



IMMO

WYCENA NIERUCHOMOŚCI


OPERAT SZACUNKOWY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Położenie nieruchomości	55-020 Bratowice Gmina Żórawina Powiat wrocławski Woj. dolnośląskie Ul. Polna dz. ew. 42/2 AM-1
Przedmiot wyceny	Udział 1/2 w prawie odrębnej własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej
Data sporządzenia operatu	22.09.2023 r.
Autor operatu	Tomasz Kurowski Rzecznawca 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 nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 1184 m ² , stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 42/2 AM-1, ulica Polna, obręb Bratowice, gmina Żórawina, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie. Dla nieruchomości prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu księga wieczysta nr WR1K/00203185/3.
POŁOŻENIE NIERUCHOMOSCI	55-020 Bratowice Gmina Żórawina Powiat wrocławski Woj. dolnośląskie Ul. Polna dz. ew. 42/2 AM-1
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie odrębnej własności przedmiotu wyceny.
CEL WYCENY	Określenie ceny sprzedaży przedmiotu wyceny - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Marcina Klekotko prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt. WR1F/GUp/19/2023.
METODOLOGIA WYCENY	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
RODZAJ PRAW	Prawo odrębnej własności
NR KSIĘGI WIECZYTEJ	WR1K/00203185/3
ZLECENIODAWCA	Piotr Hanaj - syndyk masy upadłości, doradca restrukturyzacyjny (nr licencji 915)
OSZACOWANA WARTOŚĆ	W_{RYNKOWA} = 62 000 zł W _{WYMUSZONA SPRZEDAŻ} = 43 000 zł
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	22.09.2023
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY	18.09.2023
AUTOR OPERATU	Tomasz Kurowski Rzecznik Majątkowy licencja nr 6632
PODPIS I PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	 <i>Tomasz Kurowski</i>





1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1.	PRZEDMIOT WYCENY	3
1.2.	ZAKREŚ 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.	OKRESLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1.	Stan prawny	5
5.2.	Stan techniczno-użytkowy	9
5.3.	Stan zagospodarowania	10
5.4.	Stan otoczenia	10
6.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	12
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	12
7.1.	Analiza rynku	12
7.2.	Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych	13
8.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY	14
8.1.	Rodzaj określanej wartości nieruchomości	14
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	16
9.4.	Obliczenie wartości współczynników korygujących	17
9.1.	Nadanie cech nieruchomości wycenianej	17
9.2.	Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	17
9.3.	Określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży	18
10.	WYNIK KOŃCOWY	19
11.	KLAUZE I ZASTRZEŻENIA	20



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 1184 m², stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 42/2 AM-1, ulica Polna, obręb: Bratowice, gmina Żórawina, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie. Dla nieruchomości prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu księga wieczysta nr WR1K/00203185/3.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie 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 Marcina Klekotko prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt. WR1F/GUp/19/2023.

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 Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniający rozporządzenie (UE) nr 648/2012
- 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 przestrzelnym. (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 18.09.2023 r.
- Księga wieczysta nr WR1K/00203185/3 sprawdzona poprzez Elektroniczną Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych
- Dane o cenach transakcyjnych z powiatu wrocławskiego
- Serwis wroslp.pl
- Serwis maps.google.pl
- Serwis mapa.targeo.pl

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	22.09.2023
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	18.09.2023
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	18.09.2023
Data oględzin nieruchomości	18.09.2023





5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Zapisy księgi wieczystej lokalu - WR1K/00203185/3:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	
Numer działki	42/2	1
Identyfikator działki	022309_2.0002.42/2	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, BRATOWICE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 DOLNOŚLĄSKIE, WROCŁAWSKI, ŻÓRAWINA, BRATOWICE
Ulica	POLNA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WR1K / 00095486 / 2, 0,1184 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1184 HA	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS I WYRYS, 2006-10-02, STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO, WROCŁAW; 7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WR1K/00044298/06/001, 2006-12-18 12:29:45, 2007-05-14-14.31.34.797771, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /2	---2, 3, 5
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	KATARZYNA ZOFIA KLEKOTKO, 82082803520			
Lp. 2.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /2	---2, 3
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	MARCIN ROBERT KLEKOTKO, 79120111453			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 17967/2006, 2006-12-18, JAN ANDRZEJ TARKOWSKI, WROCŁAW; 2-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/ imiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00044298/06/001, 2006-12-18 12:29:45, 2007-05-14-14.31.34.797771, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
3	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY, 15218/2006, 2006-11-09, JAN ANDRZEJ TARKOWSKI, WROCŁAW; 9-11 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/ imiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00044298/06/001, 2006-12-18 12:29:45, 2007-05-14-14.31.34.797771, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	AKT STANU CYWILNEGO, 47/2007, 2007-06-19, URZĄD STANU CYWILNEGO W WIERUSZOWIE; 30 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00033189/08/001, 2008-07-15 10:55:48, 2009-01-12-09.23.40.615732, NIE, 29-31 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)





DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Lp. 1.		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	118007,68 (STO OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEM 68/100) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI, INNYMI OPŁATAMI ORAZ KOSZTAMI
Termin zapłaty	2036-12-15	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1	SANTANDER CONSUMER BANK S.A., WROCŁAW, 01273693800000
Lp. 2.		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	77043,19 (SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY CZTERDZIEŚCI TRZY 19/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FGŚP WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI, DECYZJA NR 530471DZPDZ17/000159 Z DNIA 09-03-2017 R.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1	ZAKŁAD UBEZPIECZEN SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159
Lp. 3.		Nr podstawy wpisu



Numer hipoteki (roszczenia)	3	9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	27226,20 (DWADZIEŚCIA SIEDEM TYSIĘCY DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA SZEŚĆ 20/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność; stosunek prawny)	Lp. 1.	1 NIEOPŁACONE ŚLADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FGŚP WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIEN, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I USTAWOWYMI ODSETKAMI, DECYZJA NR 530471 DZPDZ22/000245 Z DNIA 01-08-2022 R.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE BANKU, 2006-12-15, SANTANDER CONSUMER BANK S.A.; 14 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.WR1K/00044668/06/001, 2006-12-20 08:49:53, 2007-05-17-16.28.04.218452, NIE, 12-13 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZALEGŁOŚCI, 530471DZPDZ17/000159, 2017-03-09, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W WIELUNIU; 127 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.WR1K/00008201/22/001, 2022-02-08 11:41:00, 2022-04-28-13.14.22.024304, NIE, 125-126 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZALEGŁOŚCI, 530471DZPDZ22/000245, 2022-08-01, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W WIELUNIU; 156 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.WR1K/00068758/22/001, 2022-09-22 09:34:00, 2022-10-24-11.20.33.562104, NIE, 154-155 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Brak wzmianek na dzień badania księgi wieczystej.

Dane z Ewidencji gruntów:

Działka	
Identyfikator	022309_2.0002.42/2
Numer działki	42/2
Obręb	Bratowice
Arkusz	1
Powierzchnia działki	0,1184 ha
Nr księgi wieczystej	WR1K/00203185/3

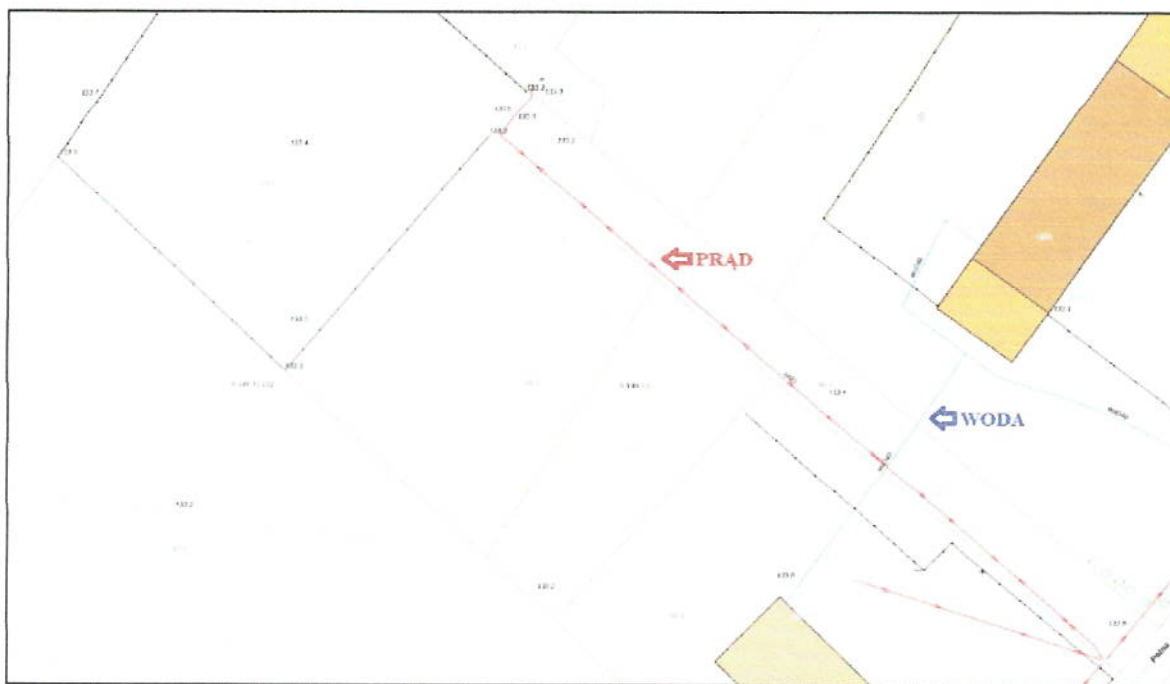
Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej - działki nr 42/4, stanowiącej własność Gminy Zorawina.

