



Biuro Wycen Nieruchomości
EWELINA MUĆKA
87-100 TORUŃ UL. MOHNA 67B/33
TEL. 694 084 797 ewelinamucka@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZABUDOWANA

Adres: Rudowo 33, gmina Bielsk, powiat płocki, województwo mazowieckie
Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym
Oznaczenie ewidencyjne: dz. 97/2 obręb 0030 Rudowo
Księga wieczysta: PL1P/00125509/5
Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym Sygn. akt PL1P/GU/246/2025

Wykonawca:
Ewelina Mućka
Rzecznawca Majątkowy
upr. nr 5730



Toruń, dnia 12 sierpnia 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. PRZEDMIOT WYCENY.....	3
1.2. ZAKRES WYCENY	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
3.1. PODSTAWA FORMALNA	3
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	3
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	4
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	4
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	6
5.3. AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA.....	6
5.4. DOSTĘP DO DROGI	7
5.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
5.6. POŁOŻENIE – INFORMACJE OGÓLNE	7
5.7. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI	9
5.8. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	9
5.9. USTALENIE POW. UŻYTKOWEJ BUDYNKU MIESZKALNEGO	11
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	11
6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	11
6.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	12
7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH	13
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
8.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH OCENA	15
8.2. WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH	16
8.3. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	16
8.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	17
8.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WG STANU NA DZIEŃ WYCENY	18
9. WYNIK KOŃCOWY.....	19
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20
11. ZAŁĄCZNIKI.....	20

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym, położona w Rudowie 33, gmina Bielsk, powiat płocki w województwie mazowieckim, oznaczona jako działka ewidencyjna nr 97/2 obręb 0030 Rudowo o powierzchni 0,0730 ha. Stan prawny nieruchomości gruntowej uregulowany jest w księdze wieczystej KW nr PL1P/00125509/5.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości wraz z wszystkimi częściami składowymi wg stanu na dzień wyceny.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym Sygn. akt PL1P/GU/246/2025.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego z dnia 27.09.2023 r. Zamawiającym jest RBBC Restrukturyzacje i Upadłości sp. z o.o. (numer KRS 1131750) ul. Bielska 1/210, 09-400 Płock – syndyk masy upadłości Katarzyny Cejrowskiej osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. Autorem operatu jest rzeczoznawca majątkowy Ewelina Mućka, posiadająca uprawnienia nr 5730, biegły sądowy.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity. Dz. U. 2024, poz. 1145,
- Ustawa z dnia 28 lutego 2013 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061);
- Rozporządzenie Ministra rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości – Dz. U. 2023 poz. 1832,

Ulica: ---
Sposób korzystania: B – grunty rolne zabudowane
Przyłączenie: PL1P/00037895/5
Obszar: 0,0730 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
PL1P / 00037835 / 5

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Katarzyna Maria Cejrowska (Tadeusz, Barbara) PESEL 73020212081

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wolny od wpisów

Dział IV – HIPOTEKA

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
Suma: 400 000 zł
Oznaczenie wierzytelności: kapitał kredytowy, odsetki, inne koszty. umowa nr
31/D/UKK/S/15 z dnia 26.08.2015 r.
Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Sierpcu
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 23 694,87 zł
Oznaczenie wierzytelności: składki na fundusz ubezpieczeń społecznych, ubezpieczenie
zdrowotne, fundusz pracy, fundusz socjalny i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych
wraz z odsetkami. Należność objęta decyzją
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Płocku
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 48 319,74 zł
Oznaczenie wierzytelności: składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne,
fundusz pracy i fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń
pracowniczych, odsetki i koszty upomnień. Należność objęta decyzją
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Płocku
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 163 196,00 zł
Oznaczenie wierzytelności: wierzytelność z tytułu nieopłaconego zryczałtowanego podatku
dochodowego od przychodów ewidencjonowanych, odsetki. Należność objęta tytułem
wykonawczym
Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Płocku

