



IMMO

WYCENA NIERUCHOMOŚCI



OPERAT SZACUNKOWY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Położenie nieruchomości	52-200 Wysoka, al. Lipowa 13/5
Przedmiot wyceny	Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego
Data sporządzenia operatu	16.08.2021 r.
Autor operatu	Tomasz Kurowski Rzecznik Majątkowy Uprawnienia nr 6632
Dane firmy	IMMO Tomasz Kurowski Ul. Zwycięska 48/12 53-033 Wrocław NIP 8951834855





WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego składającego się z 2 pokoi, w tym jednego z aneksem kuchennym, łazienki, przedpokoju oraz przynależnej komórki lokatorskiej o łącznej powierzchni 45,87 m ² , położonego we Wysokiej przy ul. Lipowej 13/5, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00247571/6 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu. Prawo do lokalu obejmuje udział równy 56 / 10.000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
POŁOŻENIE NIERUCHOMOSCI	Wysoka, ul Lipowa 13/5
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny.
CEL WYCENY	Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Marka Drzyzgi prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn akt. VIII GUp 46/21.
METODOLOGIA WYCENY	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
RODZAJ PRAW	Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego
NR KSIĘGI WIECZYTEJ	WR1K/00247571/6
ZLECENIODAWCA	Piotr Hanaj - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 915)
OSZACOWANA WARTOŚĆ	W_{RYNKOWA} = 350 000 zł W _{WYMUSZONA SPRZEDAŻ} = 280 000 zł
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	16.08.2021 r.
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY	02.08.2021 r.
AUTOR OPERATU	Tomasz Kurowski Rzecznawca Majątkowy uprawnienia nr 6632
PODPIS I PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	 





1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1.	PRZEDMIOT WYCENY	3
1.2.	ZAKRES WYCENY	3
2.	CEL WYCENY	3
3.	PODSTAWY WYCENY	3
3.1.	Podstawy formalne wyceny	3
3.2.	Podstawy materialno-prawne	3
3.3.	Źródła danych merytorycznych i metodycznych	4
4.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	4
5.1.	Stan prawny	4
5.2.	Stan techniczno-użytkowy	6
5.3.	Stan zagospodarowania	7
5.4.	Stan otoczenia	8
6.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	10
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	12
7.1.	Popyt i podaż	12
7.2.	Analiza rynku lokalnego	12
7.3.	Tranakcje sprzedaży nieruchomości podobnych	13
8.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY	13
8.1.	Rodzaj określanej wartości nieruchomości	13
8.2.	Przesłanki wyboru sposobu wyceny	14
8.3.	Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	14
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
9.1.	Określenie cech rynkowych	16
9.2.	Analiza trendu czasowego	16
9.3.	Określenie wag cech rynkowych	17
9.4.	Obliczenie wartości współczynników korygujących	17
9.5.	Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	17
9.6.	Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży	17
10.	WYNIK KOŃCOWY	18
11.	KLAUZE I ZASTRZEŻENIA	19



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego składającego się z 2 pokoi, w tym jednego z aneksem kuchennym, łazienki, przedpokoju oraz przynależnej komórki lokatorskiej o łącznej powierzchni 45,87 m², położonego we Wysokiej przy ul. Lipowej 13/5, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00247571/6 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu. Prawo do lokalu obejmuje udział równy 56 / 10.000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Marka Drzyzgi prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn akt. VIII GUp 46/21.

3. PODSTAWY WYCENY

3.1. Podstawy formalne wyceny

Operat szacunkowy wykonany na zlecenie:

Piotr Hanaj - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 915)

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145,1495, z 2020 r. poz. 875),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65, 284, 471, 782),
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami)



3.3. Źródła danych merytorycznych i metodycznych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- Wizja lokalna z dnia 02.08.2021 r.
- Księga wieczysta nr WR1K/00247571/6 sprawdzona poprzez Elektroniczną Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych.
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży i wynajmu nieruchomości podobnych uzyskanych w Starostwie Powiatowym we Wrocławiu, agencjach pośrednictwa i obrotu nieruchomościami oraz Internecie.
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXV/322/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 marca 2004r
- Serwis geoportal.gov.pl
- Serwis maps.google.pl

