



**OPERAT
SZACUNKOWY**
Nowe Sarnowo
gm. Dzierżążnia

Nieruchomość gruntowa

dz. ew. nr 85/1

Nowe Sarnowo, gm. Dzierżążnia,
pow. płoński, woj. mazowieckie



Sporządziła:

Małgorzata Dzikon

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 22.07.2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES:
dz. ew. nr 85/1, Nowe Sarnowo, gm. Dzierżążnia, pow. płoński, woj. mazowieckie
PRZEDMIOT WYCENY
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona we wsi Nowe Sarnowo, gm. Dzierżążnia, pow. płoński, woj. mazowieckie, stanowiąca dz. ew. nr 85/1, obręb Nowe Sarnowo, o powierzchni 5000 m ² . Sposób korzystania z działki: grunty orne. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Płońsku, prowadzi księgę wieczystą nr PL1L/00034189/6.
CEL WYCENY:
Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego
METODYKA WYCENY
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 2022-07-22, <ul style="list-style-type: none"> • według stanu na dzień 2022-07-22, • na poziomie cen na dzień 2022-07-22 • na podstawie wizji lokalnej z dnia 2022-07-19
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):
Wartość rynkowa dz. ew. nr: 85/1 wynosi: 22 000 zł Słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. nr 85/1 wynosi : 18 000 zł Słownie: osiemnaście tysięcy złotych
OPRACOWAŁA:



Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1. Przedmiot wyceny	5
1.2. Zakres wyceny.....	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. Podstawa formalna.....	5
3.2. Podstawy materialno – prawne	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Położenie nieruchomości	7
5.3. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	8
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	9
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku	9
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	10
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny	10
7.2. Rodzaj określonej wartości	10
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny	10
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	12
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ	16
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA	16
11. ZAŁĄCZNIKI	16

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa położona we wsi Nowe Sarnowo, gm. Dzierżążnia, pow. płoński, woj. mazowieckie, stanowiąca dz. ew. nr 85/1, obręb Nowe Sarnowo, o powierzchni 5000 m². Sposób korzystania z działki: grunty orne.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Płońsku, prowadzi księgę wieczystą nr PL1L/00034189/6.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej wg cen aktualnych na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie syndyka masy upadłości Marty Wodzyńskiej w upadłości.

3.2. Podstawy materialno – prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. nr 2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- ✓ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.);
- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW);

3.3. Podstawy metodologiczne

- ✓ „System, zasady i procedury Wyceny nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2012r.;
- ✓ „Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami” pod redakcją Andrzeja Hopfera i Ryszarda Cymermana, PFSRM, Warszawa 2009r.;
- ✓ „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” pod red. Ewy Kucharskiej – Stasiak, PFSRM, Warszawa 2007r.;
- ✓ „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007r.;

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ✓ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2022-07-19;
- ✓ Badanie księgi wieczystej nr PL1L/00034189/6;
- ✓ Badanie ewidencji gruntów;

Sporządziła: Małgorzata Dzikoń

- ✓ Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku;
- ✓ Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości uzyskane w trakcie oględzin;
- ✓ Informacje uzyskane z lokalnych biur obrotu nieruchomościami;
- ✓ Informacje uzyskane z Urzędu Gminy w Dzierżążni;

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 2022-07-22
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 2022-07-22
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 2022-07-22
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 2022-07-19

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 85/1 prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Płońsku, Księga Wieczysta nr PL1L/00034189/6. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-07-22:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 85/1 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, PŁOŃSKI, DZIERŻĄŻNIA, NOWE SARNOWO Sposób korzystania: GRUNT ORNY Obszar całej nieruchomości: 0,5000 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 MARTA WODZYŃSKA
Dział III – ciężary i ograniczenia:
OSTRZEŻENIE WSZCZĘCIE EGZEKUCJI W SPRAWIE NR KM 1194/16..
Dział IV – hipoteki:
BRAK WPISÓW

Protokół wglądu do księgi wieczystej w załączeniu.

5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest we wsi Nowe Sarnowo, gm. Dzierżążnia, pow. płoński, woj. mazowieckie.

Nowe Sarnowo to wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie płońskim, w gminie Dzierżążnia. Do 1954 roku istniała gmina Sarnowo. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa ciechanowskiego.

Wieś Nowe Sarnowo położona jest w odległości ok. 4 km na południe od siedziby gminy – Dzierżążni.