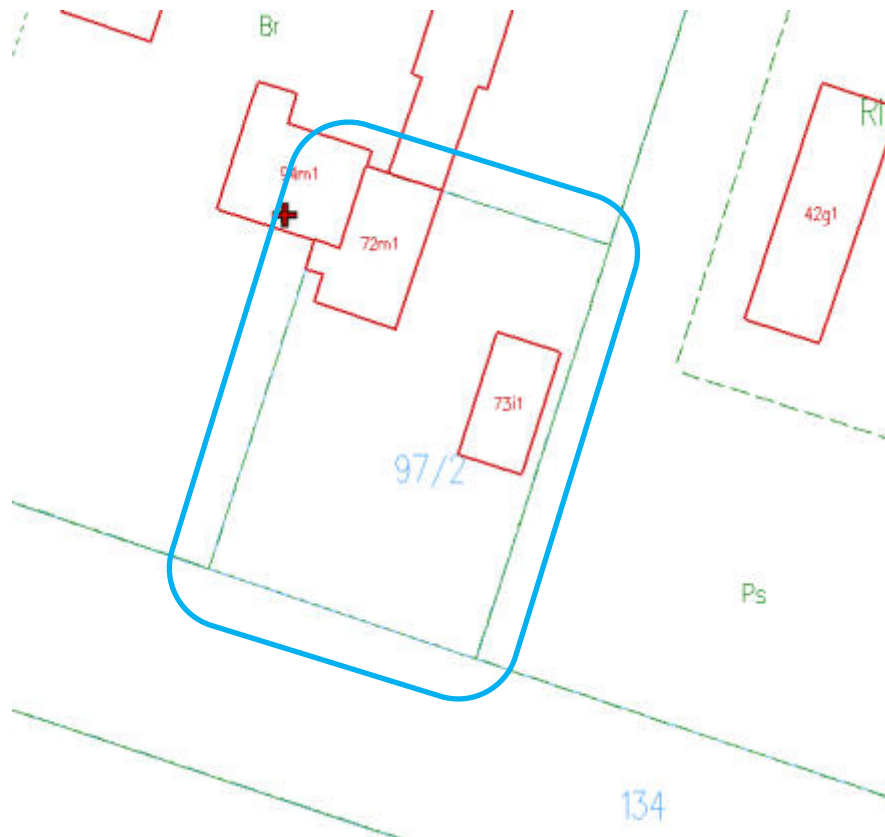
UWAGA:

1. W księdze wieczystej w dziale III widnieje wzmianka złożeniu wniosków.
Protokół z badania księgi wieczystej zawarto w załączniku.

5.2. Stan według ewidencji gruntów i budynków

Województwo: mazowieckie
Powiat: płocki
Gmina: Bielsk
Jednostka ewid.: 00030 Rudowo

Nr działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uz i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytków w ha	działki w ha	
97/2 141901_2.0030.97/2		Tereny mieszkaniowe	B	0,0730	0,0730	PL1P/00125509/5
Suma				0,0730	0,0730	



Wypis z ewidencji gruntów i mapę zawarto w załączniku.

5.3. Aktualny sposób użytkowania

Wyceniana nieruchomość stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem garażowym. Budynek jest wykorzystywany zgodnie ze swoim przeznaczeniem jako mieszkalny.

5.4. Dostęp do drogi

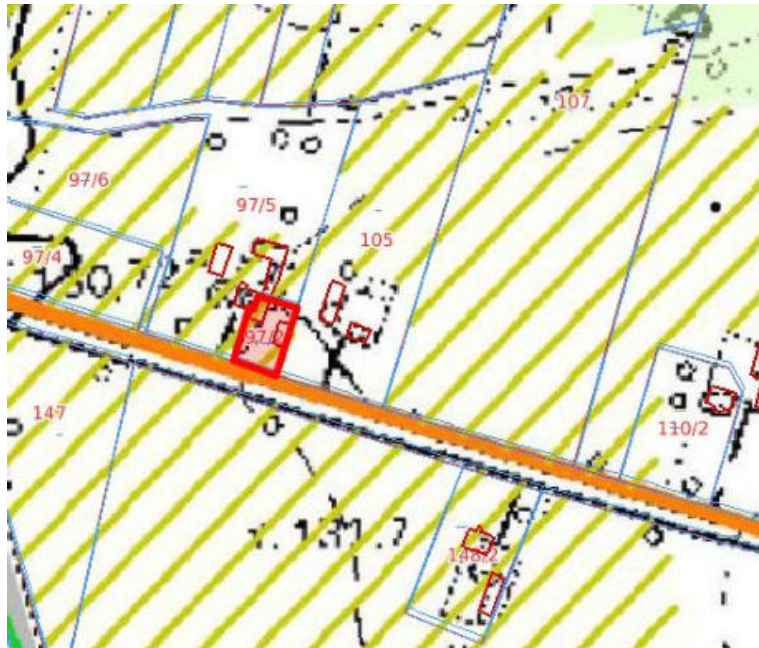
Wyceniana nieruchomość oznaczona nr ewidencyjnym 97/2 obręb 0030 Rudowo posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej nr 134 obręb 0030 Rudowo będąca drogą powiatową o nawierzchni asfaltowej.

5.5. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nieobjęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk (Uchwała nr XXXVII/2018 Rady Gminy Bielsk) z dnia 28 maja 2018 r. stanowi teren rolniczy.

Faktyczny sposób użytkowania to teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.



