

OPERAT SZACUNKOWY

Przedmiot wyceny:	<i>Nieruchomość zabudowana, działka nr 276</i>
Położenie:	<i>Gończyce, Gm. Sobolew, powiat garwoliński</i>
Rzeczoznawca majątkowy:	
Pieczęć i podpis:	
Miejscowość i data:	<i>Garwolin, dn. 15-06-2018 r.</i>

Autor należy do:



WARSZAWSKIE STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

SPIS TREŚCI

	strona
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
3.1. Podstawa formalna	3
3.2. Podstawy prawne i metodyczne	3
3.3. Źródła danych merytorycznych	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY	4
5. OPIS I STAN PRZEDMIOTU WYCENY	4
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny	4
5.2. Przeznaczenie przedmiotu wyceny	4
5.3. Opis przedmiotu wyceny	5
6. SPOSÓB WYCENY	7
6.1. Rodzaj określanej wartości przedmiotu wyceny	7
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	7
7. ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	8
7.1. Cel i zakres badania rynku	8
7.2. Charakterystyka lokalnego rynku	9
7.3. Analiza transakcji nieruchomości porównawczych	9
7.4. Ustalenie cech rynkowych nieruchomości i ich wag	11
8. SZACOWANIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	12
9. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI	13
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	14
ZAŁĄCZNIKI:	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, oznaczona jako działka nr 276 o powierzchni 4300 m², położona w Gończycach w gminie Sobolew w powiecie garwolińskim.

Na nieruchomości znajduje się budynek usługowy, po byłym przedszkolu, murowany, wybudowany w 1975 r., o powierzchni użytkowej 146 m² i powierzchni zabudowy 121 m², oraz budynek gospodarczy murowany.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Wartość nieruchomości została określona w celu zamiany.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego.

Zleceniodawca: Parafia Rzymskokatolicka pw. Trójcy Świętej w Gończycach, z s. Gończyce 61, 08-460 Sobolew.

Wykonawca: rzeczoznawca majątkowy,

- uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 4037, nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w dniu 04-09-2003 r.,
- działający pod firmą V

3.2. Podstawy prawne i metodyczne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. 2018, poz. 121, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. 2017, poz. 459, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w zakresie:
 - KWSP. Ogólne reguły postępowania.
 - KSWP. Wartość rynkowa.
 - NI 1. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
 - TNI III.4. Zasady ustalania zużycia.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Oględziny przedmiotu wyceny.
- Ewidencja gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Garwolinie.
- Księga wieczysta SI1G/00040677/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Garwolinie.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew.
- Akty notarialne oraz rejestr cen i wartości Starostwa Powiatowego w Garwolinie.
- Mapy Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Garwolinie oraz internetowe serwisy informacji przestrzennej.
- Informacje i dokumenty uzyskane od Zleceniodawcy.
- Własne badania rynku i baza cen nieruchomości.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny: 15-06-2018 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 15-06-2018 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 15-06-2018 r.

Data wizji terenowej: 17-05-2018 r.

5. OPIS I STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Położenie, oznaczenie, powierzchnia i stan zagospodarowania nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Garwolinie:

- jednostka ewidencyjna 140311_2 Sobolew,
- obręb 0004 Gończyce,
- działka nr 276 o powierzchni 0,4300 ha, użytkowana jako teren zabudowy mieszkalnej B.

Nieruchomość ma założoną księgę wieczystą KW SI1G/00040677/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Garwolinie.

Dział I. Spis praw związanych z własnością: brak wpisów.

Dział II. Stan wpisów w KW jest niezgodny z ewidencją gruntów. W KW jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa. Według ewidencji gruntów i budynków właścicielem nieruchomości jest Gmina Sobolew, z s. ul Rynek 1, 08-460 Sobolew.

Dział III księgi wieczystej: brak wpisów.

Dział IV księgi wieczystej: brak wpisów.

5.2. Przeznaczenie przedmiotu wyceny

Przeznaczenie nieruchomości zostało ustalone w oparciu o art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi, że:

- przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego,

- w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W dniu wyceny nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/234/2014 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 10-04-2014 r. wyceniana nieruchomość znajduje się na **terenie wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania – P.**

5.3. Opis przedmiotu wyceny

Położenie i otoczenie

Wyceniana nieruchomość znajduje się we wsi Gończyce – miejscowości liczącej ok. 1000 mieszkańców, położonej w gminie Sobolew przy drodze krajowej nr 17, w odległości 8 km do Sobolewa, 15 km do miasta powiatowego Garwolin i 80 km od miasta stołecznego Warszawy. Wieś Gończyce ma sieć osadniczą skupioną przy drodze wojewódzkiej nr 807, dominuje zabudowa jednorodzinna i zagrodowa. W miejscowości względnie dobrze rozwinięte są usługi lokalne, znajdują się tam m.in. szkoła, remiza strażacka, parafia rzymskokatolicka, klub sportowy.

