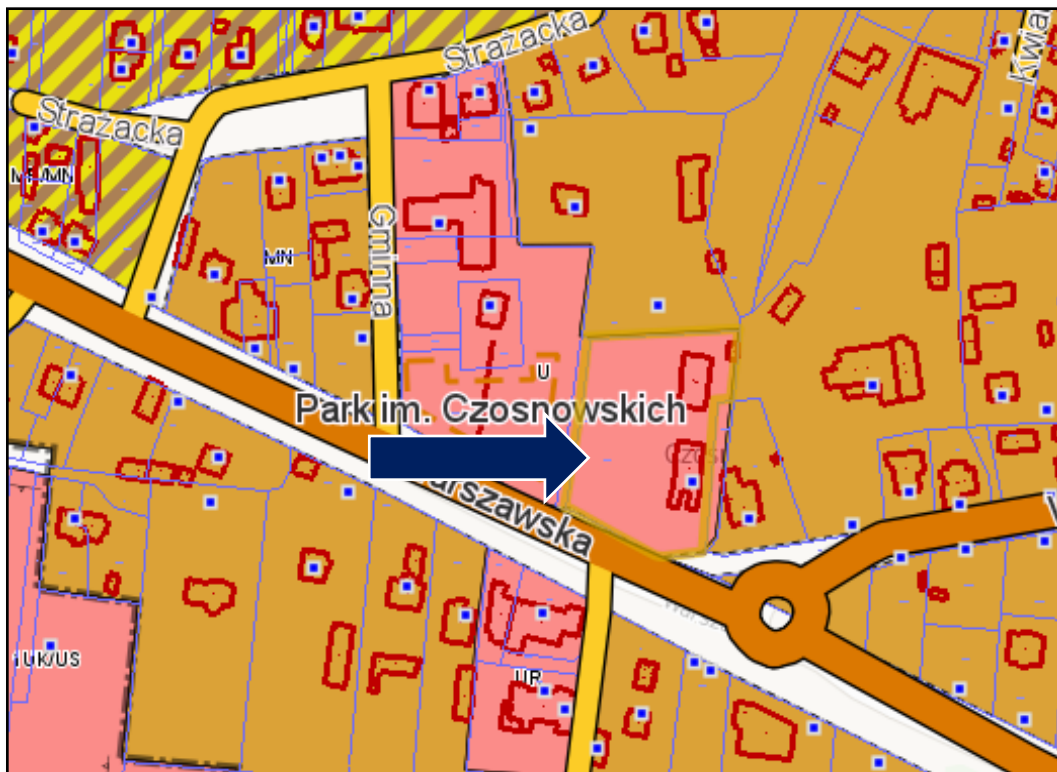
Widok zabudowań:



## 6 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów zatwierdzonego Uchwałą Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r.

Zgodnie z ustaleniami w/w MPZP, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem U – teren usług publicznych.



Źródło: [czosnow.e-mapa.net](http://czosnow.e-mapa.net)

## 7 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – powiat nowodworski, legionowski, wołomiński, pułtuski, warszawski zachodni;
- Okres analizy cen transakcyjnych: od stycznia 2016 roku do dnia wyceny;
- Rynek lokalny kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami o charakterze komercyjnym oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę komercyjną;

### Ogólna charakterystyka

**Gmina Czosnów** leży 16 km na północ od Warszawy, w środkowej części województwa mazowieckiego, sąsiaduje z gminami: Leoncin, Łomianki, Leszno, Izabelin, Nowy Dwór Mazowiecki, Zakroczym, Jabłonna. Liczy 33 sołectwa i jedno osiedle. Zajmuje obszar pomiędzy Wisłą a Puszcą Kampinoską (najbardziej znanym miejscem w Puszczy jest cmentarz w Palmirach, gdzie odbywają się coroczne uroczystości ku czci rozstrzelanych w II wojnie światowej). Główną oś gminy stanowi trasa E7, ważna arteria łącząca południową część Polski z wybrzeżem Bałtyku, wzdłuż której lokują się



duże firmy polskie i zagraniczne. Na terenie gminy działa również wiele mniejszych przedsiębiorstw, sklepów, barów i zakładów usługowych. Jest gminą wiejską o charakterze przemysłowo – rolniczym. Powierzchnia gminy wynosi 128,34 km<sup>2</sup>, w tym użytki rolne zajmują ok. 58 %, natomiast użytki leśne: 28 %. Liczba ludności w gminie Czosnów wynosi 9344 osób (na dzień 12.03.2015 r.), gęstość zaludnienia kształtuje się na poziomie 72,81 osób/km<sup>2</sup>.