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	16.08.2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	02.08.2021 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	02.08.2021 r.
Data oględzin nieruchomości	02.08.2021 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Typ księgi / numer: LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ / WR1K/00247571/6	
Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Numer bieżący nieruchomości	1
Lokal	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	1/DOLNOŚLĄSKIE, WROCŁAWSKI, KOBIERZYCE, WYSOKA
Ulica/ Numer budynku/ Numer lokalu	LIPOWA 13/5
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 1, POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1
Opis pomieszczeń przynależnych	KOMÓRKA - 1
Kondygnacja	2,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	WR1K / 00191933 / 4
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK





Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		45,8700 M2	
Dział I: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ			
Numer prawa		1	
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		56 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WR1K / 00191933 / 4	37
Dział II: WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		1 ; 1/1 ; --	
Osoba fizyczna		MAREK LEON DRYZGA	
Dział III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)		1.DZ. KW. / WR1K / 28792 / 21 / 1 - 2021-04-07, 11:40:20 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI	
Numer wpisu		1	
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA - KRZYKÓW KAMILĘ CZAPOR - MLECZKO W SPRAWIE KM 464/185	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		GRAF SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZARNOCHOWICE, 001341269, 0000274462	
Dział IV: HIPOTEKA			
Numer hipoteki (roszczenia)		1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		169847,07 (STO SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI SIEDEM 07/100) CHF	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		1/ KREDYT	
Termin zapłaty		2042-03-05	
Inne informacje		TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI ZGODNIE Z UMOWĄ NR 7100/07/1083/P1 Z DNIA 29.09.2008R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		LUKAS BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 29051314000000	





Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	90000,00 (DZIEWIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	1/ ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ I ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 12 KWIECZNIA 2018 ROKU WYDANEGO W SPRAWIE O SYGNATURZE AKT VIII GNC 1185/18 PRZEZ REFERENDARZA SĄDOWEGO W SĄDZIE REJONOWYM W CZĘSTOCHOWIE, WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZY, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 12 KWIECZNIA 2018 ROKU WYDANY W SPRAWIE O SYGNATURZE AKT VIII GNC 1185/18 PRZEZ REFERENDARZA SĄDOWEGO W SĄDZIE REJONOWYM W CZĘSTOCHOWIE, WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZY
Wierzyciel hipoteczny	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Michał Śliwak

Dane z Ewidencji gruntów:

Działka	
Identyfikator	022305_2.0028.46/70
Numer działki	46/70
Obręb	Wysoka
Arkusze	1
Powierzchnia działki	8628 m ²
Budynek	
Identyfikator	022305_2.0028.10_BUD
Funkcja	mieszkalne
Status budynku	wybudowany
Kondygnacja nadziemna	3
Materiał ścian	mur

5.2. Stan techniczno-użytkowy

Opis lokalu mieszkalnego:

Lokal składa się z 3 pokoi, w tym jeden z aneksem kuchennym, łazienki, WC, przedpokoju i dostępem do loggii.

Wykończenie lokalu:

Ściany	Powłoki malarskie na tynkach, w łazience glazura, w kuchni między szafkami płyta drewnopodobna
Podłogi	Pokoje, kuchnia i przedpokój: panele Łazienka: glazura
Stolarka okienna	Drewniana
Stolarka drzwiowa	Płyta drewnopodobna, częściowo przeszklona



Stała zabudowa	W kuchni meble w zabudowie stałej + kuchenka, piekarnik, zmywarka, okap, zlew z baterią.
Instalacje	Elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza, wentylacyjna.
Stan	Mieszkanie w dobrym stanie, niektóre elementy wymagają odświeżenia/wymiany.

Nieruchomość uzbrojona jest w sieć: elektroenergetyczną, teleinformatyczną, wodociągową, ciepłowniczą oraz kanalizacyjną.