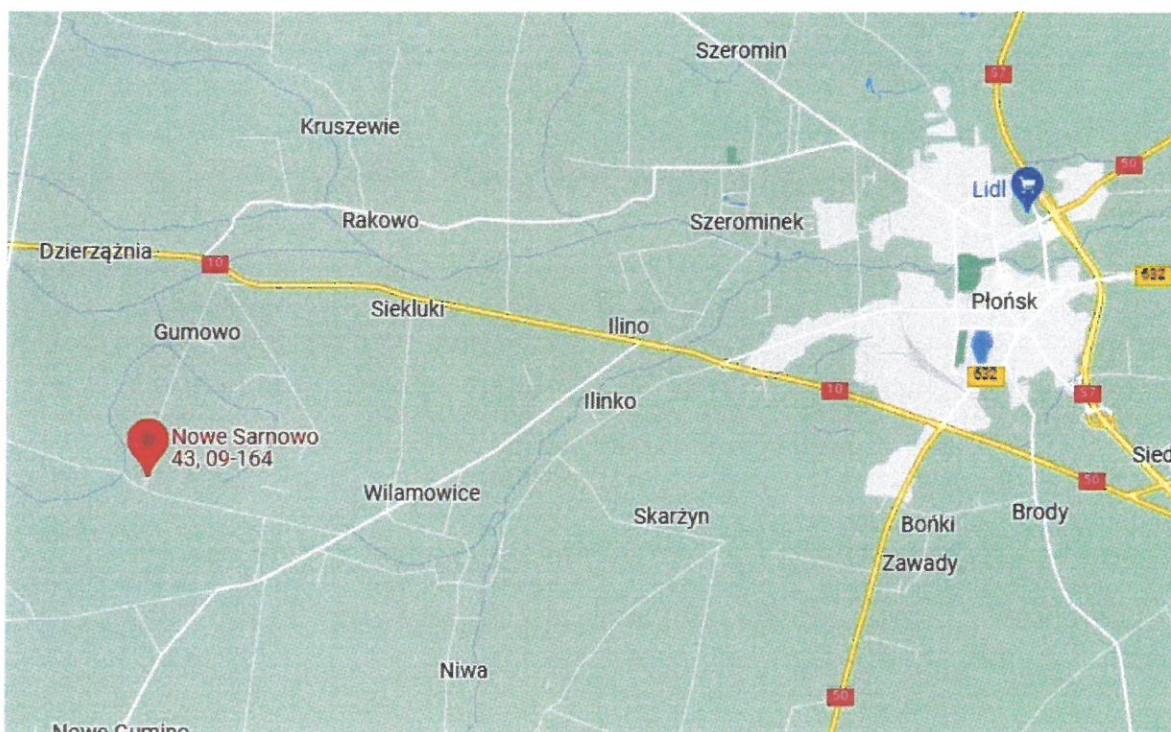
W odległości ok 4 km od wsi przebiega droga krajowa nr 10, która łączy się z drogą ekspresową S7.

Wyceniana nieruchomość położona jest ok. 5 km na południe od siedziby gminy – Dzierżążni oraz ok. 10 km na południowy - zachód od siedziby powiatu – Płońsk. Odległość do centrum Warszawy – ok. 76 km.

Główne punkty handlowo – usługowe, oświatowe, przemysłowe, medyczne, sklepy itp. zlokalizowane są w Dzierżążni oraz w Płońsku.

W najbliższym otoczeniu wycenianej nieruchomości znajduje się rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny rolne i leśne. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono uciążliwości mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości.

