

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w obrębie Dębowa Góra, jednostka ewidencyjna 101508_2 Skierniewice, powiat skierniewicki, województwo łódzkie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 360/2, opisana w księdze wieczystej nr LD1H/00049457/2

Autor operatu szacunkowego:



**Paweł Winciorek
uprawnienia nr 7530**

Skierniewice, dnia 15.07.2025 r

Działka ewidencyjna nr 360/2, , obręb 0005 Dębowa Góra, jednostka ewidencyjna 101508_2
Skierniewice, powiat skierniewicki, województwo łódzkie

PODSUMOWANIE OPERATU SZACUNKOWEGO	
Oznaczenie nieruchomości	Działka ewidencyjna nr 360/2 o powierzchni 0,4031 ha, położona w obrębie 0005 Dębowa Góra, jednostka ewidencyjna 101508_2 Skierniewice, powiat skierniewicki, województwo łódzkie.
Księga wieczysta nr	LD1H/00049457/2
Zakres wyceny	Określenie wartości udziału wynoszącego ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot wyceny, wchodzącego w skład masy upadłości Ryszarda Targowskiego
Cel wyceny	Operat szacunkowy został sporządzony dla potrzeb sprzedaży udziału w nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.
Data, na którą uwzględniono i określono w wycenie stan nieruchomości	15.07.2025 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości	15.07.2025 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	15.07.2025 r.
WYNIK WYCENY	
wartość rynkowa udziału wynoszącego ½ w prawa własności wycenianej nieruchomości wynosi: 20 000 zł słownie: dwadzieścia tysięcy złotych	
Autor operatu	Paweł Winciorek uprawnienia nr 7530
Podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego	 <i>P. Winciorek</i>

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne wyceny	4
3.3. Źródła metodyczne	4
3.4. Źródła danych merytorycznych	4
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	4
5. Opis stanu nieruchomości	5
5.1. Stan prawny nieruchomości	5
5.2. Oznaczenie według ewidencji gruntów i budynków	6
5.3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	7
5.4. Stan zagospodarowania i stan techniczno-użytkowy	9
5.5. Dostęp do sieci uzbrojenia terenu	9
6. Przeznaczenie nieruchomości	9
7. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny	10
7.1. Rodzaj określanej wartości	10
7.1. Wybór podejścia i metody wyceny	10
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny	13
8.1. Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen.	13
8.2. Analiza danych z rynku nieruchomości	13
8.3. Określenie cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości oraz ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych	15
8.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.	15
8.5. Przedstawienie ocen nieruchomości porównawczych i nieruchomości wycenianej w odniesieniu do przyjętej skali ocen.	16
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	16
9.1. Przygotowanie danych do obliczeń	16
9.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości	16
10. Określenie wartości udziału nieruchomości	17
11. Wynik końcowy wyceny	17
12. Wnioski i uzasadnienie	18
13. Klauzule i zastrzeżenia	18

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, opisana w księdze wieczystej nr LD1H/00049457/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 360/2 o powierzchni 0,4031 ha, położona w obrębie 0005 Dębowa Góra, jednostka ewidencyjna 101508_2 Skierniewice, powiat skierniewicki, województwo łódzkie.

1.2. Zakres wyceny

Określenie wartości udziału wynoszącego ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot wyceny, wchodzącego w skład masy upadłości Ryszarda Targowskiego

2. Cel wyceny

Operat szacunkowy został sporządzony dla potrzeb sprzedaży udziału w nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie udzielone przez syndyka masy upadłościowej - Joannę Zdieszzyńską doradcę restrukturyzacyjnego nr licencji 1179

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dziennik Ustaw 2024 poz. 1145 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dziennik Ustaw 2024 poz. 1061 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik Ustaw 2023 poz. 1832)

3.3. Źródła metodyczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obejmujące Krajowe Standardy Wyceny oraz Noty Interpretacyjne.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Oględziny przedmiotu wyceny przeprowadzone w dniu 15.07.2025 r.
- Badanie Księgi Wieczystej nr LD1H/00049457/2 w dniu 15.07.2025 r.
- Badanie ewidencji gruntów
- Dane transakcyjne pochodzące z aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie powiatu skierniewickiego
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Skierniewice

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: **15.07.2025 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **15.07.2025 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono

*Działka ewidencyjna nr 360/2, , obręb 0005 Dębowa Góra, jednostka ewidencyjna 101508_2
Skierniewice, powiat skierniewicki, województwo łódzkie*

- stan przedmiotu wyceny: **15.07.2025 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **15.07.2025 r.**

5. Opis stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny na dzień 15.07.2025 r. ustalono na podstawie badania księgi wieczystej nr LD1H/00049457/2. Stan ten przedstawia się następująco:

Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości:

- Działki ewidencyjne:
 - numer działki: 360/2;
 - obręb ewidencyjny: 5, Dębowa Góra
 - położenie: numer porządkowy - 1; powiat skierniewicki, gmina Skierniewice, miejscowość Dębowa Góra;
 - sposób korzystania: grunty orne
 - przyłączenie: numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę – LD1H/00031213/1; obszar – 0,4031 ha,
- Obszar całej nieruchomości: 0,4031 ha

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością:

- Brak wpisów

Dział II: Własność:

- Właściciele:
 - Lp.1. Ryszard Antoni Targowski, w udziale 1/2
 - Lp.2. Jolanta Danuta Jastrzębska, w udziale 1/2

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia:

- Lp. 1.
 - Numer wpisu: 1
 - Rodzaj wpisu: inny wpis
 - Treść wpisu: ogłoszenie upadłości dłużnika Ryszarda Targowskiego jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

Dział IV: Hipoteka:

- Lp. 1.
 - Numer hipotek: 1

Działka ewidencyjna nr 360/2, , obręb 0005 Dębowa Góra, jednostka ewidencyjna 101508_2 Skierniewice, powiat skierniewicki, województwo łódzkie

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 139421,88 (sto trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia jeden 88/100) Zł
- Udział (numer udziału w prawie):
 - Lp.1.: 1
 - Lp.2.: 2
- Wierzytelność i stosunek prawny:
 - numer wierzytelności :1;
 - wierzytelność: wierzytelność objęta decyzją nr WG RWA: 420571DZPDZ14/000131 z dnia 29.12.2014 r., obowiązek ubezpieczenia
- Inne informacje: Zabezpieczenie zaległych: składek na ubezpieczenia społeczne za okres 06.2013-09.2014 w kwocie 56.139,57 zł (należność główna), składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres 03.2013-09.2014 w kwocie 22.448,93 zł (należność główna), składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 05.2013-09.2014 w kwocie 3.553,32 zł (należność główna), odsetek od powyższych składek w kwocie 7.059,00 zł, kosztów upomnienia w kwocie 250,00 zł, kosztów egzekucyjnych w kwocie 3.497,10 zł. Hipoteka zabezpiecza zapłatę zaległych składek dłużnika Ryszarda Targowskiego.
- Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Tomaszowie Mazowieckim, z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim

5.2. Oznaczenie według ewidencji gruntów i budynków

Województwo: łódzkie

Powiat: skierniewicki

Jednostka ewidencyjna: 101508_2 Dębowa Góra

Obręb: 0005 Dębowa Góra

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności
360/2 Id działki: 101508_2.0005.360/2		grunty orne grunty orne	RV RVI	0,3478 0,0553	0,4031	LD1H/00049457/2

5.3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Gmina wiejska Skierniewice położona jest we wschodniej części województwa łódzkiego, w centralnej części powiatu skierniewickiego, wokół miasta na prawach powiatu - Skierniewice.

Gmina Skierniewice sąsiaduje z:

- Miastem Skierniewice
- Gminą Bolimów – od północy
- Gminą Puszcza Mariańska (powiat żyrardowski) i Nowy Kawęczyn - od wschodu,
- Gminą Głuchów - od południa,
- Gminą Rawa Mazowiecka (powiat rawski) – od południa
- Gminami Godzianów, Maków oraz Łyszkowice i Nieborów (powiat łowicki) - od zachodu.

Gmina Skierniewice jest gminą o charakterze rolniczym. Funkcje administracyjne, takie jak Urząd Gminy, czy banki znajdują się w mieście Skierniewice. Położenie Gminy wokół miasta Skierniewice oraz w pobliżu większych ośrodków miejskich takich jak np. Łowicz skutkuje pełnieniem przez poszczególne miejscowości Gminy funkcji „sypialni” dla osób pracujących w tych miastach, a także dla osób, które dzięki dogodnym połączeniom kolejowym i drogowym licznie dojeżdżają do pracy w większych ośrodkach tj. do Warszawy lub do Łodzi.