### **Wyniki analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych**

Powiat nowodworski charakteryzuje się dobrym potencjałem rozwojowym oraz atrakcyjnością inwestycyjną, co zawdzięcza przede wszystkim położeniu w sąsiedztwie Warszawy. Powiat nowodworski bowiem wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej i stanowi obszar, który jest dość atrakcyjnym miejscem w skali Polski pod względem lokalizacji inwestycji krajowych i zagranicznych.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne kupna - sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami podobnymi do przedmiotu wyceny (budynkami o funkcji komercyjnej: handlowo – usługowej, biurowej, itp.), a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że rynek lokalny nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, obejmujący powiat nowodworski jest rynkiem średnio rozwiniętym. Na przestrzeni analizowanego okresu odnotowano znikomą ilość transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowymi zabudowanymi, podobnymi do wycenianego obiektu (budynkami o funkcji komercyjnej: handlowo – usługowej, biurowej, itp.). Wobec powyższego zdecydowano się rozszerzyć obszar analizy o teren sąsiednich powiatów: warszawskiego zachodniego i legionowskiego oraz wydłużyć okres analizy.

W toku przeprowadzonej analizy rynku ustalono, iż rodzaj prawa do gruntu nie wpływa na jego wartość w istotny sposób.

Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komercyjnymi, na analizowanym terenie zależą głównie od lokalizacji ogólnej i ekspozycji, przy czym jako korzystne uznaje się usytuowanie w większej miejscowości, w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie, w miejscach reprezentacyjnych o dużym nasileniu ruchu samochodowego i pieszego, z bardzo dobrym dojazdem, w sąsiedztwie podobnej zabudowy. Bardzo ważny jest również stan techniczny obiektu. Budynki utrzymane w dobrym stanie technicznym uzyskują wyższe ceny, niż budynki stare, w których gospodarka remontowa nie jest przeprowadzana na bieżąco, utrzymane w niskim stanie technicznym, przeznaczone do generalnego remontu. Zauważono, iż ceny transakcyjne w znacznym stopniu zależą także od powierzchni budynku. O ile duże budynki są bardziej funkcjonalne, o tyle to właśnie małe budynki odznaczają się wyższymi

cenami jednostkowymi. Jest to zależność notowana niemal w każdym segmencie rynku – im mniejsza powierzchnia tym wyższa cena jednostkowa. Odwrotną zależność obserwuje się dla wielkości działki – duża działka stanowi atrybut (ważne są możliwości parkingowe czy manewru samochodem ciężarowym).

Ceny transakcyjne dotyczące nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami użytkowymi najbardziej podobnymi do wycenianego wahały się od około 1200 zł/m<sup>2</sup> do około 2700 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy. Zaobserwowana rozbieżność cenowa wynika z różnic porównywanych nieruchomości w zakresie przede wszystkim lokalizacji ogólnej i otoczenia, ekspozycji nieruchomości, wielkości gruntu, wielkości pow. zabudowy oraz stanu technicznego budynku.

W procesie wyceny, obserwując poziom zainteresowania oraz ogólną sytuację na rynku nieruchomości oraz uwzględniając dalsze prognozy, określono trend czasowy na poziomie 0% w skali roku.

W trakcie analizy rynku odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Spośród kilku nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 3 najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych, mających największy wpływ na wartość. Transakcje przyjęte do dalszych obliczeń zestawiono w tabeli 1.

*Ze względu na brak informacji na temat powierzchni użytkowej budynków, jako jednostkę porównawczą przyjęto ich powierzchnię zabudowy.*

**Tabela 1**

L. p.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. gruntu [m2]	Pow. zabudowy [m2]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m2]
1	2016-02-24	Stare Pieścirogi	Sikorskiego	11 787	918	1 060 000	1 154,68
2	2016-04-14	Ożarów Mazowiecki	Tadeusza Kościuszki	601	366	430 000	1 174,86
3	2016-06-22	Wierzbica	Pułtуска	10 370	629	800 000	1 271,86
4	2016-12-06	Serock	Nasielska	1 598	721	955 059	1 324,63
5	2016-04-14	Michałów-Reginów	Warszawska	1 496	319	750 000	2 351,10
6	2016-10-25	Skierdy	Modlińska	2 119	943	2 349 594	2 491,62
7	2016-05-12	Konotopa	Rajdowa	4 700	390	1 050 000	2 692,31

### Wyniki analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przeznaczeniem usługowym na terenie powiatu nowodworskiego jest słabo rozwinięty. Od maja 2016 roku odnotowano tylko kilka transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę usługową, położonych w centralnej części

miasta, stąd w procesie wyceny zdecydowano się na poszerzenie obszaru analizy o wybrane miejscowości z powiatu legionowskiego, wołomińskiego i pułtuskiego oraz wydłużenie okresu analizy do stycznia 2016 roku.

Poszukiwano przede wszystkim nieruchomości położonych w centralnych częściach miast. Do analizy przyjęto nieruchomości będące zarówno przedmiotem prawa własności jak i przedmiotem prawa użytkowania wieczystego gruntu. W toku przeprowadzonej analizy rynku ustalono, iż rodzaj prawa do gruntu nie wpływa na jego wartość w istotny sposób.