Wyceniana nieruchomość leży w centralnej części wsi, w pobliżu drogi krajowej, przy drodze gminnej o nawierzchni asfaltowej. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa jednorodzinna, sklep „Top Market” i tereny niezabudowane. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi oraz dostęp do energii elektrycznej, wodociągu i gazociągu, projektowana jest kanalizacja sanitarna.

Stan zagospodarowania

Działka nr 276 kształt zbliżony do prostokąta, zwarty. Na działce znajduje się budynek usługowy po byłym przedszkolu i budynek gospodarczy.

Budynek usługowy (nr ewid. 276;1):

Budynek murowany, wolnostojący, piętrowy z półpiętrzem, częściowo podpiwniczony, wybudowany w 1975 r.

Fundamenty – betonowe wylewane.

Ściany nadziemne – murowane warstwowe: cegła ceramiczna + pustak gazobetonowy.

Stropy – belkowe prefabrykowane.

Dach – stopodach kryty eternitem, rynny z blachy ocynkowanej.

Stolarka – okna drewniane ościeżnicowe, częściowo wymienione na pcv, drzwi zewnętrzne drewniane klepkowe, drzwi wewnętrzne pływające.

Ściany – tynki cementowo-wapienne, farba emulsyjna i olejna, w pom. sanitarnych płytki ceramiczne.

Podłogi – płytki pcv, wykładzina pcv, w pom. sanitarnych płytki ceramiczne.

Elewacja – tynk cementowy, nakrapiany, brak ocieplenia.

Instalacje – elektryczna, wodno-kanalizacyjna podłączona do wodociągu gminnego i zbiornika na ścieki, gazowa, instalacja c.o. stalowa, grzejniki żeliwne, zasilana kotłem gazowym z 1993 r., sprawność bardzo niska.

Parametry techniczne:

- powierzchnia zabudowy – 121,00 m²,
- pow. użytkowa (wg własnego pomiaru) – 146 m².

UWAGA! Istniejące w budynku schody nie odpowiadają warunkom określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Według §68:

- minimalna szerokość użytkowa biegu schodów dla przedszkoli i żłobków oraz innych budynków użyteczności publicznej - wynosi 1,2 m,
- maksymalna wysokość stopni dla przedszkoli i żłobków - wynosi 0,15 m, dla innych budynków użyteczności publicznej - wynosi 0,175 m.

W wycenianym budynku szerokość użytkowa (pomiędzy ścianą a balustradą) schodów dolnego biegu to 0,95 m, a górnego biegu to 0,7. Maksymalna wysokość stopni to 20 cm.

Budynek jest częściowo podpiwniczony (pod półpiętrzem), pow. piwnicy wynosi 25 m², piwnica zalewana jest wodą gruntową, zawilgocona.

Budynek gospodarczy (nr ewid. 276;2):

Budynek murowany, parterowy, wybudowany w latach 70., stropodach kryty eternitem, powierzchnia zabudowy 63 m².

Ocena zużycia budynków:

Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego.

Zużycie techniczne – wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej, itp. Zużycie to najczęściej określa się procentowo.

Stopień zużycia technicznego ustalony został na podstawie oględzin budynków, ich wieku, średniej trwałości, wizualnej oceny stanu technicznego i rodzaju uszkodzeń.

Do oceny zużycia technicznego wykorzystano następujące kryteria:

Klasyfikacja stanu technicznego Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny elementu
b. dobry 0 - 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.

dobry 11 - 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
średni 26 - 50	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
zadawalający 51 - 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
zły 61 - 70	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont, kapitalny.
bardzo zły (awaryjny) pow. 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

Stopień zużycia technicznego ustalony został na podstawie oględzin budynków, wizualnej oceny stanu technicznego, rodzaju uszkodzeń oraz ich wieku i średniej trwałości tego rodzaju budynków.

Zużycie techniczne budynków, wynosi:

- budynek usługowy – **stan zły**, stopień zużycia technicznego wynosi **65%**,
- budynek gospodarczy – **stan bardzo zły**, stopień zużycia technicznego wynosi **80%** - budynek nadaje się do likwidacji.

Pozostałe zagospodarowanie działki:

- Ogrodzenie z pręseł metalowych na słupkach i cokole betonowym, brama i furtka metalowe.
- Utwardzenie wjazdu z kostki brukowej.
- Przyłącze energetyczne, wodne, gazowe, zbiornik na ścieki.
- Teren działki źle utrzymany, zachwaszczony i zakrzaczony.