W skład gminy Skierniewice wchodzi 30 miejscowości, należą do nich: Balcerów, Borowiny, Brzozów, Budy Grabskie, część wsi Dąbrowice, Dębowa Góra, Józefatów, Julków, Ludwików, Miedniewice, Miedniewice Topola, Mokra, Mokra Lewa, Mokra Prawa, Nowe Rowiska, Nowy Ludwików, Pamiętna, Pruszków, Ruda, Rzeczków, Rzymiec, Samice, Sierakowice Prawe, Sierakowice Lewe, Stare Rowiska, Strobów, Wola Wysoka, Wólka Strobowska, Zalesie oraz Żelazna.

Przez teren Gminy przebiegają następujące połączenia drogowe:

- droga krajowa Nr 70 relacji Łowicz – Skierniewice – Huta Zawadzka
- droga wojewódzka Nr 705 relacji Sochaczew – Skierniewice - Jeżów
- droga wojewódzka Nr 707 relacji Skierniewice – Rawa Mazowiecka

Według danych GUS na dzień 31.12.2024 r. ludność gminy Skierniewice wynosiła 8225 osób. Powierzchnia gminy to 131 km², a wskaźnik gęstości zaludnienia gminy wynosił 62,8 osoby/km².

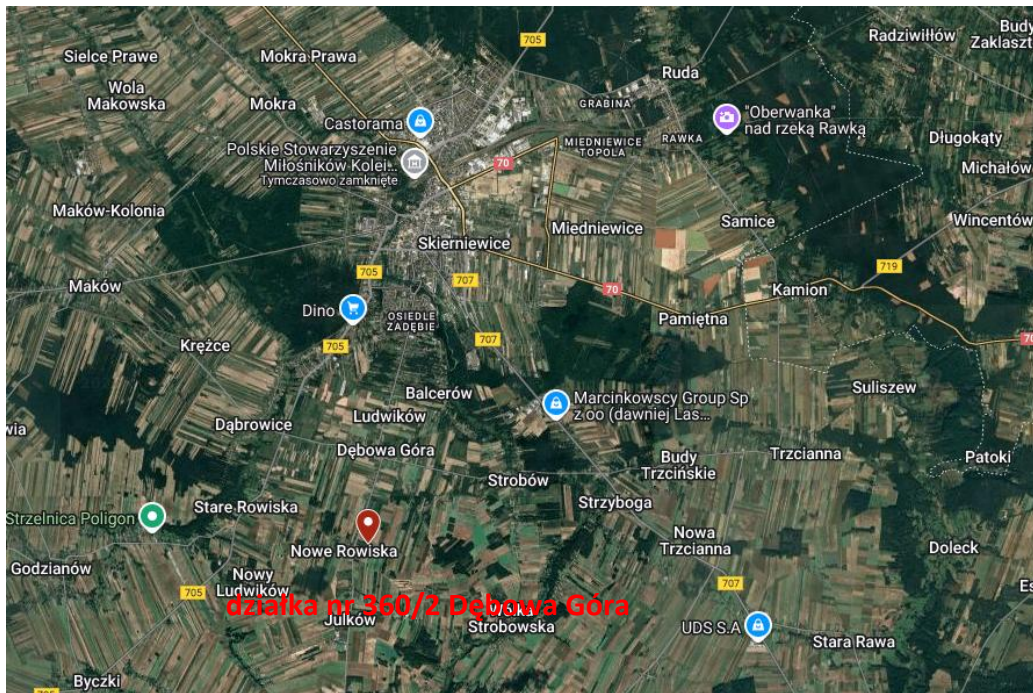
Dębowa Góra to wieś usytuowana w południowej części gminy Skierniewice, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Skierniewice. Według danych GUS pochodzących z Narodowego Spisu Ludności i mieszkań w 2021 r., miejscowość zamieszkała była przez 464 stałych mieszkańców