Analiza rynku wykazała, iż na wartość nieruchomości podobnych wpływają następujące cechy: lokalizacja ogólna i otoczenie, ekspozycja nieruchomości, wielkość gruntu, możliwości inwestycyjne i utrudnienia w zagospodarowaniu.

Analiza wykazała, iż tak jak w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych, atrakcyjność działek przeznaczonych pod usługi w bardzo dużym stopniu zależy od lokalizacji ogólnej i ekspozycji, przy czym jako korzystne uznaje się usytuowanie w większej miejscowości, w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie, w miejscach reprezentacyjnych o dużym nasileniu ruchu samochodowego i pieszego, z bardzo dobrym dojazdem, w sąsiedztwie podobnej zabudowy. Poza cechami nieruchomości związanymi z położeniem działki istotna jest również charakterystyka cech fizycznych działki. Działki o dużej powierzchni posiadają duże możliwości inwestycyjne, jednak ich zakup wiąże się nieodłącznie z koniecznością dysponowania dużym kapitałem lub wykazaniem się dużą zdolnością kredytową. To powoduje, że grupa potencjalnych nabywców jest mocno zawężona. W przypadku małych działek grupa nabywców jest większa, a to powoduje, że nie ma tak dużej konieczności udzielania bonifikat przy sprzedaży. Oznacza to zatem, że duże działki osiągają niższe ceny jednostkowe niż działki małe. Korzystniej oceniane są nieruchomości położone na obszarze, dla którego obowiązuje plan miejscowy, dopuszczający zabudowę usługową bądź też zabudowę mieszkaniowo – usługową, zdecydowanie mniej korzystnie oceniane są nieruchomości, dla których nie ma obowiązującego planu miejscowego, a potencjalny inwestor zobligowany jest do wystąpienia o przyznanie decyzji o warunkach zabudowy. Prowadzi to do znacznego wydłużenia procesu inwestycyjnego oraz niesie ze sobą pewnego rodzaju niepewność co do możliwości inwestycyjnych konkretnej nieruchomości. Ponadto istotny wpływ na wartość nieruchomości mają utrudnienia w zagospodarowaniu - wyższe ceny osiągają działki o regularnym kształcie, uporządkowane, bez znacznych zadrzewień.

Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane utrzymuje się na stabilnym poziomie. Zauważono, iż ceny nieruchomości ustabilizowały się i obecnie nie są zauważalne znaczne wzrosty lub spadki cen transakcyjnych.

W procesie wyceny określono współczynnik zmiany cen na skutek upływu czasu na poziomie 0% w skali roku.

Na podstawie analizy rynku w zakresie transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych ustalono, iż ceny transakcyjne niezabudowanych działek gruntu położonych na analizowanym terenie wahały się w granicach od ok. 400 zł/m<sup>2</sup> do ok. 1050 zł/m<sup>2</sup> w zależności od cech indywidualnych poszczególnych nieruchomości.

Spośród odnotowanych transakcji kupna sprzedaży nieruchomości, wyselekcjonowano te najbardziej podobne, które przedstawiono poniżej:

Tabela 2

L. p.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	2016-09-23	Nowy Dwór Mazowiecki	Morawicza	6 162	2 500 000	405,71
2	2016-04-06	Marki	Piłsudskiego	8 683	3 700 000	426,12
3	2017-05-17	Nowy Dwór Mazowiecki	Morawicza	3 223	1 400 000	434,38
4	2016-09-27	Nowy Dwór Mazowiecki	Wojska Polskiego	7 639	3 600 000	471,27
5	2017-05-23	Pułtusk	Wyszowska	1 985	971 100	489,22
6	2017-06-19	Ząbki	Miła	8 750	5 220 000	596,57
7	2018-03-23	Blizne Łaszczyńskiego	ok. Warszawska	2 001	1 500 000	749,63
8	2017-06-26	Jabłonna	Zegrzyńska	27 945	21 000 000	751,48
9	2017-03-10	Ząbki	Radzyńska	10 018	10 500 000	1 048,11

## 8 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

### Założenia przyjęte w procesie wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość w stanie na dzień wyceny.

Ze względu na fakt, iż wartość rynkowa nieruchomości jest różna od wartości dla aktualnego sposobu użytkowania, w operacie szacunkowym przedstawiono dwie wartości: wartość rynkową oraz wartość dla aktualnego sposobu użytkowania.

### **WARTOŚĆ RYNKOWA**

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

### **Wybór podejścia, metody i techniki wyceny**

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi grunt zabudowany obiektami o niskim stanie technicznym, nadającymi się do generalnego remontu bądź rozbiórki, co w połączeniu z zapisami szczególnymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego daje znacznie korzystniejsze możliwości zagospodarowania terenu niż ma to miejsce obecnie. Analiza rynku wskazuje, iż optymalnym wykorzystaniem przedmiotowej nieruchomości będzie rozbiórka istniejących zabudowań oraz przeznaczenie gruntu pod zabudowę.