Zdjęcia wnętrza:



5.3. Stan zagospodarowania

Działka nr 46/70 o powierzchni 8628 m² i kształcie zbliżonym do kwadratu, zabudowana jest dwoma identycznymi budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi w kształcie litery U, które posiadają 3 kondygnacje naziemnie i jedną podziemną.

Teren wokół budynków jest częściowo wybrukowany – ciągi dla pieszych, dojazd dla samochodów i miejsca postojowe. Pozostały obszar stanowią powierzchnie zielone.



Źródło: <https://gis.um.wroc.pl/>

5.4. Stan otoczenia

Bezpośrednie otoczenie: zabudowa wielorodzinna, tereny niezabudowane – rolnicze i zalesione

Dalsze otoczenie: zabudowa jedno i wielorodzinna, punkty handlowo-usługowe, szkoła podstawowa, żłobek, przedszkole, boisko sportowe, ogródki działkowe

Dojazd i komunikacja : dojazd do centrum Wrocławia – komunikacja indywidualna oraz zbiorowa miejska liniami autobusowymi Odległość od rynku: ok 10 km

Zagrożenia i zanieczyszczenia: Brak

Wrocław – miasto na prawach powiatu położone w południowo-zachodniej części Polski nad rzeką Odrą i czterema jej dopływami. Stolica województwa dolnośląskiego. Czwarte pod względem liczby ludności miasto w Polsce – ok. 640 000 mieszkańców, piąte pod względem powierzchni – 293 km². Podzielone na 5 dzielnic – Stare Miasto, Śródmieście, Psie Pole, Fabryczna, Krzyki.

Wysoko rozwinięte gospodarczo miasto stanowi doskonałe miejsce do lokalizacji centrów biurowych oraz produkcyjnych wielu firm. Wpływa to na stosunkowo niski stopień bezrobocia.

Duża ilość przeprowadzanych inwestycji powoduje dynamiczny wzrost jakości infrastruktury miejskiej. W 2011 roku została otwarta zachodnia część autostradowej obwodnicy Wrocławia. Kolejne fragmenty wschodniej obwodnicy będą oddawane do użytku w najbliższych latach. Dzięki dostępowi do autostrady jest doskonale skomunikowany z innymi miastami Polski oraz Europą Zachodnią.

Wrocław może się również pochwalić zupełnie nowym terminalem międzynarodowego lotniska, najwyższym w Polsce biurowcem Sky Tower oraz otwartym przy okazji Mistrzostw Europy w piłce nożnej stadionem miejskim.

Miasto skupia sporą ilość prestiżowych uczelni wyższych powodując istotny napływ studentów, co nie pozostaje bez znaczenia dla rynku nieruchomości.

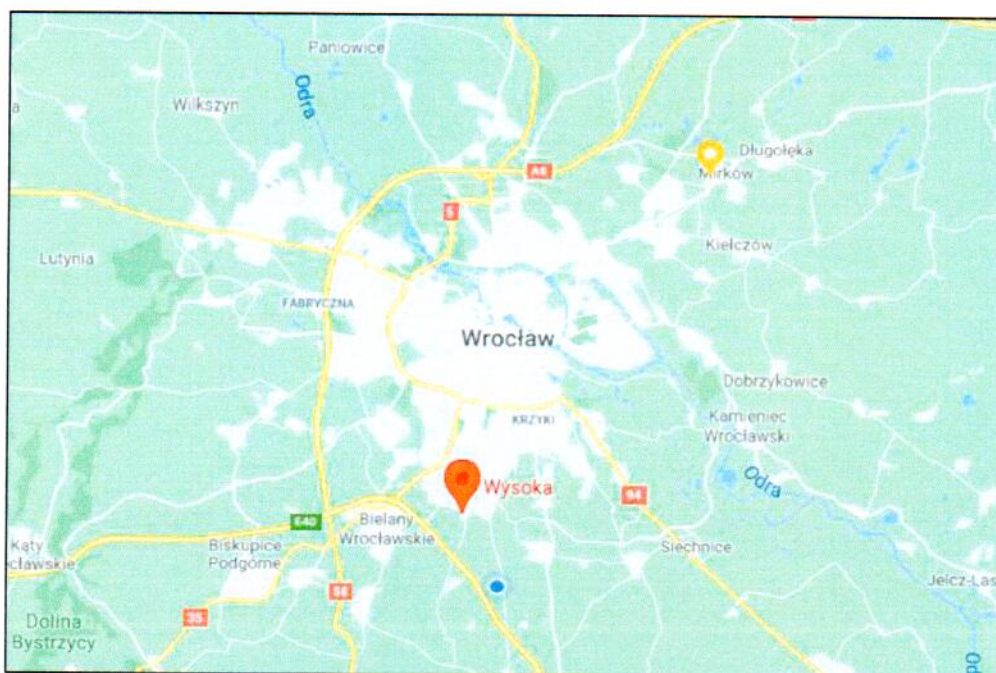
Na wysokim poziomie stoi również życie kulturowe miasta dzięki dużej ilości kin, teatrów, muzeów czy opery oraz organizowanych tu imprez i festiwali.