5.2. Stan techniczno-użytkowy

Działka w kształcie prostokąta o wymiarach ok. 32 m / 37 m. Wjazd na działkę z drogi publicznej od strony północno-wschodniej.

Działka nieuzbrojona. Dostępne media:

- prąd bezpośrednio przy działce
- wodociąg w odległości 15 m od granicy działki



Źródło: wrosip.pl

5.3. Stan zagospodarowania

Działka gruntu niezabudowana, teren płaski, ogrodzony ogrodzeniem z siatki od strony północno-zachodniej oraz prowizorycznym ogrodzeniem z tzw. siatki leśnej od strony południowo-zachodniej. Działka porośnięta trawą oraz trzema drzewami znajdującymi się od strony południowej. Na działce umiejscowiony jest kontener oraz przyczepa kampingowa, niebędące trwale z gruntem związane.

Zagospodarowanie widoczne na poniższych zdjęciach:



5.4. Stan otoczenia

MIASTO WROCŁAW

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. 631 000 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 dostępie do autostrady jest doskonale skomunikowany 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.

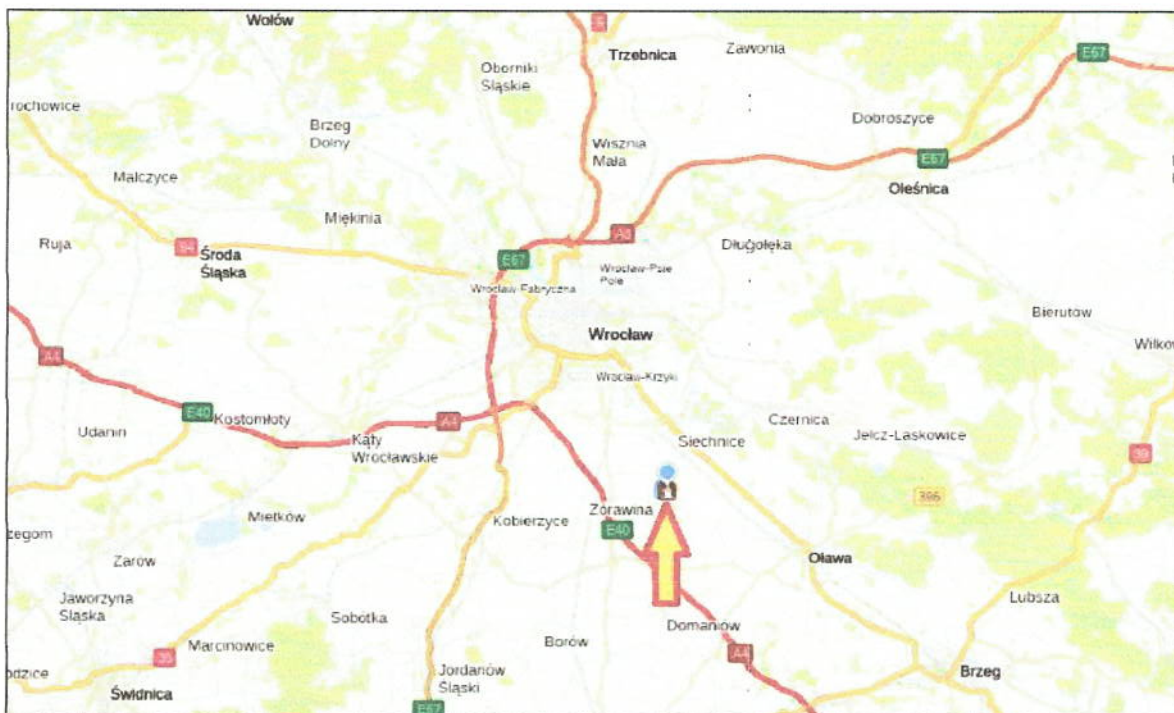
LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Bratowice, w gminie Zórwina, w powiecie wrocławskim, ok. 20 km w kierunku południowo-wschodnim od centrum Wrocławia. Bratowice to bardzo mała wieś zamieszkiwana przez ok. 80 osób (wg danych na 2017 rok)