5.6. Położenie – informacje ogólne

Gmina Bielsk leży w środkowej części województwa mazowieckiego, w bezpośrednim sąsiedztwie Płocka, co ma istotny wpływ na jej rozwój. Jest to gmina wiejska, choć bliskość dużego miasta sprawia, że jej mieszkańcy często korzystają z oferty edukacyjnej, kulturalnej i rynkowej Płocka. Teren gminy charakteryzuje się typowym dla Niziny Mazowieckiej krajobrazem –

5.7. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Rudowo 33 w południowo-wschodniej części gminy Bielsk. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny użytkowane rolniczo oraz pojedyncza zabudowa siedliskowa i mieszkalna jednorodzinna. Podstawowe punkty handlowo-usługowe oraz użyteczności publicznej zlokalizowane są w promieniu 2,0 km. Odległość do centrum miejscowości gminnej wynosi ok. 3,2 km. Okolica cicha i spokojna, brak uciążliwości. Nieruchomość posiada dostęp do drogi.



5.8. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Opis działek gruntu:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość oznaczona jako działka gruntu o nr 97/2 obręb 0030 Rudowo o powierzchni 0,0730 ha, o kształcie dość regularnym, zbliżonym do prostokąta. Teren płaski o dobrych cechach geofizycznych. Działka wyposażona w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczną, kanalizacyjną i wodociągową.

Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny połączony z budynkiem z sąsiedniej działki, murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony oraz murowany garaż parterowy o powierzchni ok. 50 m² w dobrym stanie technicznym. Pozostały teren zagospodarowany roślinnością ozdobną. Ciągi komunikacyjne wokół budynku utwardzone kostką betonową w dobrym stanie technicznym. Teren ogrodzony.

Opis budynku mieszkalnego:

Budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Budynek o zwartej bryle wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 90,40 m². Zgodnie z zapisem w umowie darowizny w formie aktu notarialnego budynek mieszkalny został wybudowany w 2013 r, natomiast wg zapisów w kartotece budynków budynek wybudowany w 1956 r.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje techniczne:

- energetyczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną - przydomowa oczyszczalnia ścieków,
- c.o. i c.w. - kocioł na paliwo stałe,
- na poddaszu klimatyzacja.

Poniżej opisano technologię wykonania budynku.

Element konstrukcji	Opis konstrukcji
Fundamenty	Betonowe
Ściany zewnętrzne	Drobnowymiarowe materiały budowlane ocieplone styropianem
Ściany wewnętrzne	Drobnowymiarowe materiały budowlane
Strop	Betonowy
Konstrukcja dachu	Drewniana
Ocena stanu technicznego	Budynek w przeciętnym stanie technicznym. Zużycie techniczne związane jest z normalnym eksploataowaniem budynku.

Poniżej opisano standard wykończenia budynku:

Element	Opis wykończenia
Stolarka okienna	PCV
Stolarka drzwiowa wewnętrzna	Płycinowa;
Stolarka drzwiowa zewnętrzna	Typowa;
Tynki wewnętrzne	Cementowo - wapienne, gipsowe;
Podłogi	Wykończone panelami podłogowymi, terakotą;
Ściany	Malowane powłokami malarskimi, glazura w pomieszczeniach wilgotnych panelami PCV, kamień ozdobny;
Pokrycie dachu	Blachodachówka;
Standard wykończenia	Standard wykończenia budynku na dzień wyceny oceniono jako podstawowy . Na poddaszu łazienka wymaga wykończenia - brak okładzin ściennych i podłogowych, w kuchni na fuficie zawilgocenia i odchodzenie powłak malarskich.

Dokumentację fotograficzną zawarto w załączniku.

5.9. Ustalenie pow. użytkowej budynku mieszkalnego

Na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy ustalono, że powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 90,40 m². Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni:

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa (m ²)
Parter		
1.	Pokój	4,85
2.	Komunikacja z jadalnią	26,45
3.	Kuchnia	8,08
4.	Kotłownia	1,70
5.	Łazienka	3,40
6.	WC	0,92
7.	Hol	1,47
8.	Sień	2,60
	Suma	49,47
Poddasze		
1.	Pokój	14,66
2.	Korytarz	5,10
3.	Pokój	5,34
4.	Pokój	11,82
5.	Pom. gospodarcze	1,50
6.	Łazienka	2,53
	Suma	40,93
Suma powierzchnia użytkowa:		90,40

6. Przedstawienie sposobu wyceny

6.1. Rodzaj określonej wartości

Podstawowe przepisy regulujące zasady wyceny, w tym rodzaje określanych wartości oraz sposoby ich określania zawiera Rozdział 1 Działu IV Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma on bowiem zastosowanie do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów). Przepisem wykonawczym do w/w ustawy jest Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości regulujące szczegółowo zagadnienia m.in. rodzajów, metod i technik wyceny oraz sposobów określania wartości dla różnych celów oraz rodzajów nieruchomości.