6. SPOSÓB WYCENY

6.1. Rodzaj określanej wartości przedmiotu wyceny

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe oszacowano **wartość rynkową** nieruchomości i nakładów. W myśl art. 151 ust. 1 ustawy *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.*

Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Do wyceny wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze i metodę porównywania parami. Jak mówi art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami *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.

Zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego *przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.*

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. 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.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. 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.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. 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.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

7. ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Cel i zakres badania rynku

Celem dokonywanej analizy jest określenie podstaw rynkowych sporządzenia wyceny, a w szczególności:

- a) stanu i stopnia rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- b) uwarunkowań tego rynku, w tym stosunków w zakresie popytu i podaży, oraz kształtowania się na tym tle cen,
- c) stopnia spełnienia przez nieruchomość stanowiącą przedmiot wyceny przystawalności do uwarunkowań rynku,

d) wybór danych przyjętych w dalszym procesie wyceny.

Analizę rynku przeprowadzono przy założeniu, że wartość rynkowa odpowiada cenom, jakie uzyskiwano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Mówiąc o nieruchomości podobnej, w myśl art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami *należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.*

Dla określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny dokonano analizy rynku nieruchomości w zakresie:

- nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi i produkcyjno-usługowymi,
- na terenie powiatu garwolińskiego z wyłączeniem miasta powiatowego Garwolin,
- będących przedmiotem prawa własności,
- w okresie 2 lat wstecz od daty wyceny.

7.2. Charakterystyka lokalnego rynku

Powiat garwoliński położony jest na południowy-wschód od Warszawy, na skrzyżowaniu dróg krajowych Warszawa-Lublin i Łuków-Wilga. Powiat ma charakter rolniczo-przemysłowy. Ośrodkami przemysłowymi są Garwolin i Pilawa. Aktywność budowlana w powiecie jest względnie duża, rozwija się głównie budownictwo jednorodzinne. Budownictwo wielorodzinne realizowane jest głównie w mieście Garwolin. Dobre walory przyrodnicze w powiecie sprawiają, że intensywnie rozwijana jest również zabudowa rekreacyjna. Zabudowa usługowa realizowana jest głównie na terenach zurbanizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych powiatu.

Na obszarze powiatu rynek nieruchomości usługowych zabudowanych na terenie powiatu jest średnio rozwinięty. Rocznie w skali powiatu zawieranych jest 5-10 transakcji budynkami usługowymi i produkcyjno-usługowymi. Największym popytem cieszą się budynki o nowoczesnych rozwiązaniach techniczno-użytkowych, dobrym stanie technicznym, optymalnej powierzchni oraz zlokalizowane blisko miasta Garwolin, w gminnych centrach handlowo-usługowych i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych powiatu. Wyraźnie niższe ceny osiągają nieruchomości ze starą zabudową, na terenach rolnych o małej aktywności gospodarczej.

W analizowanym okresie sytuacja na lokalnym rynku była względnie ustabilizowana, nie zachodziły żadne dynamiczne zmiany, popyt i podaż były zrównoważone. Ceny nieruchomości nie wykazywały istotnych zmian w czasie.

7.3. Analiza transakcji nieruchomości porównawczych

Na podstawie badania aktów notarialnych zebrano informacje o transakcjach sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi i produkcyjno-usługowymi. Ze zbioru odrzucono nieruchomości najbardziej skrajne cenowo i wątpliwe pod względem cech transakcji rynkowych, a także te, których cechy były znacznie różne w stosunku do nieruchomości wycenianej. Zebrane dane o transakcjach nieruchomościami podobnymi są wystarczające do określenia wartości przedmiotu wyceny na podstawie wskazań rynku. Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych zawiera tabela:

Operat szacunkowy: nieruchomości zabudowana, działka nr 276, Gończyce, Gm. Sobolew

Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych

L.p.	Akt notarialny	Data transakcji	Gmina	Obręb/ulica	Nr działki ewid.	Powierzchnia działki (m ²)	Pow. użytkowa budynku (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena jedn. (zł/m ² pow. zab.)
1	2001/2016	18.05.2016	Garwolin	Wola Rębk	1494/32	1 496	225	165 000	733
2	4257/2016	22.06.2016	M.Łaskarzew	Wyszyńskiego	4350	840	284	180 000	634
3	4814/2016	13.07.2016	Parysów	Parysów	152	5 000	295	157 000	532
4	5321/2016	01.08.2016	Garwolin	Ruda Talubska	484/10, 485/3	626	95	185 000	1 947
5	5552/2016	10.08.2016	Sobolew	Sobolew	2329/7	3 399	191	143 000	749
6	1026/2017	11.05.2017	M.Łaskarzew	Klonowa	1728/9	3 098	160	280 000	1 750
7	1935/2017	12.06.2017	Wilga	Wilga	1364	1 761	100	230 000	2 300
8	4217/2017	20.06.2017	Wilga	Stare Podole	312	700	70	133 000	1 900
9	2516/2017	03.08.2017	Górzno	Smamorządki	415/1	800	86	72 100	838
10	4005/2017	05.12.2017	Garwolin	Wola Rębkowska	674/5,677/4	1 170	249	260 000	1 044
11	6021/2017	13.12.2017	Trojanów	Korytnica	466/1	700	82	70 000	854
12	279/2018	26.01.2018	M.Żelechów	Długa	299/3	6 438	120	310 000	2 583
Cena minimalna									532
Cena maksymalna									2 583
Cena średnia									1 322

7.4. Ustalenie cech rynkowych nieruchomości i ich wag

Na podstawie analizy zebranych danych, analogii do podobnych rodzajowo rynków lokalnych oraz badania preferencji potencjalnych nabywców na lokalnym rynku wyszczególniono cechy nieruchomości mające największy wpływ na zróżnicowanie cen. Cechy te, ich procentowy wpływ na zmienność cen (wagi) i skalę ocen podano w tabeli:

Cechy rynkowe	Opis	Waga (%)	Skala ocen
Lokalizacja	<p>Rozumiana jako atrakcyjność położenia i otoczenia: położenie względem miasta powiatowego Garwolin, głównych ciągów komunikacyjnych, lokalnych stref handlowo-usługowych, administracji, oświaty i kultury, stan zainwestowania w sąsiedztwie i typ zabudowy (mieszkaniowa, usługowa).</p> <ul style="list-style-type: none"> Najbardziej preferowane położenie blisko miasta Garwolin, w lokalnych stref handlowo-usługowych i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, z dobrym dostępem do infrastruktury społeczno-ekonomicznej. Najmniej preferowane tereny peryferyjne, rolne, o małej aktywności gospodarczej. 	30	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ korzystna ⇒ przeciętna ⇒ niekorzystna
Stan techniczny budynku	<p>Oznacza przydatność budynku do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem: wiek budynku, warunki i sposób eksploatacji, gospodarka remontowa, wyposażenie budynku w instalacje (ogrzewanie, ciepła woda, wc), standard wykończenia.</p> <ul style="list-style-type: none"> Najbardziej preferowane budynki w średnim stanie technicznym i standardzie wykończenia, stopień zużycia technicznego do 25%. Najmniej preferowane budynki w bardzo złym (awaryjnym) stanie technicznym, przeznaczone do kapitalnego remontu lub rozbiórki, stopień zużycia technicznego pow. 70%. 	30	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ średni ⇒ zadowalający ⇒ zły ⇒ bardzo zły
Ekspozycja i dostęp	<p>Oznacza widoczność i dostępność budynku z głównych ciągów komunikacyjnych, możliwość reklamy wizualnej, dostępność miejsc parkingowych.</p> <ul style="list-style-type: none"> Najbardziej preferowane budynki z ekspozycją na główne ciągi komunikacyjne, bezpośrednie wejście z ulicy, łatwe parkowanie. Najmniej preferowane budynki na uboczu, nie widoczne z ulicy, brak miejsc parkingowych. 	10	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ dobre ⇒ średnie ⇒ utrudnione
Prawo do gruntu	<p>Rodzaj prawa do władania gruntem:</p> <ul style="list-style-type: none"> własność (Wł) - korzystne, użytkowanie wieczyste (UW) - niekorzystne 	10	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Wł ⇒ UW
Powierzchnia działki	<p>Wpływ powierzchni działki na cenę jednostkową:</p> <ul style="list-style-type: none"> mała do 1000 m² (niekorzystna), średnia 1000-3000 m², duża 3000 m² i więcej (korzystna) 	10	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ duża ⇒ średnia ⇒ mała

Powierzchnia użytkowa budynku	Wpływ powierzchni użytkowej budynku na cenę jednostkową: <ul style="list-style-type: none"> • mała do 100 m² (korzystna), • średnia 100-200 m², • duża 200 m² i więcej (niekorzystna) 	10	⇨ mała ⇨ średnia ⇨ duża
-------------------------------	---	----	-------------------------------

8. SZACOWANIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

W wyniku analizy cen jednostkowych nieruchomości porównawczych otrzymano:

Cena minimalna: 532 zł/m²

Cena maksymalna: 2 583 zł/m²

$\Delta C = C_{maks} - C_{min} = 2\ 051\ \text{zł/m}^2$

Z tabeli zawierającej transakcje nieruchomościami podobnymi do wyceny wybrano następujące obiekty porównawcze:

Wyszczególnienie	Obiekt nr	Obiekt nr	Obiekt nr
	3	4	7
Akt notarialny	4814/2016	5321/2016	1935/2017
Data transakcji	13.07.2016	01.08.2016	12.06.2017
Gmina	Parysów	Garwolin	Wilga
Obręb/ulica	Parysów	Ruda Talubska	Wilga
Nr działki	152	484/10, 485/3	1364
Pow. działki (m ²)	5 000	626	1 761
Pow. użytkowa budynku (m ²)	295	95	100
Cena transakcyjna (zł)	157 000	185 000	230 000
Cena jednostkowa (zł/m ² p.u.)	532	1 947	2 300
Opis nieruchomości	nieruchomość położona poza obszarem zwartej zabudowy, przy drodze powiatowej, budynek usługowy, parterowy, murowany, wybudowany w latach 70/80. ubiegłego wieku, pow. zab. 372 m ² , wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, stan techniczny zły	nieruchomość położona w centrum miejscowości, przy drodze powiatowej, budynek usługowy, parterowy, murowany, wybudowany w 1962 r., pow. zab. 119 m ² , wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, stan techniczny zadowalający	nieruchomość położona w centrum miejscowości, przy głównej drodze, budynek biurowy, parterowy, murowany, wybudowany w 1995 r., pow. zab. 120 m ² , wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, stan techniczny średni, garaż z 1995 r. pow. zabud. 104 m ² .

Charakterystyka przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych, na tle obiektów porównawczych, przedstawia się następująco:

Cechy rynkowe	Przedmiot wyceny	Obiekt nr 3	Obiekt nr 4	Obiekt nr 7
Lokalizacja	przeciętna	niekorzystna	przeciętna	przeciętna
Stan techniczny budynku	zły	b.zły	zadowalający	średni
Ekspozycja i dostęp	średnie	utrudnione	dobrze	dobrze
Prawo do gruntu	Wł	Wł	Wł	Wł
Powierzchnia działki	duża	duża	mała	średnia
Powierzchnia użytkowa budynku	średnia	duża	mała	średnia

Procedurę porównania parami przeprowadzono porównując obiekt wyceniany z każdym z obiektów porównawczych. Procedura ta polega na korygowaniu cen jednostkowych nieruchomości porównawczych ze względu na różnice w cechach w stosunku do przedmiotu wyceny. Procedura porównywania parami jest następująca:

Cechy rynkowe	Kwota poprawek ($\Delta C \cdot waga$)	Obiekt nr 3	Obiekt nr 4	Obiekt nr 7
Lokalizacja	615	308	0	0
Stan techniczny budynku	615	205	-205	-410
Ekspozycja i dostęp	205	103	-103	-103
Prawo do gruntu	205	0	0	0
Powierzchnia działki	205	0	205	103
Powierzchnia użytkowa budynku	205	103	-103	0
Suma poprawek		719	-206	-410
Cena jednostkowa (zł/m ²)		532	1 947	2 300
Cena jedn. skorygowana (zł/m ²)		1 251	1 741	1 890
Średnia cena jedn. skoryg. (zł/m ²)			1 627	

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny (W_n), obliczona jako iloczyn wartości jednostkowej (W_j) i powierzchni, wynosi:

W_j (zł/m ²)	x	Powierzchnia (m ²)	=	W_n (zł)
1 627	x	146	=	237 542

9. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka nr 276 o powierzchni 4300 m², położonej w Gończycach, po zaokrągleniu wyniku wynosi:

Nr działki	Powierzchnia budynku m ² p.u.	Wartość jedn. zł/m ² p.u.	Wartość zł
276	146	1 627	238 000
<i>(słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy zł)</i>			

Jest to wartość rynkowa nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności, dla aktualnego sposobu użytkowania, rozumiana jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, ustalona według stanu i cen na dzień 15-06-2018 r.