Widok otoczenia nieruchomości:



Lokalizacja nieruchomości:



6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żorawina, nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem M - strefa rozwoju dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo na sąsiedniej działce właśnie budowany jest dom jednorodzinny, co wskazuje na możliwość uzyskania warunków zabudowy zezwalających na tego typu zabudowę.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Analiza rynku

Ze względu na charakter wycenianej nieruchomości, określono:

- Rodzaj rynku – obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
- Obszar rynku – nieruchomości znajdujące się w promieniu 5 km od Bratowic
- Okres badania cen – 1,5 roku wstecz od dnia wyceny



W toku przeprowadzonej analizy lokalnego rynku stwierdzono, iż najbardziej istotnymi czynnikami mającymi wpływ na kształtowanie się ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego są:

- 1) Lokalizacja – uwzględniono odległość od Wrocławia, dojazd i dostęp do komunikacji zbiorowej, obiektów handlowo-usługowych, poziom hałasu, ogólną atrakcyjność bezpośredniego otoczenia.
- 2) Powierzchnia działki – wpływ powierzchni działki jest proporcjonalny do ceny metra kwadratowego domu
- 3) Media – uzbrojenie działki w media lub ich dostępność w pobliżu
- 4) Dojazd – jakość drogi dojazdowej

7.2. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych

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

Lp.	Data	Miejscowość	Powierzchnia działki	Cena	Cena/m ²
1	11.01.2022	Okrzeszyce	824	130 000	158
2	12.01.2022	Okrzeszyce	1553	188 000	121
3	18.01.2022	Bratowice	3624	300 000	83
4	10.03.2022	Bogusławice	1589	138 000	87
5	30.03.2022	Sulęcín-Szostakowice	1152	180 000	156
6	12.05.2022	Sulęcín-Szostakowice	1216	205 000	169
7	12.05.2022	Sulęcín-Szostakowice	1208	210 000	174
8	10.06.2022	Bogusławice	1152	140 000	122
9	20.06.2022	Milejowice	1464	200 000	137
10	14.07.2022	Jarosławice	3639	310 000	85
11	28.07.2022	Sulimów	1006	179 000	178
12	06.10.2022	Bratowice	2120	212 000	100

C_{min}	C_{max}	C_{sr}	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$
83 zł	178 zł	131 zł	95 zł





8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY

8.1. Rodzaj określonej 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 rozeznanie 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_{sr}) 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_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] 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:*

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

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących,

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





9. OKRESLENIE 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
Lokalizacja	Bardzo dobra	Uwzględniono: Odległość od Wrocławia, dojazd i dostęp do komunikacji zbiorowej, obiektów handlowo-usługowych, poziom hałasu, ogólną atrakcyjność bezpośredniego otoczenia.
	Dobra	
	Średnia	
Powierzchnia działki	Duża	Powyżej 1500 m ²
	Średnia	Między 1000 a 1499 m ²
	Mała	Poniżej 999 m ²
Media	Pełne	Woda, prąd, gaz, kanalizacja
	Niepełne	Przynajmniej jedno z: woda, prąd, gaz, kanalizacja
	Brak	Brak uzbrojenia
Droga dojazdowa	Utwardzona	Droga asfaltowa lub z kostki brukowej/betonowej
	Nieutwardzona	Droga gruntowa nieurządzona

9.2. Analiza trendu czasowego

Rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na obrzeżach Wrocławia największe wzrosty ma już za sobą i pozostaje na ustabilizowanym poziomie. Wynika to z faktu, że po pierwsze dostępność działek jest mocno ograniczona, a po drugie boom budowlany, który był przyczyną tak dużej wolumenu obrotu na tym rynku już minął w konsekwencji wysokich cen samych działek jak i materiałów budowlanych oraz kosztów robocizny. Z tego samego powodu w 2023 roku nie odnotowano żadnej transakcji na badanym obszarze.