Wyceniana nieruchomość tj. działka ewidencyjna nr 360/2 położona jest w południowej peryferyjnej części miejscowości. Sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości stanowią niezabudowane grunty orne, użytkowane rolniczo oraz grunty niezagospodarowane zadrzewione i zakrzewione. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tereny przyległe do wycenianej nieruchomości przeznaczone są pod tereny usługowo-produkcyjne. Nieruchomość położona jest w odległości ok. 4 km od granic administracyjnych miasta Skierniewice i ok. 6 km od jego centrum. W odległości niespełna 3 km od wycenianej nieruchomości znajduje się wjazd na drogę wojewódzką nr 705, zaś droga wojewódzka nr 707 oddalona jest o ok. 6,3 km. Droga krajowa nr 70 znajduje się w

Działka ewidencyjna nr 360/2, , obręb 0005 Dębowa Góra, jednostka ewidencyjna 101508_2 Skierniewice, powiat skierniewicki, województwo łódzkie

odległości ok. 7 km, natomiast najbliższy wjazd na autostradę A2 znajduje się w odległości ok. 2 km. W zasięgu 21 km znajduje się również droga ekspresowa S8.

Mapa 1: Lokalizacja wycenianej nieruchomości



Mapa 2: Otoczenie wycenianej nieruchomości



Źródło: <https://skierniewice.e-mapa.net/>

5.4. Stan zagospodarowania i stan techniczno-użytkowy

Wyceniana działka ewidencyjna nr 360/2 o powierzchni 0,4031 ha jest niezabudowana i niezagospodarowana. Zgodnie z ewidencją gruntów stanowi grunt orny V i VI klasy. Obecnie grunt nie jest użytkowany rolniczo i jest częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Kształt działki nieregularny. - główna część nieruchomości o kształcie zbliżonym do prostokąta z dodatkowym wąski wydłużeniem stanowiącym funkcjonalne połączenie z drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej.

Stan nieruchomości w dniu oględzin przedstawiono na dokumentacji fotograficznej załączonej do operatu szacunkowego.

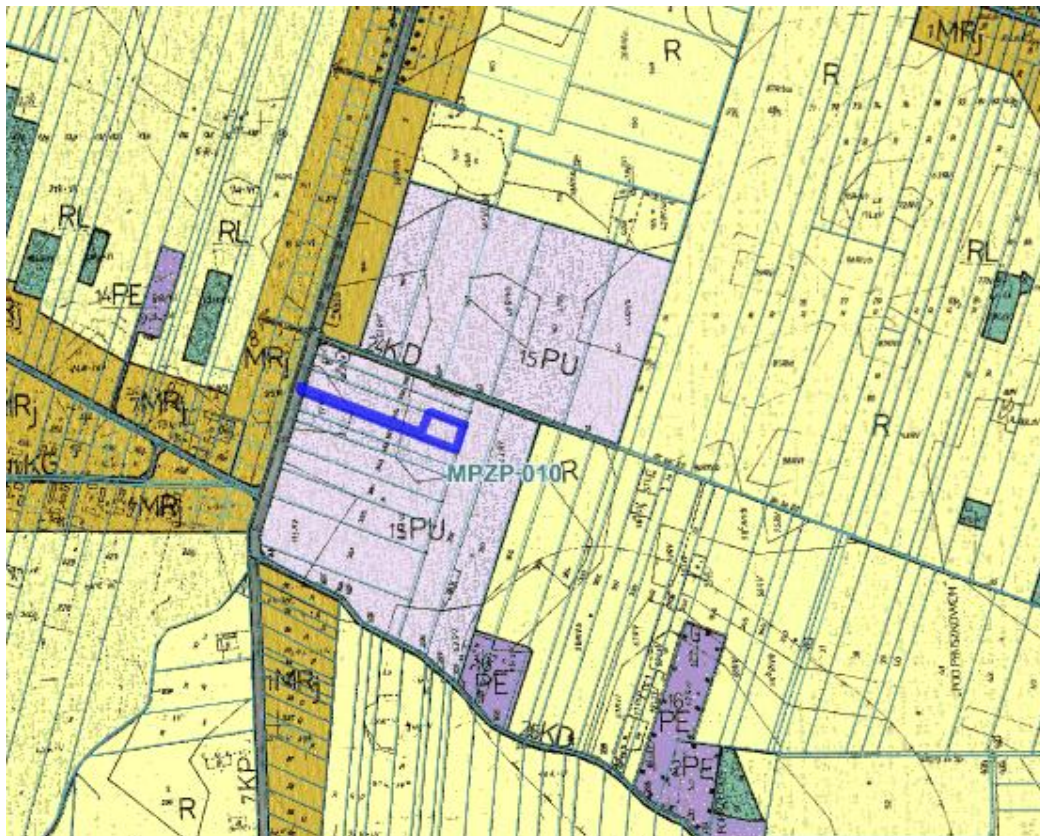
5.5. Dostęp do sieci uzbrojenia terenu

Wyceniany grunt nie jest uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej. Wzdłuż drogi publicznej do której przylega nieruchomość przebiegają następujące sieci uzbrojenia terenu: elektroenergetyczna niskiego napięcia, gazowa, wodociągowa oraz telekomunikacyjna.

6. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice uchwalonym Uchwałą Nr XIX/126/04 Rady Gminy Skierniewice z dnia 27 października 2004 r oraz zmianami ww. planu uchwalonymi Uchwałą Nr VI/29/07 Rady Gminy Skierniewice z dnia 30 marce 2007 r. oraz Uchwałami XVIII/123/2016 i XVIII/124/2016 z dnia 24 sierpnia 2016 r., wyceniana działka nr 360/2, znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem „PU” tj. tereny usługowo-produkcyjne.

Mapa 4. Fragment rysunku planu z oznaczeniem wycenianej nieruchomości



7. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny

7.1. Rodzaj określonej wartości

Uwzględniając cel i zakres wyceny, w niniejszym opracowaniu oszacowano wartość rynkową prawa własności nieruchomości według stanu i cen aktualnych na dzień wyceny.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami:

Art. 134. 2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

[...]

Art. 150. 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

[...]

Art. 151.1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

7.1. Wybór podejścia i metody wyceny

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce stanowi:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości.(...)

[...]

Art. 154.1. 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.

Biorąc pod uwagę przywołane powyżej przepisy prawa oraz dostępne dane z rynku nieruchomości o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej, wartość wycenianego gruntu określono przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.**

Art. 153. ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi:

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.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Transportu z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości stanowi:

§4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5.1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na

*Działka ewidencyjna nr 360/2, , obręb 0005 Dębowa Góra, jednostka ewidencyjna 101508_2
Skierniewice, powiat skierniewicki, województwo łódzkie*

podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

§7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8.1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Niniejsza wycena została przeprowadzona w oparciu o procedurę postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami opisaną w Nocie Interpretacyjnej – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Procedura ta przedstawia się następująco:

- 1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach stanowiącego podstawę wyceny,*
- 2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*
- 3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
- 4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*
- 5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
- 6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.*
- 7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
- 8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.*
- 9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.*
- 10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeżeli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.*
- 11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).*

Dla potrzeb niniejszej wyceny jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntu.

Wartości udziału przypadającego Ryszardowi Targowskiemu w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot wyceny określono jako iloczyn wartości rynkowej gruntu oraz wysokości ww. udziału tj. ½.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

8.1. Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen.

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek lokalny nieruchomości pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

- rodzaj rynku- rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową lub o innym zbliżonym przeznaczeniu oraz rynek nieruchomości rolnych;
- obszar rynku – rynek lokalny obejmujący gminę Skierniewice.

Badaniem cen transakcyjnych objęto okres dwóch lat poprzedzających datę wyceny.

8.2. Analiza danych z rynku nieruchomości

Biorąc pod uwagę przeznaczenie szacowanej nieruchomości wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości w zakresie transakcji dotyczących gruntów o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym. Na określonym rynku nieruchomości poszukiwano nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zgodnie z art. 4 pkt. 16 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

W okresie objętym badaniem cen na terenie analizowanego rynku odnaleziono zaledwie kilka transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod tereny produkcyjno-usługowe, które jednak nie spełniały kryterium podobieństwa do wycenianej nieruchomości. Odnotowane transakcje dotyczyły gruntów o kształcie umożliwiającym dosyć swobodne zagospodarowanie terenu, położonych w pobliżu ważnych tras komunikacyjnych, a nieruchomości w sąsiedztwie lub w bliskim otoczeniu były zabudowane i zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem tj. na potrzeby działalności produkcyjno-usługowej. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak położenie wycenianej nieruchomości przy drodze o znaczeniu lokalnym, brak rozwijającej się zabudowy zgodnej z przeznaczeniem nieruchomości w jej bliższym lub dalszym otoczeniu, brak transakcji nieruchomościami o analogicznej funkcji w jej sąsiedztwie, ograniczenia wynikające z kształtu nieruchomości – główna część nieruchomości posiada słabą ekspozycję względem publicznej drogi dojazdowej, a znaczna część powierzchni gruntu stanowi połączenie z drogą publiczną; należy wskazać że wyceniany grunt charakteryzuje się niskim potencjałem inwestycyjnym, a na podstawie obserwacji zachowania potencjalnych nabywców nieruchomości produkcyjno-usługowych, uznano że obecnie brak jest popytu na nieruchomości o takich parametrach jako grunt inwestycyjny do samodzielnego zagospodarowania pod działalność

