



**OPERAT
SZACUNKOWY**
Iły
gm. Jadów

Nieruchomość gruntowa

dz. ew. nr 46/5

Iły, gm. Jadów,

pow. wołomiński, woj. mazowieckie



Sporządziła:

Małgorzata Dzikień

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 07.06.2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES:
dz. ew. nr 46/5, Iły, gm. Jadów, pow. wołomiński, woj. mazowieckie
PRZEDMIOT WYCENY
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona we wsi Iły, gm. Jadów, pow. wołomiński, woj. mazowieckie, składająca się z działki ew. nr: 46/5, obręb 0005 Iły, o powierzchni 757 m ² . Sposób korzystania z działki: droga. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Wołominie, prowadzi księgę wieczystą nr WA1W/00043446/3.
CEL WYCENY:
Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/3 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 2022-06-07, <ul style="list-style-type: none"> ▪ według stanu na dzień 2022-06-07, ▪ na poziomie cen na dzień 2022-06-07 ▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 2022-06-06
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):
<p>Wartość rynkowa dz. ew. nr: 46/5 wynosi:</p> <p style="text-align: center;">25 000 zł</p> <p>Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych</p> <p>Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/3 w dz. ew. nr: 46/5 wynosi:</p> <p style="text-align: center;">8 300 zł</p> <p>Słownie: osiem tysięcy trzysta złotych</p> <p>Wartość dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. nr 46/5 wynosi :</p> <p style="text-align: center;">20 000 zł</p> <p>Słownie: dwadzieścia tysięcy złotych</p>



Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 1/3 w dz. ew. nr 46/5 wynosi :

6 700 zł

Słownie: sześć tysięcy siedemset złotych

OPRACOWAŁA:

Małgorzata Dzikoń, nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:



M. Dzikoń

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. Przeznaczanie nieruchomości w planie miejscowym	8
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	8
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku	8
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	17
11. ZAŁĄCZNIKI	17

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa położona we wsi Iły, gm. Jadów, pow. wołomiński, woj. mazowieckie, składająca się z działki ew. nr: 46/5, obręb 0005 Iły, o powierzchni 757 m². Sposób korzystania z działki: droga.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Wołominie, prowadzi księgę wieczystą nr WA1W/00043446/3.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/3 prawa własności wyżej opisanej nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/3 prawa własności wyżej opisanej 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 Andrzeja Kozery 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 2022-06-06;
- ✓ Badanie księgi wieczystej nr WA1W/00043446/3;
- ✓ Informacje o działce z ewidencji gruntów;

- ✓ 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 Jadowie;

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- | | |
|--|------------|
| ▪ Data sporządzenia operatu – | 2022-06-07 |
| ▪ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – | 2022-06-07 |
| ▪ Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 2022-06-07 |
| ▪ Data oględzin wycenianej nieruchomości – | 2022-06-06 |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 46/5 prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Wołominie, Księga Wieczysta nr WA1W/00043446/3. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-06-07:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 46/5 Położenie (numer porządkowy / powiat, gmina, miejscowość): WOŁOMIN, JADÓW, IŁY Sposób korzystania: DROGA Obszar całej nieruchomości: 0,0757 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 2/6 MIECZYŚLAWA GAJOWNICZEK, BOLESŁAW, EWA 2/6 ANDRZEJ MAREK KOZERA, MAREK, ELŻBIETA 1/6 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA BOŻENNA ANASTAZJA ALEKSANDEREK i KRZYSZTOF JAN ALEKSANDEREK 1/6 BOŻYDAR JERZY ALEKSANDEREK
Dział III – ciężary i ograniczenia:
BRAK WPISÓW
Dział IV – hipoteki:
BRAK WPISÓW

Protokół wglądu do księgi wieczystej w załączeniu.

Dane z ewidencji gruntów

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Starostwie Powiatowym w Wołominie, działka ewidencyjna numer 46/5 położona jest we wsi Iły, gm. Jadów, pow. wołomiński, woj. mazowieckie, obręb 0005 Iły i posiada powierzchnię gruntu 757 m².

Na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej nr WA1W/00043446/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, stwierdzono zgodność danych z informacjami zawartymi w ewidencji gruntów.

5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest we wsi Iły, gm. Jadów, pow. wołomiński, woj. mazowieckie.

Iły to wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim, w gminie Jadów. Leży nad rzeką Liwiec. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa siedleckiego.

Wyceniana nieruchomość położona jest ok. 7 km na północ od siedziby gminy – Jadowa i ok. 40 km na północny wschód od siedziby powiatu - Wołomina.

Główne punkty handlowo – usługowe, oświatowe, przemysłowe, medyczne, sklepy itp. zlokalizowane są w Jadowie oraz oddalonym o ok. 10 km - Łochowie.

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.