Zgodnie z unormowaniem prawnym zawartym w art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika, że w przypadku, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową można określić także w podejściu mieszanym, stosując metodę kosztów likwidacji, oraz w nawiązaniu do § 17.4 Rozporządzenia RM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który mówi że, metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji, do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście mieszane, metodę kosztów likwidacji.

Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu i powiększona o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu.

Za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, do określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, w której porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnicę ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

#### **Opis procedury szacowania:**

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

- 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.

#### **Koszty likwidacji:**

Ponieważ optymalnym sposobem wykorzystania nieruchomości będzie rozbiórka zabudowań i przeznaczenie gruntu pod zabudowę, wartość nieruchomości określono jako różnicę wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu i kosztu likwidacji znajdujących się na nieruchomości. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik wyodrębnionych w podejściu



kosztowym.

Do określenia kosztów likwidacji istniejących zabudowań, zastosowano technikę wskaźnikową, przy użyciu której, koszty robót rozbiórkowych (KRO) określono na podstawie wielkości budynków oraz wskaźnikowych cen likwidacji.

Określona w ten sposób wartość nieruchomości powiększa się o wartość pozostałych po likwidacji materiałów (WM), które nadają się do ponownego wykorzystania (odsprzedania).

Oszacowania kosztu robót rozbiórkowych obiektów budowlanych dokonano na podstawie zeszytu Sekocenbud Wartość Kosztorysowa Inwestycji Zeszyt 16/2018 (1786) I kwartał 2018 r.

#### **WARTOŚĆ DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA**

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami (opisaną powyżej).

## **9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ**

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono, iż na poziom cen nieruchomości gruntowych zabudowanych mają wpływ następujące cechy rynkowe:

**Tabela 3**

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna i otoczenie	Bardzo dobra	Nieruchomość położona w atrakcyjnej części miasta, na terenach uważanych za atrakcyjne przez inwestorów. Nieruchomości położone w sąsiedztwie głównie zabudowy komercyjnej oraz mieszkaniowej, w miejscach o dużym natężeniu ruchu.
		Dobra	Nieruchomość położona w części miejscowości cieszącej się mniejszym zainteresowaniem wśród inwestorów. Nieruchomości położone w otoczeniu głównie zabudowy mieszkaniowej, w miejscach o mniejszym natężeniu ruchu.

		Przeciętna	Nieruchomość położona w części miejscowości cieszącej się najmniejszym zainteresowaniem wśród inwestorów. Nieruchomości położone w otoczeniu głównie zabudowy mieszkaniowej i terenów niezabudowanych w miejscach o niskim natężeniu ruchu.
2.	Ekspozycja nieruchomości	Bardzo dobra	Nieruchomość dobrze wyeksponowana w otoczeniu, położona przy drodze o znaczeniu ponadlokalnym.
		Dobra	Nieruchomość średnio wyeksponowana w otoczeniu, położona w oddaleniu od drogi o znaczeniu ponadlokalnym.
3.	Wielkość gruntu	Duża	Powierzchnia od 5 000 m <sup>2</sup> (włącznie)
		Średnia	Powierzchnia od 1 000 m <sup>2</sup> do 5 000 m <sup>2</sup>
		Mała	Powierzchnia do 1 000 m <sup>2</sup> (włącznie)
4.	Wielkość pow. zabudowy	Mała	Powierzchnia do 500 m <sup>2</sup> (włącznie)
		Średnia	Powierzchnia od 500 m <sup>2</sup> do 900 m <sup>2</sup>
		Duża	Powierzchnia od 900 m <sup>2</sup> (włącznie)
5.	Stan techniczny budynku	Dobry	Budynek w dobrym stanie technicznym, wykazujący typowe oznaki zużycia wynikające z upływu czasu, gospodarka remontowa prowadzona na bieżąco.
		Przeciętny	Budynek w przeciętnym / niskim stanie technicznym, wykazujący oznaki znacznego zużycia wynikające z upływu czasu. Wymagający poniesienia znacznych nakładów finansowych na przeprowadzenia prac remontowych.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość nieruchomości  $W_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

Cenę maksymalną  $C_{max} = 2\,692,31 \text{ zł/m}^2$

Cenę minimalną  $C_{min} = 1\,154,68 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 1\,537,63 \text{ zł/m}^2$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech (Tabela 4).

Tabela 4

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna i otoczenie	30	461,29 zł
2	Ekspozycja nieruchomości	20	307,53 zł
3	Wielkość gruntu	10	153,76 zł
4	Wielkość pow. zabudowy	15	230,64 zł
5	Stan techniczny budynku	25	384,41 zł
<b>Ogółem:</b>		<b>100</b>	<b>1 537,63 zł</b>

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych do dalszych obliczeń wybrano 3 nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych. Nieruchomości, te oznaczono: A, B, C.