Całość sprawia, że Wrocław należy do najbardziej rozwiniętych miast w Polsce i stanowi doskonałe miejsce zarówno do życia jak i inwestowania.

Widok otoczenia nieruchomości:



Poniższa mapa przedstawia lokalizację wycenianej nieruchomości:



Źródło: <https://www.google.com/maps>

6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXV/322/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 marca 2004r. i jest oznaczona symbolem MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Najważniejsze postanowienia planu, dotyczące tego terenu:

§10

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW2.
2. Ustala się jako funkcję podstawową mieszkalnictwo wielorodzinne.
3. Dopuszcza się lokalizowanie jako funkcji towarzyszącej usług oświaty, kultury, handlu, gastronomii, rzemiosła, ochrony zdrowia, związanych z funkcją mieszkaniową.
4. Usługi wymienione w ust. 3 mogą być prowadzone wyłącznie jako wbudowane, pod warunkiem, że nie będą stanowić uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na trzy kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, ale nie więcej niż 12 metrów licząc od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu konstrukcyjnego budynku,

- b) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych mieszczących się w przedziale 30° do 60° , krytych dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
- c) wjazd na teren dopuszcza się wyłącznie z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD3 lub KD2 po zrealizowaniu niepublicznej drogi wewnętrznej,
- d) ustala się obowiązek wydzielenia miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności i ilości mieszkańców na terenie własnym inwestora,
- e) dopuszcza się prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego,
- f) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 30% powierzchni działki lub terenu na zieleni i urządzenia sportowo-rekreacyjne dla mieszkańców,
- g) maksymalny udział powierzchni realizującej przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 20% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej,
- h) w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia §31,
- i) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §30.



Źródło: <https://serwis.wrosip.pl/>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Popyt i podaż

W ostatnich latach zauważa się tendencję rosnącą cen na rynku nieruchomości. Większość inwestycji finansowana jest ze środków kredytowych, a więc popyt na nieruchomości uzależniony jest od warunków jakie oferują banki. Atrakcyjne koszty kredytu wynikające z rekordowo niskich stóp procentowych zaczynają z jednej strony zwiększać zainteresowanie nabywców, a z drugiej zaś skłaniają sprzedających do podwyższania cen ofertowych.

7.2. Analiza rynku lokalnego

Ze względu na charakter wycenianej nieruchomości określono:

- a) Rodzaj rynku – rynek sprzedaży lokali mieszkalnych
- b) Obszar rynku – Wysoka, gmina Kobierzyce
- c) Okres badania cen – rok wstecz od dnia wyceny

Podczas analizy rynku wzięto pod uwagę lokale mieszkanie, których powierzchnia mieści się w przedziale od ok. 35 do ok. 75 m². W bezpośrednim otoczeniu wycenianej nieruchomości udało się znaleźć wiele transakcji sprzedaży mieszkań o zbliżonej charakterystyce. Dzięki temu oszacowano wartość najbardziej zbliżoną do warunków panujących na tym rynku. Zauważono, że największy wpływ na kształtowanie się ceny mieszkania mają takie czynniki jak:

- 1) Lokalizacja szczegółowa w obrębie osiedla, w tym dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, sąsiedztwo zieleni, poziom hałasu, ogólną atrakcyjność bezpośredniego otoczenia,
- 2) Standard, czyli stan techniczny i estetyczny budynku, stan lokalu w tym jakość wykończenia, konieczność poniesienia dodatkowych wydatków na wykończenie, winda lub jej brak
- 3) Powierzchnia lokalu – zauważono zależność, że im większa powierzchnia mieszkania tym mniejsza cena metra kwadratowego.
- 4) Komórka lokatorska – czy do mieszkanie przynależy komórka lokatorska

Ceny podobnych lokali wynosiły średnio ok 7 350 zł za metr kwadratowy.

7.3. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych

W wyniku analizy rynku wyodrębniono transakcje na nieruchomościach podobnych i zestawiono je w poniższej tabeli:

Lp.	Data	Adres	Powierzchnia	Cena	Cena/m ²
1	2020-08-24	ul. Chabrowa	65,09	499 000 zł	7 666 zł
2	2020-10-02	ul. Lipowa	73,56	500 000 zł	6 797 zł
3	2020-10-05	ul. Chabrowa	57,88	450 000 zł	7 775 zł
4	2020-10-05	ul. Brzozowa	47,52	397 000 zł	8 354 zł
5	2020-10-26	ul. Cztery Podkowy	66,96	415 000 zł	6 198 zł
6	2020-10-28	ul. Konna	52,13	315 000 zł	6 043 zł
7	2020-10-30	ul. Konna	47,98	350 000 zł	7 295 zł
8	2020-11-06	ul. Cztery Podkowy	62,31	418 000 zł	6 708 zł
9	2020-11-10	ul. Chabrowa	71,52	510 000 zł	7 131 zł
10	2020-11-20	ul. Brzozowa	60,94	475 000 zł	7 795 zł
11	2020-12-09	ul. Chabrowa	52,83	369 810 zł	7 000 zł
12	2020-12-21	ul. Lipowa	40,98	270 000 zł	6 589 zł
13	2020-12-23	ul. Bajeczna	57,60	480 000 zł	8 333 zł
14	2020-12-30	ul. Brzozowa	55,69	380 000 zł	6 823 zł
15	2021-03-12	ul. Konna	42,77	315 000 zł	7 365 zł
16	2021-03-18	ul. Brzozowa	49,59	355 000 zł	7 159 zł
17	2021-04-26	ul. Chabrowa	55,04	352 000 zł	6 395 zł
18	2021-04-29	ul. Chabrowa	42,12	260 000 zł	6 173 zł
19	2021-05-07	ul. Brzozowa	42,47	369 000 zł	8 688 zł
20	2021-05-19	ul. Cztery Podkowy	43,01	359 000 zł	8 347 zł
21	2021-05-31	ul. Cztery Podkowy	69,99	541 000 zł	7 730 zł
22	2021-06-23	ul. Cztery Podkowy	46,25	380 000 zł	8 216 zł
23	2021-07-07	ul. Konna	54,11	455 000 zł	8 409 zł

C_{min}	C_{max}	$C_{\text{śr}}$	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$
6 043 zł	8 688 zł	7 347 zł	2 646 zł

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości nieruchomości

Wartość rynkową (WR) określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012:

„Wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w trakcie 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.”