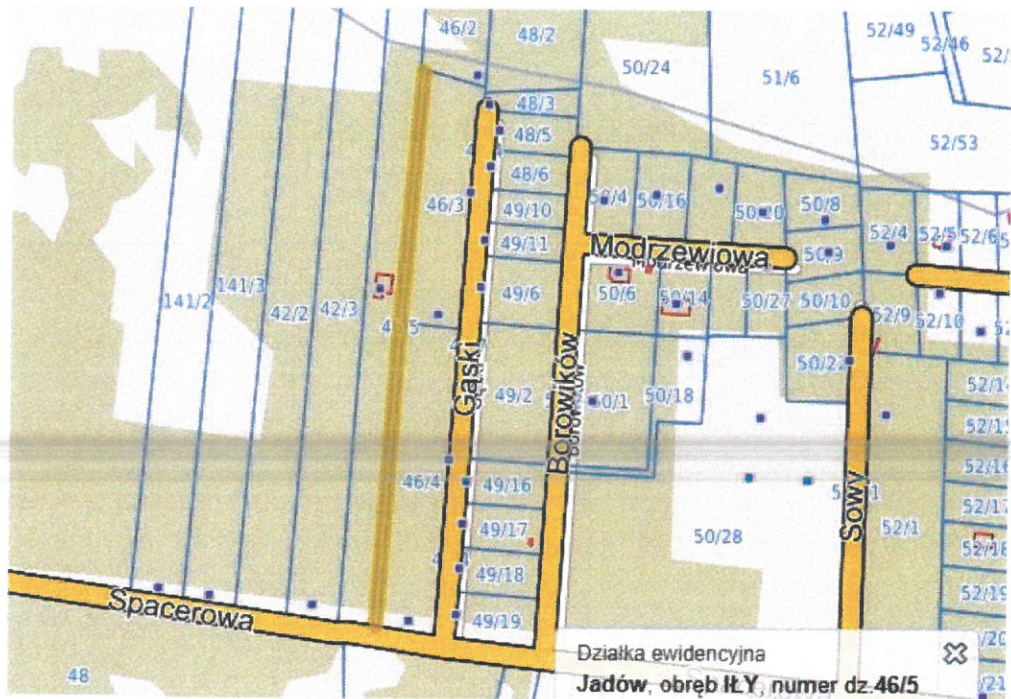
Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, lokalizację i otoczenie przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji, a także odległość do większych miejscowości oraz w odniesieniu do bazy transakcji porównawczych, ocenia się jako średnią.



5.3. Opis działki

Wyceniana nieruchomość gruntowa stanowi działkę ew. 46/5 położoną we wsi Iły, obręb 0005 Iły, gm. Jadów, pow. wołomiński, woj. mazowieckie. Działka posiada powierzchnię gruntu 757 m².

Sposób korzystania z działki: droga. Działka jest niezabudowana, ma kształt długiego i wąskiego prostokąta i stanowi drogę gruntową. Działka przylega do drogi publicznej utwardzonej – ulicy Spacerowej.



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.

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr XII /123/2004 Rady Gminy w Jadowie z dnia 27.01.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszej wyceny położona jest na terenie zabudowy letniskowej. Dla jednostki planistycznej D „Iły” plan ustala jako funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, letniskową, tereny upraw polowych i ogrodniczych, tereny leśne.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

6.1. Analiza wybranego segmentu rynku

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe pod zabudowę letniskową

Obszar rynku: gmina Jadów i gminy sąsiednie

Okres badania cen: od VI 2020 do dnia wyceny;

Gmina Jadów położona jest w południowo-wschodniej części Równiny Wołomińskiej, nad rzeką Liwiec i Osownicą. Przez teren gminy przebiega droga nr 629 (Wyszków – Mińsk Mazowiecki) i linia kolejowa Warszawa – Białystok. Obszar ten pokryty był licznymi lasami, dlatego też możemy spotkać się z określeniem tej ziemi: Puszcza Sulejowska, Puszcza Kamieniecka lub Jadowska.

Gmina ma charakter rolniczy i graniczy z gminami rolniczymi przynależnymi do powiatów: wołomińskiego, wyszkowskiego i węgrowskiego.

- od zachodu graniczy z gminą Tłuszcz (powiat wołomiński) oraz z gminą Zabrodzie (powiat wyszkowski),
- od wschodu graniczy z miastem i gminą Łochów, gminą Korytnica (powiat węgrowski),
- od południa z gminą Strachówka (powiat wołomiński),
- od północy z gminą Wyszków (powiat wyszkowski).

Największą miejscowością w gminie jest Jadów będący siedzibą władz gminy, a także większości lokalnych instytucji. Tutaj znajduje się najwięcej placówek handlowych i usługowych oraz jednostek gospodarczych. W skład gminy wchodzi 28 sołectw. Z uwagi na stosunkowo czyste rzeki, sosnowe lasy, które zajmują ok. 28,7% gmina jest szczególnie atrakcyjna pod względem turystycznym. Powierzchnia gminy wynosi ok. 11 678 ha.