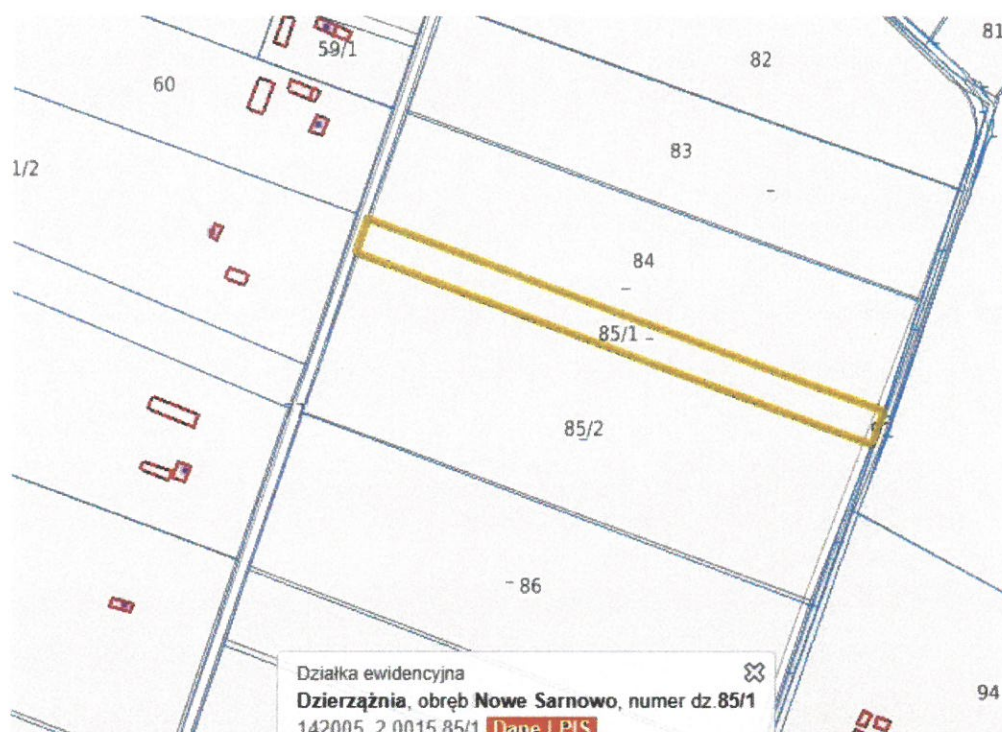
Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, lokalizację i otoczenie przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji, a także odległość do większych miejscowości oraz w odniesieniu do bazy transakcji porównawczych, ocenia się jako średnią.



5.3. Opis działek

Wyceniana nieruchomość gruntowa stanowi działkę ew. 85/1 położoną we wsi Nowe Sarnowo, gm. Dzierżążnia, pow. płoński, woj. mazowieckie.

Działka posiada powierzchnię gruntu 5000 m², jest niezabudowana. Sposób korzystania z działki: grunty orne. Działka ma kształt wydłużonego prostokąta i jest użytkowana rolniczo. Działka ew. nr 85/1 przylega bezpośrednio do dz. ew. nr 92 stanowiącej drogę publiczną – asfaltową.



5.4. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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. W sytuacji braku studium oraz decyzji bierze się pod uwagę faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Działka położona jest na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, uchwalonym Uchwałą Nr 73/XI/99 Rady Gminy Dzierżążnia z dnia 10.12.1999 r. przedmiotowa nieruchomość położna jest na terenach rolniczych.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

6.1. Analiza wybranego segmentu rynku

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe rolne

Obszar rynku: gmina Dzierżążnia i gminy sąsiednie

Okres badania cen: od VII 2020 do dnia wyceny

Dzierżążnia - gmina Dzierżążnia położona jest w północno-zachodniej części województwa mazowieckiego w odległości 80 km od Warszawy. Przez Dzierżążnię biegnie trasa krajowa Nr 10, a w odległości 10 km od Dzierżążni znajduje się miasto powiatowe Płońsk z którym dogodne połączenie zapewniają autobusy (patrz mapa nr 1). Gmina nasza graniczy z następującymi gminami : na północy z Gminą Baboszewo; na południu z Gminą Naruszewo i Bulkowo; na zachodzie z Gminą Starożreby, a na wschodzie z Gminą Płońsk. Dzierżążnia to administracyjny ośrodek gminy. Znajdują się tu Urząd Gminy, Poczta, Bank Spółdzielczy, Samodzielny Zakład Opieki Zdrowotnej, Szkoła Podstawowa, Gimnazjum, Stacja Paliw oraz kilka sklepów spożywczych i z artykułami dla potrzeb rolnictwa.

Atrakcjami turystycznymi w rejonie gminy Dzierżążnia są zabytki kultury polskiej oraz piękno krajobrazu niziny mazowieckiej. Dodatkowym atutem regionu jest ciągła poprawa środowiska naturalnego co owocuje pojawieniem się zwierząt uznawanych za zagrożone (bobry, raki).Zwiększeniu populacji tych zwierząt sprzyja nieuregulowana rzeka Płonka i jej rozlewisko we wsi Wierzbica Pańska poblizu młyna W ostatnich latach zamożniejsi mieszkańcy miast zaczęli lokować kapitał w podmiejskie posesje. Dobra infrastruktura techniczna (drogi, telefony,) oraz rozwój sieci gastronomicznej i usługowej sprawia że teren naszej gminy jest atrakcyjny dla mieszkańców dużych metropolii (np. Warszawy). Dlatego władze gminy Dzierżążnia będą kładły szczególny nacisk na dalszy rozwój usług turystycznych i agroturystycznych.

Analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych rolnych z terenu gminy Dzierżążnia i gmin sąsiednich. Podstawą przeprowadzonej analizy były informacje uzyskane z aktów notarialnych dostępnych w Starostwie Powiatowym w Płońsku. Niniejsza wycena nieruchomości opiera się o ceny transakcyjne spełniające warunki całkowitej niezależności.

W analizowanym okresie na terenie gminy Dzierżążnia i gmin sąsiednich zarejestrowano kilkanaście transakcji sprzedaży gruntów rolnych.

Ze zbioru odrzucono transakcje mało reprezentatywne, których wartości kilkukrotnie przewyższały cenę średnią lub były odpowiednio niskie Zarejestrowane transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych charakteryzują się następującymi cenami: najniższe ceny transakcyjne kształtują się w granicach 2,24 zł/m.kw , najwyższe zaś sięgają 8,50 zł/m.kw.

Na podstawie analizy transakcji pozyskanych w Starostwie Powiatowym w Płońsku, odnotowano na analizowanym rynku transakcje, z czego do wyceny wybrano te (po

odrzuconiu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej), które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 1). Dla zbioru tego ustalono cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}).

7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

7.2. Rodzaj określonej wartości

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.

7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami) przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

Wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:

- ✓ **wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;**

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 w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody: porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Przez nieruchomość podobną należy 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.

Metoda korygowania ceny średniej – procedura:

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i maksymalnej C_{max} , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej - $C_{\bar{r}}$,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących - $[C_{min}/C_{\bar{r}} ; C_{max}/C_{\bar{r}}]$
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły: $WR = C_{\bar{r}} \times u_i$

gdzie :

u_i - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału $[0,90; 1,10]$. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość

posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

8.1. Określenie wartości rynkowej działek

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych leśnych pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny:

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Adres	Nr działki	Cena łączna [zł]	Pow. działki [m ²]	Cena 1 m ² p. g. [zł]
1	2020-11-24	Stare Gumino	121	17 000	7 600	2,24
2	2020-11-30	Stare Gumino	120	17 000	7 400	2,30
3	2020-09-08	Stare Gumino	40/2;55/2	40 000	9 900	4,04
4	2020-08-03	Nowe Kucice	170/1	16 000	2 510	6,37
5	2020-09-09	Troski	79	25 000	6 800	3,68
6	2020-11-20	Ilino	119	60 000	17 007	3,53
7	2020-10-15	Cholewy	35/1	42 500	5 000	8,50
8	2021-01-13	Włóki	145/1	64 300	12 800	5,02
9	2021-04-21	Nowa Góra	348	45 000	8 300	5,42
10	2021-01-22	Żochowo Stare	60	77 000	17 300	4,45
11	2020-12-16	Rogowo	63/2	115 000	19 000	6,05
12	2020-10-01	Krzywanice	65	118 000	23 600	5,00
13	2020-08-03	Rogowo	72/14;71/14	66 600	15 300	4,35

Dla analizowanych transakcji ustalono następujący zakres cenowy:

Cena maksymalna: 8,50 zł/m²

Cena minimalna: 2,24 zł/m²

Cena średnia: 4,69 zł/m²

Nieruchomość o cenie minimalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Nr działki	Cena łączna [zł]	Pow. działki [m ²]	Cena 1 m ² p. g. [zł]
1	2020-11-24	Stare Gumino	121	17 000	7 600	2,24

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Nr działki	Cena łączna [zł]	Pow. działki [m ²]	Cena 1 m ² p. g. [zł]
7	2020-10-15	Cholewy	35/1	42 500	5 000	8,50

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych, oraz analizy preferencji nabywców nieruchomości, ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz określono dla nich wagi cech i zakres kwotowy:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja	30
2	Powierzchnia działki	30
3	Otoczenie nieruchomości	20
4	Dojazd do nieruchomości	20
Ogółem:		100

Charakterystyka cech mająca zasadniczy wpływ na kształt cen transakcyjnych:

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	korzystna	bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych i obiektów oświatowych, przy głównych ulicach, komunikacja miejska w bliskiej odległości, zadbane okolice, bliskość terenów zielonych, położenie w miejscowości gminnej lub w bliskiej odległości
		średnio korzystna	dość dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych i oświatowych i komunikacja miejska w przeciętnej odległości, średnia ilość zieleni w bliskim sąsiedztwie, położenie w pośredniej