Zgodnie z celem wyceny określono wartość rynkową. Definicja wartości rynkowej zgodnie z treścią ustawy o gospodarce nieruchomościami jest następująca:

„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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

W myśl artykułu 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Po uwzględnieniu wyżej wymienionych uwarunkowań wycenę nieruchomości przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i

cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

7. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ❑ Obszar – rynek lokalny: powiat plocki, pułtuski, mławski, sierpecki,
- ❑ Akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi stanowiącymi przedmiot prawa własności.
- ❑ Okres analizy cen transakcyjnych lata 2023-2025.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka gruntu nr 97/2 obręb Rudowo 0030 o powierzchni 0,0730 ha położona w miejscowości Rudowo 33, gmina Bielsk, powiat plocki, województwo mazowieckie, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem garażowym.

Przeglądając akty notarialne przechowywane w Starostwie Powiatowym zauważono, iż znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczególności brak jest opisów parametrów charakteryzujących budynki, tj. powierzchni użytkowych budynków, roku budowy, co uniemożliwia zastosowanie takich transakcji do procesu wyceny. Odnotowano także akty notarialne, w których podana cena transakcyjna znacząco odbiega od cen rynkowych. Transakcje takie nie mogą zostać uznane za rynkowe, ze względu na ich małą wiarygodność odnośnie wysokości cen, na jakie zostały zawarte.

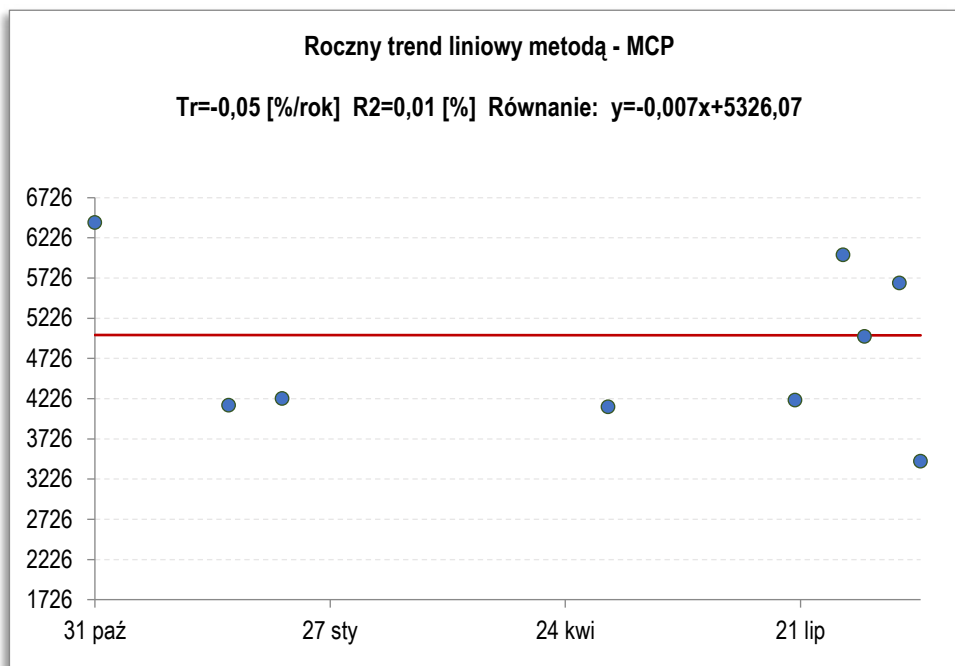
Analizowany rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie powiatu plockiego jest dobrze rozwinięty. Budynki mieszkalne jednorodzinne cieszą się dużym powodzeniem. Największą podażą odznaczają się nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodziną. Inwestorzy częściej decydują się na samodzielne wybudowanie domu mieszkalnego wg indywidualnego projektu niż na zakup gotowego obiektu. Analizie poddano budynki wybudowane w latach 2000-2015.

Na tak określonym obszarze rynku odnotowano wystarczającą liczbę transakcji nieruchomościami, które mogą stanowić podobieństwo do przedmiotu wyceny, tj.: nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinymi. Transakcje te zostały zawarte na wolnym rynku pomiędzy osobami fizycznymi. Na podstawie wyselekcjonowanych transakcji określono pułap kwotowy poprawek. Na ich podstawie określono wartość rynkową nieruchomości poprzez porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi przy zastosowaniu podejście porównawczego, metody porównywania parami.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto powierzchnię użytkową wyrażoną w m².

Trend czasu

Na podstawie zanotowanych transakcji wolnorynkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi badanym terenie w latach 2023-2025 obliczono trend czasowy. W trakcie obliczeń zastosowano metodę ceteris paribus. Ustalono, że roczny trend wzrostu cen wynosi 0,0 %/ rok. Poniżej zamieszczono wykres ilustrujący trend czasowy.