Obecnie gminna miejscowość Jadów położona jest przy drodze Warszawa – Łochów przez Wólkę Kozłowską. Odległość z Jadowa do Warszawy wynosi 58 km, do Wyszkowa n. Bugiem 20 km, do Łochowa 8 km, do Mińska Mazowieckiego 40 km, do Siedlec 72 km.

W gminie funkcjonuje wiele obiektów turystycznych, także wiele osób prywatnych zgłosiło działalność polegającą na wynajmowaniu pokoi gościnnych. Od kilku lat notuje się wzrost liczby turystów, w tym także turystów zagranicznych korzystających z oferty noclegowej. Oprócz wielu pensjonatów, domków do wynajęcia oraz ośrodków wczasowych, Urle oferują mnóstwo okazji do miłego spędzenia wolnego czasu na łonie natury. Turyści znajdą tu wspaniałe warunki do wypoczynku, wędrówek pieszych i rowerowych, zbierania grzybów i wędkowania. Wieś Urle leży wśród sosnowych lasów, które tworzą swoisty mikroklimat. Są tu dobre warunki do kąpieli i plażowania nad Liwcem.

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

W analizowanym okresie na terenie gminy Jadów i gmin sąsiednich zarejestrowano kilkanaście transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

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 40,0 zł/m.kw, najwyższe zaś sięgają 81,0 zł/m.kw.

Na podstawie analizy transakcji pozyskanych w Starostwie Powiatowym w Wołominie, odnotowano na analizowanym rynku transakcje, z czego do wyceny wybrano te (po odrzuceniu 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 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	2020-07-22	Strachów	556/14;556/15	59 000	1 300	45,38
2	2020-09-07	Strachów	509/6	40 000	1 000	40,00
3	2020-10-12	Strachów	106/1	98 000	1 600	61,25
4	2021-05-21	Strachów	337/10	78 000	1 448	53,87
5	2021-07-23	Strachów	607/12	87 900	1 650	53,27
6	2021-08-17	Strachów	509/7	60 000	1 000	60,00
7	2021-09-08	Iły	111/11	61 000	919	66,38
8	2022-01-20	Iły	52/35	79 000	970	81,44
9	2022-01-17	Kukawki	600/3	80 000	1 425	56,14
10	2021-09-28	Strachów	508/8;509/14	90 000	1 743	51,64
11	2021-10-06	Strachów	652/6;657/3	59 500	800	74,38
12	2021-10-19	Strachów	607/8	72 000	1 650	43,64
13	2021-11-18	Strachów	344/7;344/8	88 000	1 641	53,63
14	2021-12-13	Strachów	509/9;508/3	96 165	1 803	53,34
15	2022-01-04	Strachów	607/4	74 000	1 500	49,33
16	2022-01-18	Strachów	509/12;508/6	101 280	1 738	58,27

Dla analizowanych transakcji ustalono następujący zakres cenowy:

Cena maksymalna: 81,44 zł/m²

Cena minimalna: 40,00 zł/m²

Sporządziła: Małgorzata Dzikon

Cena średnia: 56,37 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]
2	2020-09-07	Strachów	509/6	40 000	1 000	40,00

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]
8	2022-01-20	Iły	52/35	79 000	970	81,44

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	mała	Do 1200 m ²
		duża	powyżej 1200 m ²
3	Otoczenie nieruchomości	korzystne	Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
		średnio korzystne	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny niezabudowane i niezagospodarowane, w dalszej odległości zabudowa jednorodzinna
4	Dojazd do nieruchomości	korzystny	dojazd do nieruchomości drogą asfaltową lub utwardzoną
		średnio korzystny	dojazd do nieruchomości drogą gruntową, żwirową lub nieurządzoną

Zakres współczynników korygujących:

[0,710; 1,445]

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	górnny		
1.	Lokalizacja	30	0,213	0,433	średnio korzystna	0,323
2.	Powierzchnia działki	30	0,213	0,433	mała	0,433
3.	Otoczenie nieruchomości	20	0,142	0,289	średnio korzystne	0,142
4.	Dojazd do nieruchomości	20	0,142	0,289	korzystny	0,289
Razem:		100%	0,710	1,445	X	1,187

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

$$W_g = 56,37 \text{ zł/m}^2 \times 1,187 = 66,94 \text{ zł/m}^2$$

Z uwagi na to, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi drogę gruntową, zastosowano współczynnik eksperta w wysokości 0,5:

$$W_G = 66,94 \text{ zł/m}^2 \times 757 \text{ m}^2 \times 0,5 = 25\ 337 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 25 000 zł.