***Nieruchomość „ A ”***

Data transakcji: 2016-04-14

Lokalizacja ogólna i otoczenie – bardzo dobra

Ekspozycja nieruchomości – bardzo dobra

Wielkość gruntu – średnia

Wielkość pow. zabudowy – mała

Stan techniczny budynku – dobry

Cena transakcyjna 1m<sup>2</sup> pow. zabudowy: **2351,10 zł**

***Nieruchomość „ B ”***

Data transakcji: 2016-10-25

Lokalizacja ogólna i otoczenie – bardzo dobra

Ekspozycja nieruchomości – bardzo dobra

Wielkość gruntu – średnia

Wielkość pow. zabudowy – duża

Stan techniczny budynku – dobry

Cena transakcyjna 1m<sup>2</sup> pow. zabudowy: **2491,62 zł**

***Nieruchomość „ C ”***

Data transakcji: 2016-05-12

Lokalizacja ogólna i otoczenie – bardzo dobra

Ekspozycja nieruchomości – bardzo dobra

Wielkość gruntu – średnia

Wielkość pow. zabudowy – mała

Stan techniczny budynku – dobry

Cena transakcyjna 1m<sup>2</sup> pow. zabudowy: **2692,31 zł**

**Tabela obliczeń wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość, dla aktualnego sposobu użytkowania NIE STANOWIĄCA wartości rynkowej, w stanie na dzień wyceny w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy:**

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Miejscowość	Czosnów	Michałów-Reginów	Skierdy	Konotopa
Ulica	Warszawska	Warszawska	Modlińska	Rajdowa
Data transakcji		2016-04-14	2016-10-25	2016-05-12
Pow. działki	4 200	1 496	2 119	4 700
Pow. zabudowy budynku / budynków	451	319	943	390
Cena 1 m <sup>2</sup> . [zł]		2 351,10 zł	2 491,62 zł	2 692,31 zł
Lokalizacja ogólna i otoczenie	<b>bardzo dobra</b>	<b>bardzo dobra</b>	<b>bardzo dobra</b>	<b>bardzo dobra</b>
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Ekspozycja nieruchomości	<b>bardzo dobra</b>	<b>bardzo dobra</b>	<b>bardzo dobra</b>	<b>bardzo dobra</b>
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wielkość gruntu	<b>średnia</b>	<b>średnia</b>	<b>średnia</b>	<b>średnia</b>
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wielkość pow. zabudowy	<b>mała</b>	<b>mała</b>	<b>duża</b>	<b>mała</b>
		0,00 zł	230,64 zł	0,00 zł
Stan techniczny budynku	<b>przeciętny</b>	<b>dobry</b>	<b>dobry</b>	<b>dobry</b>
		-384,41 zł	-384,41 zł	-384,41 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		<b>-384,41 zł</b>	<b>-153,77 zł</b>	<b>-384,41 zł</b>
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		1 966,69 zł	2 337,85 zł	2 307,90 zł
WARTOŚĆ ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu		<b>2 204,15 zł</b>		

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość, dla aktualnego sposobu użytkowania NIE STANOWIĄCA wartości rynkowej, w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 2204,15 \text{ zł/m}^2 \times 451 \text{ m}^2 \times 1,00 = 994\,070,15 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 994 000 zł

Słownie: *dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych*

## 10 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono, iż na poziom cen działek gruntu mają wpływ następujące cechy rynkowe:

Tabela 6

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna i otoczenie	Bardzo dobra	Nieruchomość położona w atrakcyjnej części miasta, na terenach uważanych za atrakcyjne przez inwestorów. Nieruchomości położone w sąsiedztwie głównie zabudowy komercyjnej oraz mieszkaniowej, w miejscach o dużym natężeniu ruchu.
		Dobra	Nieruchomość położona w części miejscowości cieszącej się mniejszym zainteresowaniem wśród inwestorów. Nieruchomości położone w otoczeniu głównie zabudowy mieszkaniowej, w miejscach o mniejszym natężeniu ruchu.
		Przeciętna	Nieruchomość położona w części miejscowości cieszącej się najmniejszym zainteresowaniem wśród inwestorów. Nieruchomości położone w otoczeniu głównie zabudowy mieszkaniowej i terenów niezabudowanych w miejscach o niskim natężeniu ruchu.
2.	Ekspozycja nieruchomości	Bardzo dobra	Nieruchomość dobrze wyeksponowana w otoczeniu, położona przy drodze o znaczeniu ponadlokalnym.
		Dobra	Nieruchomość średnio wyeksponowana w otoczeniu, położona w oddaleniu od drogi o znaczeniu ponadlokalnym.
3.	Wielkość gruntu	Średnia	Powierzchnia do 5 000 m <sup>2</sup> (włącznie)
		Duża	Powierzchnia od 5 000 m <sup>2</sup> do 15 000 m <sup>2</sup>
		Bardzo duża	Powierzchnia od 15 000 m <sup>2</sup> (włącznie)
4.	Możliwości inwestycyjne	Bardzo dobre	Nieruchomość położona na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. MPZP dopuszcza zabudowę usługową i mieszkaniową.
		Dobre	Nieruchomość położona na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. MPZP dopuszcza zabudowę usługową z uzupełniającą zabudowę mieszkaniową lub/i zabudowę usługowo - przemysłową.
		Przeciętne	Nieruchomość położona na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
5.	Utrudnienia w zagospodarowaniu	Brak	Na terenie działki / kompleksu działek nie występują utrudnienia wpływające na możliwości zagospodarowania nieruchomości np. zadrzewienia, działka/ki o kształcie regularnym, umożliwiającym racjonalne zagospodarowanie.