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
			odległości od miejscowości gminnej
		przeciętna	przeciętna odległość do obiektów handlowo – usługowych i oświatowych oraz komunikacji miejskiej, położenie w dużej odległości od miejscowości gminnej
2	Powierzchnia działki	korzystna	Do 5 000 m ²
		średnio korzystna	Powyżej 5 000 m ² włącznie
3	Otoczenie nieruchomości	korzystne	Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
		średnio korzystne	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny niezabudowane i rolne, w dalszej odległości zabudowa jednorodzinna
4	Dojazd do nieruchomości	korzystny	dojazd do nieruchomości drogą asfaltową
		średnio korzystny	dojazd do nieruchomości drogą gruntową, żwirową lub nieurządzoną

Zakres współczynników korygujących:

[0,478; 1,813]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników u_i
		[%]	dolny	górny		
1.	Lokalizacja	30	0,143	0,544	średnio korzystna	0,344
2.	Powierzchnia działki	30	0,143	0,544	średnio korzystna	0,143
3.	Otoczenie nieruchomości	20	0,096	0,363	średnio korzystne	0,096
4.	Dojazd do nieruchomości	20	0,096	0,363	korzystny	0,363
Razem:		100%	0,478	1,813	X	0,945

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

$$W_g = 4,69 \text{ zł/m}^2 \times 0,945 = 4,43 \text{ zł/m}^2$$

$$W_G = 4,43 \text{ zł/m}^2 \times 5000 \text{ m}^2 = 22\ 150 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 22 000 zł.

Słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa dz. ew. nr: 85/1 wynosi:

22 000 zł

Słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych

OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Cechą długotrwałą nieruchomości jest lokalizacja, w przypadku przedmiotowej nieruchomości na korzyść wpływa lokalizacja oraz atrakcyjne otoczenie. Określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10 %.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10 %.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 20 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 4 - 8 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$ (10 % obniżenia wartości),

$W_c = 0,90$ (10 % obniżenia wartości).

Wartość dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. nr 85/1 wynosi:

$$WRW = 22000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 17820 \text{ zł}$$

przyjęto: 18 000 zł

słownie: osiemnaście tysięcy złotych



Sporządziła: Małgorzata Dzikon

9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

Wartość rynkowa dz. ew. nr: 85/1 wynosi:

22 000 zł

Słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. nr 85/1 wynosi :

18 000 zł

Słownie: osiemnaście tysięcy złotych

Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Określona wartość odpowiada tendencjom w zakresie kształtowania się średnich cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane na rynku lokalnym.

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej cenę, po której można zbyć nieruchomość przy założeniu jej aktualnego przeznaczenia. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ✓ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- ✓ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ✓ 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.
- ✓ Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku oraz lokalu wchodzącego w skład nieruchomości.
- ✓ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty oraz informacje mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.

11. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr PL1L/00034189/6;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;

Sporządziła: Małgorzata Dzikon



Załącznik nr 1**Protokół z badania KW**

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 85/1 prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Płońsku, Księga Wieczysta nr PL1L/00034189/6. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-07-22:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 85/1 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, PŁOŃSKI, DZIERŻĄZNIA, NOWE SARNOWO Sposób korzystania: GRUNT ORNY Obszar całej nieruchomości: 0,5000 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 MARTA WODZYŃSKA
Dział III – ciężary i ograniczenia:
OSTRZEŻENIE WSZCZĘCIE EGZEKUCJI W SPRAWIE NR KM 1194/16..
Dział IV – hipoteki:
BRAK WPISÓW

Załącznik nr 2
Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny



Załącznik nr 3
Dokumentacja fotograficzna





M. Dzikon



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1030360066



1 Okres ubezpieczenia: od 11.05.2022 r. do 10.05.2023 r.

2 Ubezpieczający: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA
E-mail: gonia_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

REGON: 366941213

3 Ubezpieczony: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA
E-mail: gonia_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

REGON: 366941213

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

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

5 Składka łączna: 141,68 PLN

	Jednorazowo
Termin płatności	23.05.2022
Kwota w PLN	141,68

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

30 1240 6960 3014 0110 1603 2534
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1030360066

7 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

- 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

- 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
4. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
5. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
6. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
7. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
8. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA,

9. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1030360066/pc:100000407144696/BE20 PIN: 3002





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ
E-mail: gonia_dz@o2.pl
Telefon: +48504238125

Data zawarcia umowy: 07.05.2022 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI
MAŁGORZATA DZIKOŃ
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