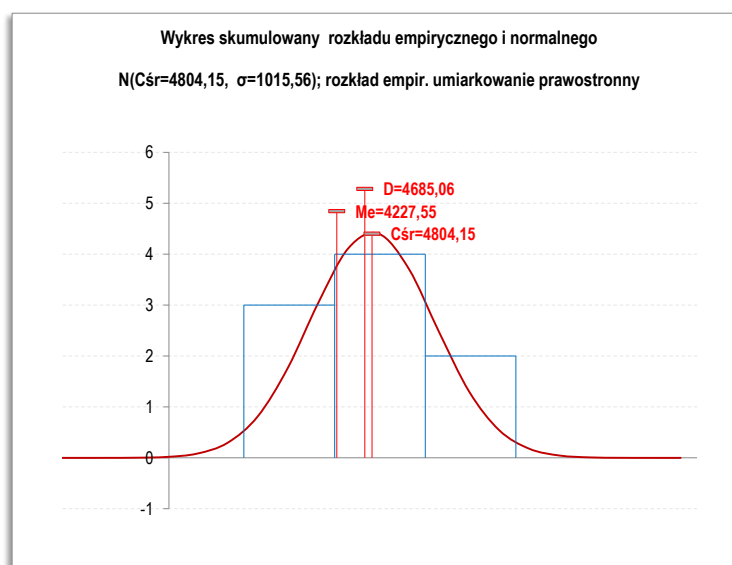


Ceny transakcyjne

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi, podobne do przedmiotowej, na analizowanym rynku, kształtowały się w granicach od ok. 345 000 do ok. 75 000, a w przeliczeniu na jednostkę porównawczą zawierały się w przedziale między 3 450 zł/m² a 6 414 zł/m², z ceną średnią na poziomie 4 804 zł/m². Na takie zróżnicowanie cenowy największy wpływ miała lokalizacja, stanu nieruchomości, forma zabudowy, powierzchni gruntu, występowania dodatkowych zabudowań. Nieruchomości porównawcze stanowił jedną grupę powierzchniową w zakresie powierzchni budynku. Największym popytem cieszyły się nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi o powierzchni poniżej 130 m² o przeciętnym standardzie wykończenia wnętrza. Zestawienie transakcji porównawczych zawarto w podrozdziale 8.3.

Opis parametru	Wartość	Jedn.
Cena średnia C_{śr}	4804,15	[zł]
Cena minimalna C_{min}	3450	[zł]
Cena maksymalna C_{max}	6414,14	[zł]
Rozstęp cen ΔC	2964,14	[zł]

Mediana Me	4227,55	[zł]
Odchylenie standardowe σ	1015,56	[zł]
Dominanta przedziałowa D	4685,06	[zł]
Skośność S	47,36%	[%]
Kurtoza K	-119,57%	[%]
Współ. zmienności $\mu=[\sigma/C\acute{s}r]$	21,14%	[%]



8. Określenie wartości nieruchomości

8.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

Na podstawie badania i analizy rynku lokalnego stwierdzono, że na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową nieruchomości wpływają w decydującym stopniu ich cechy. W związku z tym, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym znalezienie nieruchomości identycznych lub różniących się jedną cechą jest praktycznie niemożliwe.

Poniższe zestawienie przedstawia wybrane cechy oraz ich charakterystykę, uznane za istotne z punktu widzenia wyceny przedmiotowej nieruchomości.

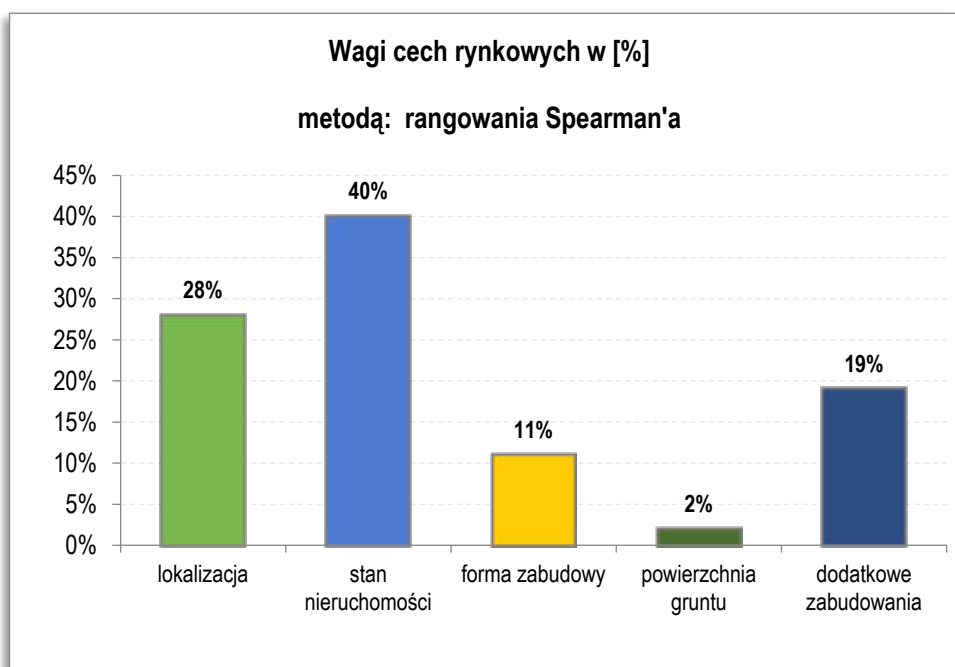
Tab. 1. Skala ocen cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych zabudowanych