		Występują	Na terenie działki / kompleksu działek występują utrudnienia wpływające na możliwości zagospodarowania nieruchomości głównie w postaci zadrzewień lub działka/ki o kształcie nieregularnym, utrudniającym możliwości racjonalnego zagospodarowanie.
--	--	-----------	---

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $W_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

Cenę maksymalną  $C_{max} = 1048,11 \text{ zł/m}^2$

Cenę minimalną  $C_{min} = 405,71 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 642,40 \text{ zł/m}^2$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech (Tabela 7).

Tabela 7

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m2]
1	Lokalizacja ogólna i otoczenie	35	224,84 zł
2	Ekspozycja nieruchomości	30	192,72 zł
3	Wielkość gruntu	15	96,36 zł
4	Możliwości inwestycyjne	15	96,36 zł
5	Utrudnienia w zagospodarowaniu	5	32,12 zł
<b>Ogółem:</b>		<b>100</b>	<b>642,40 zł</b>

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych do dalszych obliczeń wybrano 3 nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych. Nieruchomości, te oznaczono: A, B, C.

#### **Nieruchomość „ A ”**

Data transakcji: 2017-05-23

Lokalizacja ogólna i otoczenie – przeciętna

Ekspozycja nieruchomości – bardzo dobra

Wielkość gruntu – średnia

Możliwości inwestycyjne – przeciętne

Utrudnienia w zagospodarowaniu – brak

Cena transakcyjna  $1\text{m}^2$  gruntu: **489,22 zł**

#### **Nieruchomość „ B ”**

Data transakcji: 2018-03-23



Lokalizacja ogólna i otoczenie – bardzo dobra

Ekspozycja nieruchomości – dobra

Wielkość gruntu – średnia

Możliwości inwestycyjne – dobre

Utrudnienia w zagospodarowaniu – brak

Cena transakcyjna 1m<sup>2</sup> gruntu: **749,63 zł**

### **Nieruchomość „ C ”**

Data transakcji: 2017-06-19

Lokalizacja ogólna i otoczenie – bardzo dobra

Ekspozycja nieruchomości – dobra

Wielkość gruntu – duża

Możliwości inwestycyjne – bardzo dobre

Utrudnienia w zagospodarowaniu – brak

Cena transakcyjna 1m<sup>2</sup> gruntu: **596,57 zł**

**Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie na dzień wyceny w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:**

**Tabela 8**

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Miejscowość	Czosnów	Pułtusk	Blizne Łaszczyńskiego	Ząbki
Ulica	Warszawska	Wyszkowska	ok. Warszawska	Miła
Data transakcji		2017-05-23	2018-03-23	2017-06-19
Pow. działki	4 200	1 985	2 001	8 750
Cena 1 m <sup>2</sup> . [zł]		489,22 zł	749,63 zł	596,57 zł
Lokalizacja ogólna i otoczenie	<b>dobra</b>	<b>przeciętna</b>	<b>bardzo dobra</b>	<b>bardzo dobra</b>
		112,42 zł	-112,42 zł	-112,42 zł
Ekspozycja nieruchomości	<b>bardzo dobra</b>	<b>bardzo dobra</b>	<b>dobra</b>	<b>dobra</b>
		0,00 zł	192,72 zł	192,72 zł
Wielkość gruntu	<b>średnia</b>	<b>średnia</b>	<b>średnia</b>	<b>duża</b>
		0,00 zł	0,00 zł	48,18 zł
Możliwości inwestycyjne	<b>dobre</b>	<b>przeciętne</b>	<b>dobre</b>	<b>bardzo dobre</b>
		48,18 zł	0,00 zł	-48,18 zł
Utrudnienia w zagospodarowaniu	<b>brak</b>	<b>brak</b>	<b>brak</b>	<b>brak</b>
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		<b>160,60 zł</b>	<b>80,30 zł</b>	<b>80,30 zł</b>
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		649,82 zł	829,93 zł	676,87 zł
WARTOŚĆ ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu		<b>718,87 zł</b>		

**Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie na dzień wyceny wynosi:**

$$W_N = 718,87 \text{ zł/m}^2 \times 4200 \text{ m}^2 \times 1,00 = 3\,019\,268,00 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 3 019 000 zł**