produkcyjno-usługową. Wobec powyższego najlepszym obecnie sposobem korzystania z nieruchomości wycenianej jest dotychczasowy sposób użytkowania wynikający z ewidencji gruntów tj. jako gruntu rolnego.

W związku z powyższym w dalszej kolejności na analizowanym obszarze rynku poszukiwano transakcji dotyczących gruntów o podobnym przeznaczeniu w planie miejscowym (produkcyjno-usługowym/ usługowym), które ze względu na niski potencjał inwestycyjny nabywane były na cele rolne, a także gruntów o typowo rolnym przeznaczeniu.

W analizowanym okresie nie odnaleziono transakcji dotyczących sprzedaży ułamkowych części w prawie własności nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W związku z powyższym w dalszej kolejności przeanalizowano transakcje dotyczące całości udziałów. Odnotowane transakcje przeanalizowano pod względem warunków zawarcia transakcji, cech nieruchomości będących przedmiotem transakcji oraz uzyskanych cen transakcyjnych. Po wyeliminowaniu transakcji skrajnych, do dalszej analizy przyjęto trzy transakcje o charakterze rynkowym, które dotyczyły nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem stanu techniczno-użytkowego, położenia, powierzchni oraz innych parametrów. Zgromadzone dane transakcyjne dotyczące nieruchomości podobnych zestawiono w tabeli nr 1.

Tabela 1. Zestawienie danych transakcyjnych nieruchomości podobnych

Lp.	Obręb	Użytki	Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Data transakcji	Nr aktu notarialnego
1	10 (ROWISKA)	2700 (RIVb 700, RV 2000)	tereny rolne	2700	25000	9,26	07.01.2025	11/2025
2	21 (STROBÓW)	3866 (RVI 3866)	tereny rolne	3866	60000	15,52	19.01.2024	423/2024
3	21 (STROBÓW)	6200 (Lzr/RIVb 2500, Lzr/RV 700, RV 3000)	tereny usług/tereny usług turystyki i rekreacji	6200	100000	16,13	29.12.2023	7040/2023

Ceny transakcyjne w badanym zbiorze nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej zawierały się w przedziale od 9,26 zł/m² (cena minimalna) do 16,13 zł/m² (cena maksymalna). Różnica pomiędzy ceną maksymalną a ceną minimalną wynosi $\Delta C = 16,13 \text{ zł/m}^2 - 9,26 \text{ zł/m}^2 = 6,87 \text{ zł/m}^2$. Cena średnia to 13,64 zł/m².

Ze względu na niewystarczającą liczbę odnotowanych transakcji, niemożliwe było analityczne ustalenie dynamiki cen dla nieruchomości podobnych w badanym okresie. Biorąc pod uwagę specyfikę szacowanej nieruchomości i nieruchomości podobnych, w oparciu o własne obserwacje i analizy porównywalnych rynków, oceniono że brak jest przesłanek do przyjęcia w obliczeniach korekty cen transakcyjnych wskutek upływu czasu. W związku z powyższym do analizy przyjęto trend czasowy na poziomie 0,00%, a do obliczeń przyjęto nominalne ceny transakcyjne.

8.3. Określenie cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości oraz ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych

Zgodnie z Notą Interpretacyjną - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, analiza rynku ma na celu ustalenie cech rynkowych nieruchomości (atributów) i ocenę ich wpływu na zróżnicowanie cen transakcyjnych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

Biorąc powyższe pod uwagę, w wyniku analizy cen i parametrów użytkowych nieruchomości będących przedmiotem odnotowanych transakcji, wyodrębniono trzy atrybuty różnicujące badane nieruchomości, które miały zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen w badanym zbiorze:

- lokalizacja ogólna
- cechy geometryczne gruntu,
- przeznaczenie nieruchomości.