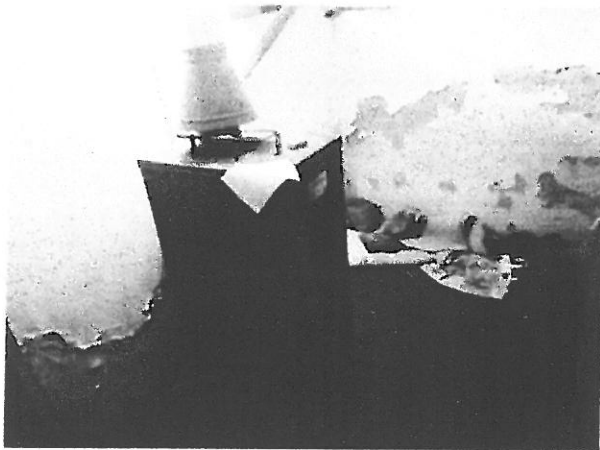
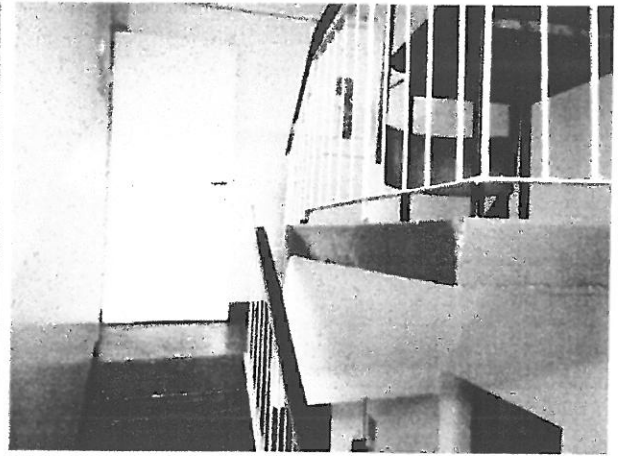
Oszacowana wartość mieści się w przedziale zmienności cen nieruchomości podobnych. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za wiarygodny i bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Wyceny dokonano zgodnie z przepisami prawa oraz ze Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany tylko do celu do którego został sporządzony. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu do innego celu.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie ww. okresu po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres kolejnych 12 miesięcy.
- Operat szacunkowy jest opracowaniem autorskim. Operat nie będący informacją publiczną nie może być kopiowany i publikowany w całości lub części bez zgody Autora.
- Autor nie odpowiada za wady ukryte przedmiotu wyceny niemożliwe do ujawnienia bez szczegółowych badań.
- Przedstawione przez Zleceniodawcę i urzędy dokumenty uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia i wykorzystano je na zasadzie poufności.
- Wartość prawa własności i innych praw do nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków (VAT) i opłat.

ZAŁĄCZNIKI:

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Wypis z ewidencji gruntów.
3. Mapa ewidencyjna.
4. Księga wieczysta.
5. Kopia polisy ubezpieczeniowej (art. 175 ust 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).



Dojazd i otoczenie



Dokumentacja fotograficzna

Działka nr 276



Województwo

Powiat

Gmina

Miejscowość

Jednostka ewidencyjna

Obręb

GOŃCZYCE

140311_2,

Nr 0004, GOŃCZYCE

Nr Kancelaryjny:

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

JEDNOSTKA REJESTROWA : **G170 KW: 40677**

WŁAŚCICIELE

właściciel :

udział: 1/1 **GINA SOBOLEW**

siedziba: 08-460 SOBOLEW ul.RYNEK 1

GRUNTY

Oznaczenie działki		Bilższe określenie położenia	Określenie konturów - użytków gruntowych i klas bonitacyjnych		POWIERZCHNIA w ha		Numer księgi wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów
Arkusze	Nr Działki		opis	oznacz.	użytków i klas	działki	
1	276		ter.zab.mieszkalnej	B	0.43	0.43	KW 40677
Identyfikator działki: 140311_2.0004.276							

Razem powierzchnia: 0.43 ha, słownie: czterdzieści trzy ary

cała jednostka: 13.3704 ha, słownie: sto trzydzieści trzy tysiące siedemset cztery m²

BUDYNKI

Lp. 1; Adres: 9; Funkcja: KŚT: OŚWIATY,NAUKI I KULTURY "k"

Położenie na działce			Nr ewidenc. budynku	Rok zak. budowy	Lokale w budynku		Powierzchnia budynku w m ²	KW budynku	WARTOŚĆ budynku w zł
arkusz	nr działki	nr bud			samodzielne	ilość			
1	276	1	276;1		odr.własność	0	Zabudowy: 121.00		
Identyfikator budynku: 140311_2.0004.276.1_BUD					pozost.samodz	0	Użytkowa: - lokali: - pom.przyn.:		

Dane uzupełniające: Rodzaj ścian: murowane; Ilość kondygnacji (nad/pod ziemią): 2.0/;

Lp. 2; Adres: ; Funkcja: KŚT: INNE NIEMIESZKALNE "I"