*Słownie: trzy miliony dziewiętnaście tysięcy złotych*

### **Koszty likwidacji**

Wartość przedmiotowej nieruchomości określono przy założeniu, iż jest ona niezabudowana, a następnie obniżono ją o koszty związane z rozbiórką obiektów znajdujących się aktualnie na działce tj. dwóch budynków handlowo usługowych oraz budynku gospodarczego. Przy określaniu kosztów likwidacji obiektów znajdujących się na nieruchomości posłużono się zeszytem Sekocenbud Wartość Kosztorysowa Inwestycji Zeszyt 16/2018 (1786) I kwartał 2018 r., a także analizą rynku lokalnego w zakresie prac rozbiórkowych. Określono, iż koszt wyburzenia 1 m<sup>3</sup> kubatury budynku murowanego wynosi około 27 zł. Określony koszt jednostkowy obejmuje prace przygotowawcze, prace rozbiórkowe, porządkowe a także koszt wywozu i składowania gruzu. Koszty te uwzględniają, również wartość materiałów porozbiórkowych.

Na podstawie oględzin nieruchomości określono, iż kubatura budynków murowanych wynosi odpowiednio ok. 1200 m<sup>3</sup> (budynek we frontowej części działki), ok. 844 m<sup>3</sup> (budynek w głębi działki), 72 m<sup>3</sup> (budynek gospodarczy). Koszty likwidacji istniejących budynków murowanych wynoszą zatem:

$$KL1 = C_j \times V = 27 \text{ zł/m}^3 \times 1200 \text{ m}^3 = 32\,400 \text{ zł}$$

Przyjęto: 32 000 zł

$$KL2 = C_j \times V = 27 \text{ zł/m}^3 \times 844 \text{ m}^3 = 22\,788 \text{ zł}$$

Przyjęto: 23 000 zł

$$KL3 = C_j \times V = 27 \text{ zł/m}^3 \times 72 \text{ m}^3 = 1\,944 \text{ zł}$$

Przyjęto: 2 000 zł

Łącznie koszty likwidacji obiektów znajdujących się na nieruchomości wynoszą:

$$32\,000 \text{ zł} + 23\,000 \text{ zł} + 2\,000 \text{ zł} = 57\,000 \text{ zł}$$

*Słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych*

**Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość w stanie na dzień wyceny wynosi zatem:**

$$W_N = 3\,019\,000 \text{ zł} - 57\,000 \text{ zł} = 2\,962\,000 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość: 2 962 000 zł**

*Słownie: dwa miliony dziewięćset sześćdziesiąt dwa tysiące złotych*

## **11 WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM**

W podejściu mieszanym oszacowano wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębną nieruchomość, w stanie na dzień wyceny, w wysokości: **2 962 000 zł.**

Powyższa wartość uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna i otoczenie, ekspozycja nieruchomości, wielkość gruntu, możliwości inwestycyjne oraz utrudnienia w zagospodarowaniu. Określona wartość zawiera się w przedziale cen jednostkowych wyznaczonym przez odnotowane transakcje oraz kształtuje się na poziomie powyżej ceny średniej zaobserwowanej na badanym rynku lokalnym. Korzystnie na wartość nieruchomości wpływa jej lokalizacja i ekspozycja. Do określenia wartości rynkowej przeanalizowano rynek lokalny powiatu nowodworskiego, legionowskiego, warszawskiego zachodniego, pułtuskiego oraz wołomińskiego, biorąc pod uwagę transakcje kupna - sprzedaży zawarte w okresie od stycznia 2016 r. do dnia wyceny.

## **12 KLAUZULE I OGRANICZENIA**

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu na dzień wyceny.
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne informacje i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- Autor operatu przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanów prawnych nieruchomości oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę, niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
- Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.

---

---

## **13 PODPIS AUTORA OPRACOWANIA**

---

---

## **14 ZAŁĄCZNIKI**

1. Mapa lokalizacyjna
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Protokół z badania zapisów w księdze wieczystej
4. Polisa ubezpieczeniowa

**1 Mapa lokalizacyjna****Lokalizacja szczegółowa nieruchomości****Lokalizacja ogólna nieruchomości**



## 2 Dokumentacja fotograficzna

## WIDOK NIERUCHOMOŚCI











**WIDOK OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI**



### 3 Protokół z badania zapisów w księdze wieczystej

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej numer WA1N/00044905/9 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim. Na podstawie badania zapisów dnia 30 kwietnia 2018 r. stwierdzono co następuje:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