NAZWA CECHY	SKALA OPISU	CHARAKTERYSTYKA
Lokalizacja	korzystna	Położenie o wysokiej atrakcyjności w miejscowości o znaczeniu ponadlokalnym, z dobrym dostępem do punktów handlowo – usługowych w otoczeniu terenów o wysokim stopniu zainwestowania
	przeciętna	Położenie o przeciętnej atrakcyjności, w miejscowości o znaczeniu lokalnym, z przeciętnym dostępem do punktów handlowo – usługowych w otoczeniu terenów o przeciętnym stopniu zainwestowania

Stan nieruchomości	dobry	Budynek o dobrym standardzie wykończenia, zastosowano ciekawe rozwiązanie architektoniczne i technologiczne, materiały są wyższej jakości, prowadzona jest prawidłowa gospodarka remontowa
	przeciętny	Budynek o podstawowym standardzie wykończenia, najczęściej występujący na rynku. Poszczególne elementy odznaczają się zużyciem, wymagają naprawy lub wymiany
Forma zabudowy	korzystna	Budynek w zabudowie wolnostojącej
	przeciętna	Pozostałe formy zaudowy
Powierzchnia gruntu	mała	Powierzchnia gruntu poniżej 700 m ² .
	przeciętna	Powierzchnia gruntu powyżej 700 m ² .
Dodatkowe zabudowania	występują	Na działce znajdują się dodatkowe zabudowania gospodarcze, garażowe itp.
	brak	Brak dodatkowych zabudowań

8.2. Wyznaczenie wag poszczególnych cech

Wagi cech rynkowych określono metodą rangowania Spearman'a.



8.3. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 9 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi do określenia wartości nieruchomości, które odbyły się na badanym rynku w latach 2023-2025. Zestawienie transakcji zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 2. Zestawienie nieruchomości podobnych przy wycenie budynku

L.p.	powiat	gmina	obręb	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]	lokalizacja	stan nieruchomości	forma zabudowy	powierzchnia gruntu	dodatkové zabudowania	Cena jedn.aktualiz. [zł/m2]
1	pułtowski	Winnica	Zbroszki	4 wrz 24	370 000	107,20	przeciętna	przeciętny	przeciętna	przeciętna	brak	3 450,00
2	płocki	Brudzeń Duży	Brudzeń Duży	27 sie 24	725 000	128,00	korzystna	dobry	korzystna	przeciętna	brak	5 661,55
3	płocki	Słubice	Nowosiadło	14 sie 24	580 000	116,00	przeciętna	dobry	korzystna	przeciętna	występują	4 997,69
4	mławski	Strzegowo	Strzegowo	6 sie 24	740 000	123,00	korzystna	dobry	korzystna	przeciętna	brak	6 013,42
5	płocki	Stara Biała	Mańkowo	19 lip 24	500 000	118,80	korzystna	przeciętny	korzystna	przeciętna	brak	4 206,66
6	płocki	Mała Wieś	Zakrzewo Kościelne	10 maj 24	500 000	121,20	przeciętna	przeciętny	korzystna	przeciętna	brak	4 122,96
7	płocki	Stara Biała	Ludwikowo	9 sty 24	550 000	130,00	korzystna	przeciętny	korzystna	przeciętna	brak	4 227,55
8	sierpecki	Gozdowo	Gozdowo	20 gru 23	345 000	83,20	korzystna	przeciętny	korzystna	przeciętna	brak	4 143,36
9	płocki	Słupno	Słupno	31 paź 23	719 000	112,00	korzystna	dobry	przeciętna	mała	brak	6 414,14

8.4. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

Tab. 3.