Każda z ww. cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości ulega wewnętrznym podziałom. W tabeli poniżej przedstawiono zbiór cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości oraz ustalono ich podział na klasy (skalę ocen) dla analizowanych nieruchomości podobnych.

Tabela 2. Cechy rynkowe nieruchomości podobnych i ich ocena

Cecha rynkowa	Ocena	Opis cechy	Wartość atrybutu
Lokalizacja ogólna	dobra	nieruchomości położone najbliżej miasta Skierniewice	1
	przeciętna	nieruchomości położone w dalszej odległości od miasta Skierniewice	0
Cechy geometryczne gruntu	dobre	działka posiada regularny kształt umożliwiając optymalne wykorzystanie powierzchni	1
	przeciętne	nieregularny kształt lub mała szerokość działki utrudniają samodzielne wykorzystanie nieruchomości	0
Przeznaczenie nieruchomości	dobre	tereny inwestycyjne	1
	przeciętne	tereny rolne	0

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

Na podstawie analizy obejmującej ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości oraz na podstawie analogii do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych, określono wielkość wpływu poszczególnych atrybutów (wag cech rynkowych) na zróżnicowanie cen transakcyjnych w badanym zbiorze nieruchomości podobnych (tabela 3).

Tabela 3. Wagi cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy (u _i)
1	Lokalizacja ogólna	50%
2	Cechy geometryczne gruntu	40%
3	Przeznaczenie nieruchomości	10%
Razem		100%

8.5. Przedstawienie ocen nieruchomości porównawczych i nieruchomości wycenianej w odniesieniu do przyjętej skali ocen.

W poniższej tabeli przyjęte do analizy trzy nieruchomości porównawcze (podobne) zestawiono z nieruchomością wycenianą i przedstawiono ich oceny w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Tabela 4. Zestawienie cech szacowanej nieruchomości oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.		1	2	5
Cechy rynkowe		Lokalizacja ogólna	Cechy geometryczne gruntu	Przeznaczenie nieruchomości
Nieruchomość wyceniana		przeciętna (0)	przeciętne (0)	dobrze (1)
Nieruchomości porównawcze	Nieruchomość nr 1	przeciętna (0)	przeciętne (0)	przeciętne (0)
	Nieruchomość nr 2	dobrze (1)	dobrze (1)	przeciętne (0)
	Nieruchomość nr 3	dobrze (1)	dobrze (1)	dobrze (1)

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

9.1. Przygotowanie danych do obliczeń

Korzystając ze zbioru transakcji przyjętych do analizy określono:

- cenę minimalną - $C_{\min} = 9,26 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną – $C_{\max} = 16,13 \text{ zł/m}^2$
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6,87 \text{ zł/m}^2$

Zakres kwotowy poprawek obliczono jako iloczyn wagi i-tej cechy (u_i) i ΔC :

Tabela 5. Obliczenie zakresów kwotowych poprawek

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy (u_i)	Zakres kwotowy poprawek ($\Delta C \times u_i$)
1	Lokalizacja ogólna	50%	3,43
2	Cechy geometryczne gruntu	40%	2,75
3	Przeznaczenie nieruchomości	10%	0,69
Razem		100%	6,87

9.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

W celu określenia wartości wycenianej nieruchomości zgodnie z przyjętą do wyceny metodą porównywania parami, porównano nieruchomość wycenianą kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określano wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych. Następnie przy użyciu określonych poprawek obliczono skorygowane ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do porównań. Wartość jednostkową wycenianej nieruchomości obliczono jako średnią arytmetyczną z uzyskanych z porównań w poszczególnych

Działka ewidencyjna nr 360/2, , obręb 0005 Dębowa Góra, jednostka ewidencyjna 101508_2 Skierniewice, powiat skierniewicki, województwo łódzkie

parach cen transakcyjnych skorygowanych. Wartość całkowitą wycenianej nieruchomości uzyskano z iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (powierzchni gruntu podanej w m²).