#### **Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości**

Wzmianki: Brak wpisu

Numer bieżący nieruchomości: 4

*Położenie:*

Numer porządkowy: 1

Gmina: Czosnów

Miejscowość: Czosnów

*Działka ewidencyjna:*

Numer działki: 66/5\*

Położenie: 1

Przyłączenie: Numer księgi: 00000451

Numer działki: 242/1

Położenie: 1

Przyłączenie: Numer księgi: 00000451

*Budynek:*

Położenie: 1

Powierzchnia użytkowa budynku: 646,0000 m<sup>2</sup>

Przeznaczenie budynku: Budynki handlowo – produkcyjne

Odrębność: tak

Przyłączenie: Numer księgi: 00000451

Obszar: 0,3273 ha

#### **Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością**

Wzmianki: Brak wpisu

*Prawo użytkowania wieczystego:*

Okres użytkowania: 2098-07-27

Sposób korzystania: Nieruchomość w użytkowaniu wieczystym do dnia 27 lipca 2098 r. oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynku o powierzchni 646 m<sup>2</sup> przeznaczone na cele handlowo - produkcyjne

## **Dział II – Własność**

Wzmianki: Brak wpisu

*Właściciel:*

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny):*

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Gmina Czosnów

*Użytkownik wieczysty:*

Napis: Wpisy dotyczące użytkownika wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny):*

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Czosnowie

## **Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Wzmianki: Brak wpisu

Numer wpisu: 1

Napis: Wpisy dotyczące użytkownika wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: Roszczenie Gminy Czosnów o treści par. 1 umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienia własności z dnia 21 lipca 1999 r. Rep. A nr 5319/1999 - karta akt nr 3-6 w KW nr 52221. zmiany : wpis spod nr 1 zmieniono w ten sposób, że część obciążonej nieruchomości tj. działkę nr 66/3 przeniesiono do kw 63050. Wpisano na wniosek z 19.03.2004 r. (g. 12:10) dz.kw. 1519/04 dnia 05 maja 2004 r. zmiany : wpis spod nr 1 zmieniono w ten sposób, że część obciążonej nieruchomości tj. działkę nr 66/4 przeniesiono do kw 63883. wpisano z urzędu dnia 16 listopada 2004 r. przy wniosku dz.kw. 3999/04

**Dział IV - Hipoteka**

Wzmianki: Brak wpisu

Brak wpisów

DRAFT 11\_05\_2018



## 4 Polisa ubezpieczeniowa

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1028331223

1	Okres ubezpieczenia: od 15.02.2018 r. do 14.02.2019 r.	
2	<b>Ubezpieczający: LEGE ADVISORS SP. Z O.O.</b> Adres siedziby: ALEJA WŁADYSŁAWA REYMONTA 12A, 01-842 WARSZAWA E-mail: Klient odmówił	Telefon: Klient odmówił REGON: 365078551
3	<b>Ubezpieczony: LEGE ADVISORS SP. Z O.O.</b> Adres siedziby: ALEJA WŁADYSŁAWA REYMONTA 12A, 01-842 WARSZAWA E-mail: Klient odmówił	Telefon: Klient odmówił REGON: 365078551
4	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznikawy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR
5	<b>Składka łączna: 155,86 PLN</b> Kwota w PLN   Jednorazowo   155,86 Termin płatności   21.02.2018	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 43 1020 1026 2881 0110 1717 6317 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028331223
7	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2003 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2003 r. Poz. 3630). 2) Ustawa z dnia 23 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych.	Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
8	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.	
9	<b>Postanowienia dodatkowe lub odmiennie</b> <b>Postanowienie dodatkowe do Rozporządzenia.</b> 1. Ubezpieczający/ta, ubezpieczona, upoważniona i uprawniona z umowy ubezpieczenia, będącymi osobą fizyczną, przysługujące prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA. 2. Reklamacje składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta. 3. Reklamacja może być złożona w formie: 1) pisemnej – zaadresowanej albo przesyłanej pocztową w rozumieniu ustawy Prawa pocztowego; 2) ustnej – telefonicznie albo osobiście do podmiotu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2; 3) elektronicznej - wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 4. PZU SA reaguje reklamację i udziela na nią odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5. 5. W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która zgłosiła reklamację, informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przewyższyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji. 6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją zgłosiła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłączenie na wniosek tej osoby. 7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia reklamacji w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wgląd tej	

DSP/P/1028331223/2389/pc:100000139892420/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9830, NIP 526-025-10-49, 1/2  
 kapitał zakładowy: BŁ 352 360 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, nif@nifina: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

ID:dsp\_policy\_06\_zawodowe/51\_001/2018-02-14 15:46:48/prod/pzu0-61938833.1P1LE

Powierdzam dane kontaktowe  
LEGE ADVISORS SP. Z O.O.  
E-mail: Klient odmówił  
Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 14.02.2018 r.

LEGE ADVISORS SP. Z O.O.  
Ubezpieczający



Szymon Majzelowicz

Przetw. zarządcy  
Lege Advisors Sp. z o.o.

Pieczęć i podpis Ubezpieczającego

Pracownik  
Specjalista ds. ubezpieczeń

Kancelaria Biuro Czosnów  
tel. 503 444 404

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

DSP/Py/1028331223/2389/pc:100000139892420/BE20

☎ 801 102 102 pzu.pl

2/2