L.p	Nieruchomości podobne do szacowanej	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3	Nieruch. podobna_4
	Nr nieruchomości w bazie	-----	1	5	6	7
	Data transakcji	17 lip 25	4 wrz 24	19 lip 24	10 maj 24	9 sty 24
	Wartość nieruchomości [zł]	-----	370 000	500 000	500 000	550 000
	powiat	płocki	pułtowski	płocki	płocki	płocki
	gmina	Bielsk	Winnica	Stara Biała	Mała Wieś	Stara Biała
	obręb	Rudowo	Zbroszki	Mańkowo	Zakrzewo Kościelne	Ludwikowo
	Jednost. cena aktualizowana [zł/m2]	do szacowania	3 450,00	4 206,66	4 122,96	4 227,55
1	lokalizacja	przeciętna	przeciętna	korzystna	przeciętna	korzystna
2	stan nieruchomości	przeciętny	przeciętny	przeciętny	przeciętny	przeciętny
3	forma zabudowy	przeciętna	przeciętna	korzystna	korzystna	korzystna
4	powierzchnia gruntu	przeciętna	przeciętna	przeciętna	przeciętna	przeciętna
5	dodatkové zabudowania	występują	brak	brak	brak	brak

8.5. Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej wg stanu na dzień wyceny

Tab. 4. Arkusz wyceny nieruchomości

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	5	6	7
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]			3 450,00	4 206,66	4 122,96	4 227,55
L.p	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]			
1	lokalizacja	28,00%	829,95		-829,95		-829,95
2	stan nieruchomości	40,00%	1 185,66				
3	forma zabudowy	11,00%	326,06		-326,06	-326,06	-326,06
4	powierzchnia gruntu	2,00%	59,28	0,00	0,00	0,00	0,00
5	dotatkowe zabudowania	19,00%	563,19	563,19	563,19	563,19	563,19
Sumy:		100,00%	2 964,14	563,19	-592,82	237,13	-592,82
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł/m²]				4 013,19	3 613,84	4 360,09	3 634,73
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m²]				3 905,46			
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m²]				90,4			
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł/m²]				353 053,58			
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1000 zł)				353 000			

9. Wynik końcowy

Tab. 5. Podsumowanie wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinym położonym w Rudowo 33, gmina Bielsk działka nr 97/2 obręb 0030 Rudowo KW PL1P/00125509/5	
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WG STANU NA DZIEŃ WYCENY	353 000 zł <i>Trzysta pięćdziesiąt trzy tysiące złotych</i>

Oszacowania wartości rynkowej dokonano w oparciu o przeprowadzoną analizę transakcji na rynku lokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami, analizę trendów i cen kupna-sprzedaży, uwzględniając jednocześnie podstawowe cechy i czynniki mające wpływ na wycenianą nieruchomość.

Zastosowane podejście porównawcze, metoda porównywania parami pozwoliła uzyskać wartość odpowiadającą najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku lokalnym.

Wycena wykonana dnia 12 sierpnia 2025 r.



10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa,
- Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora opracowania.
- Operat nie może być wykorzystywany do celu innego niż określony w operacie szacunkowym.
- Wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT ani innych opłat stosowanych przy zawieraniu transakcji sprzedaży nieruchomości.
- Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk właścicieli oraz pełnych adresów nieruchomości przyjętych do analizy.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji nieruchomości uzyskanej od Zamawiającego

11. Załączniki

1. Protokół z badania księgi wieczystej
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Wypis z ewidencji gruntów
4. Kopia mapy
5. Kopia polisy OC

Załącznik 1

Protokół z badania księgi wieczystej

Stan prawny wycenianej nieruchomości uregulowany jest w KW nr **PL1P/00125509/5**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 17.07.2025 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: mazowieckie
Powiat: płocki
Gmina: Bielsk
Miejscowość: Rudowo
Nr działki: 97/2
Obręb ewidencyjny: 0030 Rudowo
Ulica: ---
Sposób korzystania: B – grunty rolne zabudowane
Przyłączenie: PL1P/00037895/5
Obszar: 0,0730 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
PL1P / 00037835 / 5

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Katarzyna Maria Cejrowska (Tadeusz, Barbara) PESEL 73020212081

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wolny od wpisów

Dział IV – HIPOTEKA

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
Suma: 400 000 zł
Oznaczenie wierzytelności: kapitał kredytowy, odsetki, inne koszty. umowa nr
31/D/UKK/S/15 z dnia 26.08.2015 r.
Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Sierpcu
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 23 694,87 zł
Oznaczenie wierzytelności: składki na fundusz ubezpieczeń społecznych, ubezpieczenie
zdrowotne, fundusz pracy, fundusz socjalny i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych
wraz z odsetkami. Należność objęta decyzją
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Płocku
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 48 319,74 zł

Oznaczenie wierzytelności: składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych, odsetki i koszty upomnień. Należność objęta decyzją

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Płocku

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 163 196,00 zł

Oznaczenie wierzytelności: wierzytelność z tytułu nieopłaconego zryczałtowanego podatku dochodowego od przychodów ewidencjonowanych, odsetki. Należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Płocku



Załącznik 2

Dokumentacja fotograficzna



Fot. 1 Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 2 Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 3 Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 4 Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 5 Widok na fragment wnętrza