Położenie na działce			Nr ewidenc. budynku	Rok zak. budowy	Lokale w budynku		Powierzchnia budynku w m ²	KW budynku	WARTOŚĆ budynku w zł
arkusz	nr działki	nr bud			samodzielne	ilość			
1	276	2	276;2		odr.własność	0	Zabudowy: 63.00		
Identyfikator budynku: 140311_2.0004.276.2_BUD					pozost.samodz	0	Użytkowa: - lokali: - pom.przyn.:		

Dane uzupełniające: Rodzaj ścian: murowane; Ilość kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.0/;

Razem powierzchnia zabudowy: 184.00 m² (sto osiemdziesiąt cztery)

Data sporządzenia dokumentu: 2017-03-15, sporządził(a): Administrator

Data podpisu: 2017-03-15



Powiat garwoliński - System Informacji Przestrzennej
skala 1 : 2000



prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GARBOLINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SI16

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	276		
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 SOBOLEW, GOŃCZYCE		
Sposób korzystania	ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	277/2		
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 SOBOLEW, GOŃCZYCE		
Sposób korzystania	ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ		

Obszar całej nieruchomości	0,8100 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	1	Nr podstawy wpisu	---
<p>OPIS I MAPA; 2 I 3 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001833/94/, 1994-04-01 00:00:00, 1994-05-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>			

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR S11G/00040677/7, STAN Z L. NIA 2018-06-08 15:36

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GARBOLINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - S11G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SI1G/00040677/7, STAN Z DNIA 2018-06-08 15:36

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GARWOLINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - S11G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

Właściciele

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1 / 1	2
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu		
2	, 1993-10-22, WÓJT GMINY SOBÓLEW, SOBÓLEW; 1 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001833/94/, 1994-04-01 00:00:00, 1994-05-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR S11G/00040677/7, STAN Z DNIA 2018-06-08 15:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GARBOLINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - S11G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SIIG/0004067777, STAN Z DNIA 2018-06-08 15:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GARNWOLINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SIIG

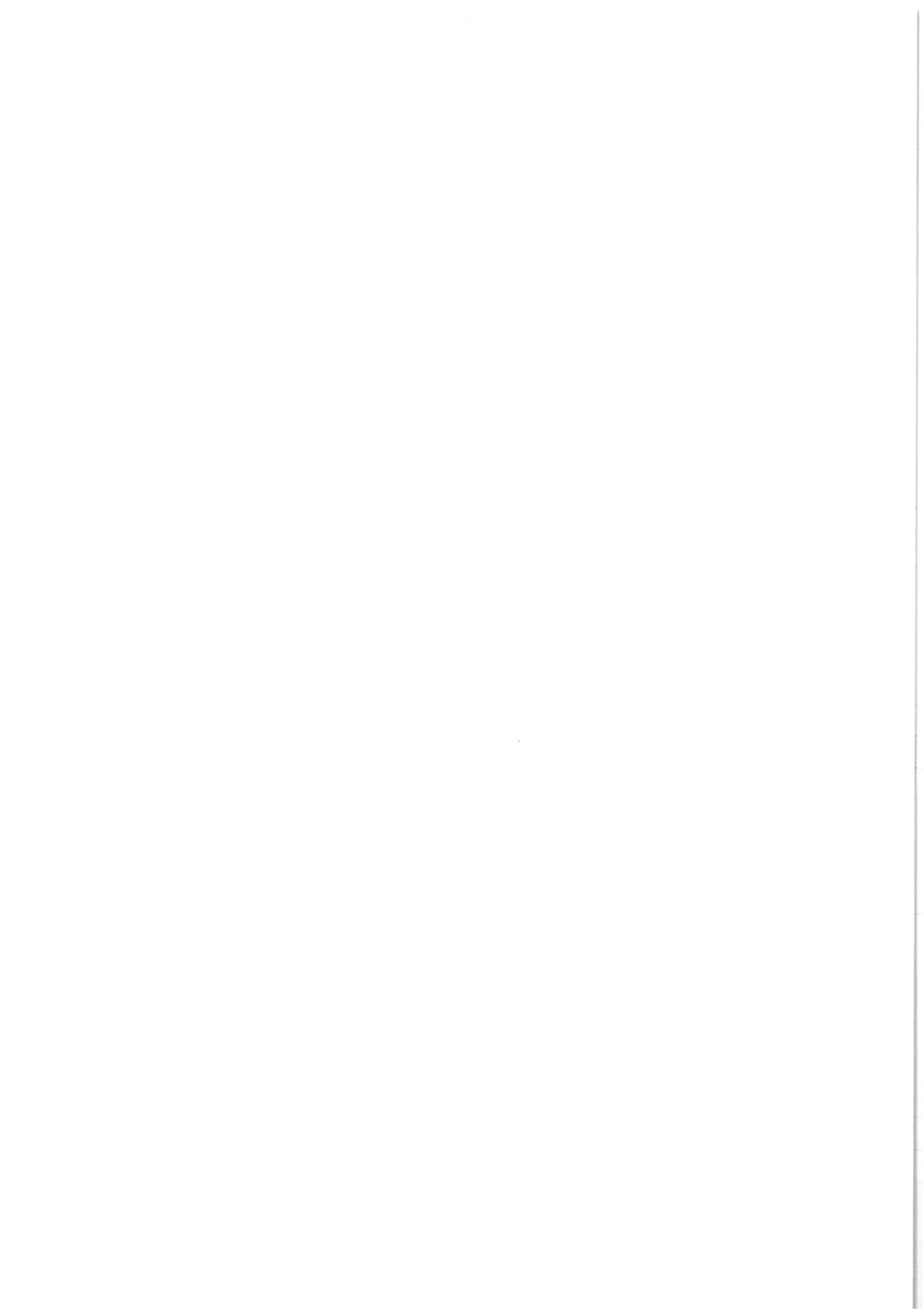
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót





Data zawarcia polisy 04.07.2017

Data wystawienia polisy 05.07.2017

Składka do zapłaty 294,00 PLN
słownie złoty: dwieście dziewięćdziesiąt cztery

Płatność składki na warunkach podanych podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr: 55 1060 0076 0000 3310 0020 1101

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: 147,00 PLN, w terminie do 15.07.2017

oraz kolejne raty – w kwocie: 147,00 PLN, w terminie do 01.01.2018

**NA PODSTAWIE ART. 815 KODEKSU CYWILNEGO
PODANIE INFORMACJI WYMAGANYCH DO ZAWARCIA UMOWY UBEZPIECZENIA JEST OBOWIĄZKOWE.**

Klauzula informacyjna

Na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U. Nr 101 z 2002 r., poz. 926 z późn. zm.), informuję, że Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24 w celu i zakresie realizacji umowy ubezpieczenia. Ma Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz ich poprawienia.

Klauzula dotycząca osób fizycznych

Wyrażam zgodę na udostępnienie moich danych osobowych, podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w celach marketingowych PZU Życie SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, TFI PZU SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, oferujące usługi finansowe. Powyższe dane podaję dobrowolnie. Oświadczam, że zostałem(am) poinformowany(a) o prawie dostępu do treści danych oraz ich poprawienia.

Klauzula dotycząca podmiotów instytucjonalnych

Niniejszym wyrażam zgodę na udostępnienie innym spółkom z Grupy PZU informacji podanych w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia w celach marketingowych.

Oświadczam, że zapoznałem(am) się Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego z dnia 13 grudnia 2013r.

Oświadczam, że zapoznałem(am) się Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej osoby sporządzającej świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową z dnia 28 grudnia 2009r.

Oświadczenia powyższe zgodne są z treścią wniosku stanowiącego integralną część niniejszej polisy.

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY

Informujemy, iż podmiotem obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 99 lok 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującymi czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust.2 cytowanej ustawy.

Centrum Likwidacji Szkód
nr. tel.: 801 102 102 lub (22) 566 55 55

Ł. Szwedziński, 7.07.2017

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

Miejscowość, data i czytelny podpis
(imię i nazwisko) Ubezpieczającego



POLISO-WNIOSEK NR SRM0004656

**Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność
w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego**

Oryginał

UBEZPIECZYCIEL Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY Wycena Nieruchomości
08-400 Garwolin, Zamojska 7/3
Regon: 140973560 Tel: 602701922

UBEZPIECZONY Wycena Nieruchomości
08-400 Garwolin, Zamojska 7/3
Regon: 140973560 Tel: 602701922

Okres ubezpieczenia od dnia **07.07.2017** do dnia **06.07.2018**

Zakres terytorialny **Rzeczpospolita Polska**

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego w oparciu o Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013r., Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz Porozumienie w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 30 kwietnia 2016 r. – zgodnie z poniższymi warunkami:

Rodzaj ubezpieczenia Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Suma gwarancyjna Na jedno i wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe **75.000,00 EUR**

Rozszerzenie zakresu ubezpieczenia

Wykupienie prawa do regresu NIE

OC osoby sporządzające certyfikaty energetyczne NIE Suma gwarancyjna nie dotyczy

Zakres ubezpieczenia Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:
I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;
II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:
1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.