8.2. Przesłanki wyboru sposobu wyceny

Wybory 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 stawkach czynszów, cenach rynkowych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

8.3. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości, jej stanu prawnego oraz danych rynkowych o podobnych nieruchomościach, wybrano podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej, jako procedurę wyceny.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej obejmuje następujące kroki:

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach

transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

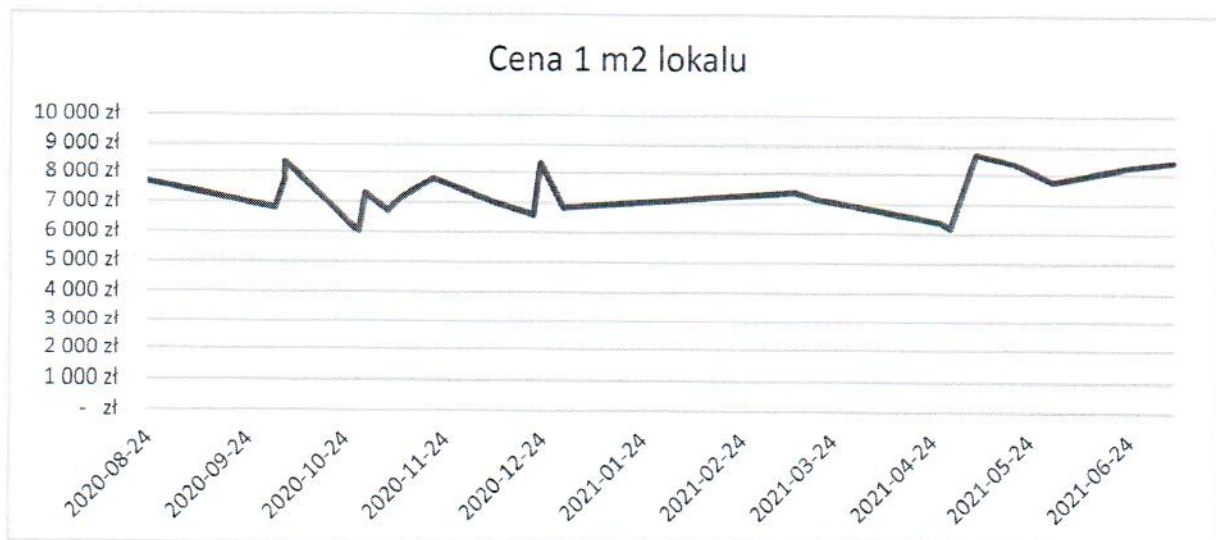
9.1. Określenie cech rynkowych

W wyniku analizy rynku lokalnego określono cechy, mające największy wpływ na zróżnicowanie cen nieruchomości podobnych:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis	Ocena nieruchomości wycenianej
Lokalizacja szczegółowa	Bardzo dobra	Uwzględniono: Dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, sąsiedztwo zieleni, poziom hałasu, ogólną atrakcyjność bezpośredniego otoczenia	Dobra
	Dobra		
	Średnia		
Standard	Wysoki	Uwzględniono: stan techniczny i estetyczny lokalu i budynku, konieczność poniesienia nakładów na remont	Dobry
	Dobry		
	Średni		
	Słaby		
Powierzchnia	Duża	Równa lub powyżej 60 m ²	Średnia
	Średnia	W przedziale 45 – 60 m ²	
	Mała	Równa lub poniżej 45 m ²	
Komórka lokatorska	Jest	Czy do lokalu mieszkalnego przynależy komórka lokatorska lub brak	Brak
	Brak		

9.2. Analiza trendu czasowego

Na poniższym wykresie widać, iż w badanym okresie ceny zachowywały się stabilnie, wobec czego przyjęto współczynnik trendu na poziomie 0.



9.3. Określenie wag cech rynkowych

Uwzględniając wyniki własnej analizy dotyczącej kształtowania się cen w zależności od ich charakterystyki, przyjęto następujące wagi cech:

Lp	Cecha	Waga	Zakres kwotowy cechy
1	Lokalizacja szczegółowa	35%	926 zł
2	Standard	35%	926 zł
3	Powierzchnia	20%	529 zł
4	Komórka lokatorska	10%	265 zł
razem		100%	2 646 zł