Fot. 6 Widok na fragment wnętrza



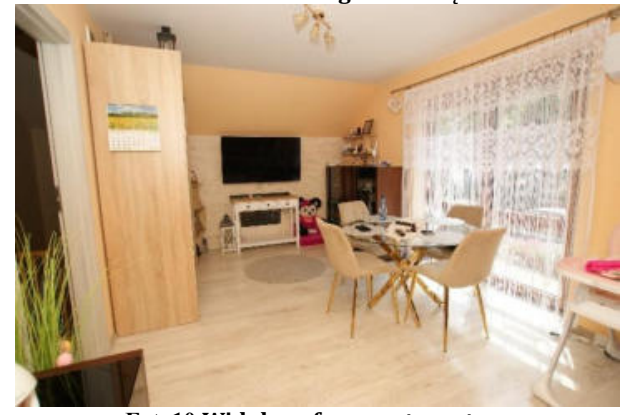
Fot. 7 Widok na fragment wnętrza



Fot. 8 Widok na fragment wnętrza



Fot. 9 Widok na fragment wnętrza



Fot. 10 Widok na fragment wnętrza



Fot. 11 Widok na fragment wnętrza



Fot. 12 Widok na fragment wnętrza



Fot. 13 Widok na fragment wnętrza



Fot. 14 Widok na fragment wnętrza

Budynek ewidencyjny

Identyfikator budynku: 141901_2.0030.72_BUD
Rodzaj budynku według KŚT: Budynki mieszkalne
Powierzchnia zabudowy [m2]: 76
Kondygnacje nadziemne / podziemne: 1 / 0
Adres: RUDOWO
BIELSK

Województwo : MAZOWIECKIE

Powiat : PŁOCKI

Jednostka ewidencyjna : BIELSK

Nazwa obrębu : RUDOWO

Numer obrębu : 0030

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 12-08-2025

Jednostka rejestrowa : G.97

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
97/2 Id działki : 141901_2.0030.97/2		Oznaczenie B	Pow. 0,0730	0,0730

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
72	RUDOWO BIELSK	Budynki mieszkalne	1 / 0	76
	Id. budynku: 141901_2.0030.72_BUD (jednostka rej.: G.97) Wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1956			
73	RUDOWO BIELSK	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	51
	Id. budynku: 141901_2.0030.73_BUD (jednostka rej.: G.97) Wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1995			

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 12.08.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1016030108



1 Okres ubezpieczenia: od 18.12.2024 r. do 17.12.2025 r.

2 Ubezpieczający: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUČKA
 Adres siedziby: JANA MOHNA 57b m. 33, 87-100 TORUŃ
 E-mail: ewelinamucka@wp.pl
 Telefon: +48694084797
 REGON: 341517093

3 Ubezpieczony: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUČKA
 Adres siedziby: JANA MOHNA 57b m. 33, 87-100 TORUŃ
 E-mail: ewelinamucka@wp.pl
 Telefon: +48694084797
 REGON: 341517093

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkich zdarzenia
4	odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	500 000 EUR	500 000 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: 1 217,24 PLN
Składka została opłacona w całości.

6 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. (poz. 363).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2023 r. o charakterze zmian obowiązkowych, ubezpieczeniowym funduszu gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

7 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 zasady prawa polskiego.

3. * 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 Finmix SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PPKAO SA, Alif Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie skierowane do określonej preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

4. * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWL oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o której mowa w art. 9 ust. 3 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/IMC lub e-mail, na wskazany przez mnie: numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

5. * 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.

6. * 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, PPKAO SA, Alif Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

7. * 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, PPKAO SA, Alif Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/IMC).

8. Oświadczam, że otrzymywałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawarła w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

9. Zapoznalem/tem się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych.

10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pań/Pani danych osobowych jest zgodą, ta Pań/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo listem na adres PZU, ul. Pułaskiego 10a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

w polu oznacza zgodę

Pełna nazwa spółek:
 PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowy Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Pułaskiego 10, 02-676 Warszawa; PPKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żulera 1, 01-046 Warszawa; Alif Bank SA - Alif Bank Spółka Akcyjna, ul. Kopieńskiego 38D, 02-232 Warszawa; Ubezpieczyciel Komunikacyjny PZU - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskie Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1016030108/6a55d6dd-2fd6-479e-bf9f-8d29d6e977h2/BF20 PIN: 9241



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 reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

8

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. 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.
2. 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

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA
E-mail: ewelinamucka@wp.pl
Telefon: +48694084797

Data zawarcia umowy: 09.12.2024 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

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Iwiński Piotr
tel.: +48 603070764



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI EWELINA MUĆKA
Ubezpieczający

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

1016030108/6a55dcdd-2fdd-479e-bf9f-8d29d6e972b2/BE20 PIN: 9241

801 102 102 pzu.pl

2/2