Mając powyższe na uwadze, nie aktualizowano bazy cen trendem czasowym.

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	40%	38
2	Powierzchnia działki	20%	19
3	Media	30%	28,5
4	Droga dojazdowa	10%	9,5
	razem	100%	95



9.4. Obliczenie wartości współczynników korygujących

$$C_{\max} = 83 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 178 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 131 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,63$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,36$$

9.1. Nadanie cech nieruchomości wycenianej

Lp	Cecha	Ocena
1	Lokalizacja	Średnia
2	Powierzchnia działki	Średnia
3	Media	Niepełne
5	Droga dojazdowa	Utwardzona

9.2. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe	Waga Cechy	Zakres współczynników		Współczynnik U_i
		W_d	W_g	
Lokalizacja	40%	0,25	0,54	0,25
Powierzchnia działki	20%	0,13	0,27	0,20
Media	30%	0,19	0,41	0,30
Droga dojazdowa	10%	0,06	0,14	0,14
Razem	100%			0,89
Średnia wartość rynkowa nieruchomości [zł/m ²]				131
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości [zł/m ²]				117
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [m ²]				1 184
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				138 528
Korekta z tytułu braku uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wsp. kor. 0,9)				124 675
Wartość udziału 1/2 w nieruchomości po zaokrągleniu [zł]				62 000



3.3. 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 oraz fakt, iż sprzedaży w postępowaniu upadłościowym podlega udział 1/2 w przedmiotowej nieruchomości, określono wartość przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży przez syndyka z zastosowaniem współczynnika 0,7.

$$W_{sw} = 62\ 000\ \text{zł} \times 0,7 = 43\ 400\ \text{zł}$$

Przyjęto: $W_{sw} = 43\ 000\ \text{zł}$





10. WYNIK KONCOWY

Udział ½ w wartości rynkowej przedmiotu wyceny wynosi:

$$W_N = 62\,000 \text{ zł}$$

Słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące złotych

Określona wartość przedmiotu wyceny mieści się w granicach wyznaczonych ceną minimalną i maksymalną nieruchomości podobnych na rynku lokalnym. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Udział ½ w wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb wymuszonej sprzedaży:

$$43\,000 \text{ zł}$$

Słownie: czterdzieści trzy tysiące złotych

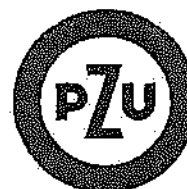




11. KLAUZE I ZASTRZEZENIA

- 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 12.10.2022 r. do 11.10.2023 r.

2 Ubezpieczający: IMMO TOMASZ KUROWSKI
 Adres siedziby: ZWYCIĘSKA 48 m. 12, 53-033 WROCLAW
 E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
 Telefon: +48504025604
 REGON: 365462870

3 Ubezpieczony: IMMO TOMASZ KUROWSKI
 Adres siedziby: ZWYCIĘSKA 48 m. 12, 53-033 WROCLAW
 E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
 Telefon: +48504025604
 REGON: 365462870

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	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.

Postanowienia dodatkowe
 Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 155,85 PLN

	Jednorazowo
Termin płatności	18.10.2022
Kwota w PLN	155,85

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
 86 1240 6960 3014 0110 1367 6948
 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 informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. * 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, Afior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

4. * 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, Afior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

5. 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 automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

6. * 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.

7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

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, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Afior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zwracające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

9. * Wyrażam zgodę na przesłanie 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 uaktualniać 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 16a, 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 spółec:
 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 - Powszechne 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; Afior Bank SA - Afior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TLW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1023835760/pc:10000436341028/BE20 PIN: 8727

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, info@pzu.pl; 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

[Handwritten signature]



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 infolini 901-102-102, 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 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 i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
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 czuły rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu 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 Ubezpieczonemu. 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.

10

Potwierdzam dane kontaktowe
IMMO TOMASZ KUROWSKI
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
Telefon:

Data zawarcia umowy: 04.10.2022 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

IMMO 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:100000436341028/BE20 PIN: 8727

 **801 102 102 pzu.pl**