9.4. Obliczenie wartości współczynników korygujących

$$C_{max} = 8\,688 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{min} = 6\,043 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 7\,347 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{min}/C_{\text{śr}} = 0,822$$

$$W_g = C_{max}/C_{\text{śr}} = 1,182$$

9.5. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe	Waga Cechy	Zakres współczynników		Współczynnik U_i
		W_d	W_g	
Lokalizacja szczegółowa	35%	0,288	0,414	0,351
Standard	35%	0,288	0,414	0,372
Powierzchnia	20%	0,164	0,237	0,200
Komórka lokatorska	10%	0,082	0,118	0,118
Razem		0,822	1,182	1,041
Średnia wartość rynkowa nieruchomości [zł/m ²]				7 347
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości [zł/m ²]				7 652
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [m ²]				45,87
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				351 005
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu [zł]				350 000

9.6. Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiuje się jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Wartość ta powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej. Powinna ona również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego określono czynniki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

- koniunktura na rynku nieruchomości uzależniona od czynników makroekonomicznych
- aktywność lokalnego rynku nieruchomości, której wyznacznikiem jest ilość transakcji zawieranych w powiecie i gminie
- atrakcyjność lokalizacji
- rodzaj nieruchomości oraz jej stan

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny, lokalne uwarunkowania ekonomiczne, określono wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży przez syndyka z zastosowaniem współczynnika 0,8.

$$W_{sw} = 350\ 000\ \text{zł} \times 0,8 = 280\ 000\ \text{zł}$$

Przyjęto: $W_{sw} = 280\ 000\ \text{zł}$

10. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wynosi:

350 000 zł

Słownie: trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych

Wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży:

280 000 zł

Słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy złotych

Określona wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej mieści się w granicach wyznaczonych ceną minimalną i maksymalną nieruchomości podobnych na rynku lokalnym, natomiast stawki robót wyburzeniowych są zbliżone do średniej rynkowej. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.



11. KLAUZE I ZASTRZEŻENIA

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty dostarczone przez Zleceniodawcę.
- Wyłącza się odpowiedzialność autora operatu za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których autor nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji.
- Operat może być wykorzystany w celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, przeznaczenia lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Rzeczoznawca Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określony w pkt. 2 niniejszego operatu.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1023835760



1	Okres ubezpieczenia: od 12.10.2020 r. do 11.10.2021 r.		
2	Ubezpieczający: IMMO KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO TOMASZ KUROWSKI Adres siedziby: ZWYCIESKA 48 m. 12, 53-033 WROCLAW E-mail: kurowski.tomek@gmail.com	Telefon: +48504025604	REGON: 365462870
3	Ubezpieczony: IMMO KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO TOMASZ KUROWSKI Adres siedziby: ZWYCIESKA 48 m. 12, 53-033 WROCLAW E-mail: kurowski.tomek@gmail.com	Telefon: +48504025604	REGON: 365462870

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR	25 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
Postanowienia dodatkowe			
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych			

5	Składka łączna: 144,58 PLN	6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki				
	<table border="1"> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>Jednorazowo</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>23.10.2020</td> </tr> </table>	Kwota w PLN	Jednorazowo	Termin płatności	23.10.2020		86 1240 6960 3014 0110 1367 6948
Kwota w PLN	Jednorazowo						
Termin płatności	23.10.2020						
			W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1023835760				

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	Postanowienia dodatkowe	
	Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9	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 informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <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. 4. 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 niezgodności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 5. Oświadczam, że udostępniłem/ęm informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 6. <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). 7. <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, 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. 8. <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).	9. <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, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 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. * <input checked="" type="checkbox"/> 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.

1023835760/pc:100000293978226/BE20 PIN: 8993

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) OSPOCZA/19G12_01/20201009.1941/prodppu02-159585985.3/FIL/pc:100000293978226





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 SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje 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 SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację 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 SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

10

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu 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 SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą 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 konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

IMMO KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO TOMASZ KUROWSKI
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
Telefon:

Data zawarcia umowy: 09.10.2020 r.

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


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

IMMO KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
TOMASZ KUROWSKI
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)

1023835760/pc:100000293978226/BE20 PIN: 8993

801 102 102 pzu.pl

2/2