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa dz. ew. nr: 46/5 wynosi:

25 000 zł

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/3 w dz. ew. nr: 46/5 wynosi:

$$1/3 \times 25\ 000 \text{ zł} = 8\ 333 \text{ zł} \approx 8\ 300 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 8 300 zł.

Słownie: osiem tysięcy trzysta 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:

$$W_a = 0,90 (10 \% \text{ obniżenia wartości}),$$

Sporządziła: Małgorzata Dzikon

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

Wartość dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. nr 46/5 wynosi:

$$WRW = 25000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 20250 \text{ zł}$$

przyjęto: 20000 zł

słownie: dwadzieścia tysięcy złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 1/3 w dz. ew. nr 46/5 wynosi:

$$WRW = 8300 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 6723 \text{ zł}$$

przyjęto: 6700 zł

słownie: sześć tysięcy siedemset złotych

9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

Wartość rynkowa dz. ew. nr: 46/5 wynosi:

25 000 zł

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/3 w dz. ew. nr: 46/5 wynosi:

8 300 zł

Słownie: osiem tysięcy trzysta złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. nr 46/5 wynosi :

20 000 zł

Słownie: dwadzieścia tysięcy złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 1/3 w dz. ew. nr 46/5 wynosi :

6 700 zł

Słownie: sześć tysięcy siedemset 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 WA1W/00043446/3;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;



Małgorzata Dzikon

Załącznik nr 1**Protokół z badania KW**

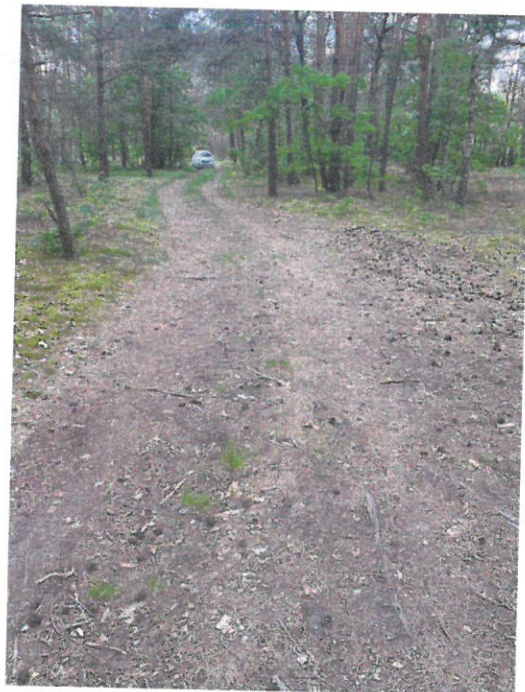
Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 46/5 prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Wołominie, Księga Wieczysta nr WA1W/00043446/3. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-06-07:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 46/5 Położenie (numer porządkowy / powiat, gmina, miejscowość): WOŁOMIN, JADÓW, IŁY Sposób korzystania: DROGA Obszar całej nieruchomości: 0,0757 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 2/6 MIECZYŚŁAWA GAJOWNICZEK, BOLESŁAW, EWA 2/6 ANDRZEJ MAREK KOZERA, MAREK, ELŻBIETA 1/6 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA BOŻENNA ANASTAZJA ALEKSANDEREK i KRZYSZTOF JAN ALEKSANDEREK 1/6 BOŻYDAR JERZY ALEKSANDEREK
Dział III – ciężary i ograniczenia:
BRAK WPISÓW
Dział IV – hipoteki:
BRAK WPISÓW

Załącznik nr 2
Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny



Załącznik nr 3
Dokumentacja fotograficzna



Sporządziła: Małgorzata 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	REGON: 366941213						
	Telefon: +48504238125							
3	Ubezpieczony: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA E-mail: gonia_dz@o2.pl	REGON: 366941213						
	Telefon: +48504238125							
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego								
4	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Suma gwarancyjna</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego</td> <td>25 000 EUR 25 000 EUR</td> </tr> </tbody> </table>		Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR 25 000 EUR	
	Suma gwarancyjna							
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia							
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR 25 000 EUR							
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.								
5	Składka łączna: 141,68 PLN							
	Termin płatności: Jednorazowo 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
	<p>1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:</p> <p>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).</p> <p>2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.</p>

8	Oświadczenia
	<p>1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.</p> <p>2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.</p> <p>3. <input checked="" type="checkbox"/> * 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 otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.</p> <p>4. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.</p> <p>5. <input checked="" type="checkbox"/> * 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).</p> <p>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.</p> <p>7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.</p> <p>8. <input checked="" type="checkbox"/> * 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,</p> <p>PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.</p> <p>9. <input checked="" type="checkbox"/> * 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).</p> <p>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.</p> <p>* <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę</p> <p>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, al. Jana Pawła II 24, 00-133 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.</p>

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. Reklamacje, 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 reklamacje, 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)