Tabela 6. Określenie wartości nieruchomości

Lp.	Cecha rynkowa	Udział w ΔC	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Nieruchomość wycenia	Nieruchomości porównawcze					
					Nieruchomość nr 1		Nieruchomość nr 2		Nieruchomość nr 3	
					ocena cech rynkowych	poprawka [zł/m ²]	ocena cech rynkowych	poprawka [zł/m ²]	ocena cech rynkowych	poprawka [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	50%	3,43	przeciętna (0)	0,00	przeciętna (0)	dobra (1)	-3,43	dobra (1)	-3,43
2	Cechy geometryczne gruntu	40%	2,75	przeciętne (0)	0,00	przeciętne (0)	dobre (1)	-2,75	dobre (1)	-2,75
3	Przeznaczenie nieruchomości	10%	0,69	dobrze (1)	0,69	przeciętne (0)	przeciętne (0)	0,69	dobrze (1)	0,00
Suma poprawek					0,69		-5,50		-6,18	
Cena transakcyjna nieruchomości porównawczej [zł/m²]					9,26		15,52		16,13	
Cena skorygowana					9,95		10,02		9,95	
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości [zł/m²]					9,97					
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [m²]					4031					
Wartość rynkowa nieruchomości [zł]					40 198					
Przyjęto wartość w zaokrągleniu [zł]					40 000					

10. Określenie wartości udziału nieruchomości

Wartości udziału przypadającego Ryszardowi Targowskiemu w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot wyceny wynosi:

$$40\ 000\ \text{zł} \times \frac{1}{2} = 20\ 000\ \text{zł}$$

Przyjęto wartość: 20 000 zł

11. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa udziału wynoszącego ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej opisanej w księdze wieczystej nr LD1H/00049457/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 360/2 o powierzchni 0,4031 ha, położona w obrębie 0005 Dębowa Góra, jednostka ewidencyjna 101508_2 Skierniewice, powiat skierniewicki, województwo łódzkie, określona według stanu oraz cen rynkowych aktualnych na dzień wyceny wynosi:

<p>20 000 zł</p> <p>słownie: dwadzieścia tysięcy złotych</p>
--

12. Wnioski i uzasadnienie

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej - działki ewidencyjnej nr 360/2 z obrębu 0005 Dębowa Góra , określona została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych, które zostały odnotowane na lokalnym rynku nieruchomości. Oszacowana w niniejszym operacie rynkowa wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości, określona na poziomie 9,97 zł/m², mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne na lokalnym rynku nieruchomości. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości odzwierciedla jej stan, cechy rynkowe oraz aktualnie kształtujące się popyt oraz podaż na tego rodzaju nieruchomości i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym. Biorąc pod uwagę brak transakcji dotyczących ułamkowych części w prawie własności dotyczących nieruchomości podobnych, wartość udziału wchodzącego w skład masy upadłościowej określono proporcjonalnie tj. jako iloczyn wielkości udziału wynoszącego ½ oraz wartości rynkowej gruntu.

13. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Autor niniejszego opracowania nie odpowiada za ukryte fakty i stan prawny wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin nieruchomości, ani też na podstawie udostępnionej dokumentacji prawnej.
5. Zakłada się, że nieruchomość jest wolna od praw i obciążeń osób trzecich nieujawnionych w księdze wieczystej.
6. Oszacowana w niniejszym operacie wartość rynkowa nie uwzględnia wszelkich podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.

14. Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Kopia polisy odpowiedzialności cywilnej zawodowej



P. Winciorek

15.07.2025 r.,
Data, podpis i pieczęć autora operatu szacunkowego

*Działka ewidencyjna nr 360/2, , obręb 0005 Dębowa Góra, jednostka ewidencyjna 101508_2
Skierniewice, powiat skierniewicki, województwo łódzkie*

Załącznik nr 1 – Dokumentacja fotograficzna



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1040414403



1 Okres ubezpieczenia: od 22.05.2025 r. do 21.05.2026 r.

2 Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY PAWEŁ WINCIOREK

Adres siedziby: MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE 8A m. 5, 96-100 SKIERNIEWICE
E-mail: WINCIOREKPAWEŁ@GMAIL.COM

Telefon: Klient odmówił

REGON: 383404887

3 Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY PAWEŁ WINCIOREK

Adres siedziby: MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE 8A m. 5, 96-100 SKIERNIEWICE
E-mail: WINCIOREKPAWEŁ@GMAIL.COM

Telefon: Klient odmówił

REGON: 383404887

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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

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

Składka łączna: 131,74 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	131,74
Termin płatności	02.06.2025

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

02 1240 6960 3014 0110 2558 5016
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1040414403

Warunki ubezpieczenia

7 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.

Oświadczenia

- 8** 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. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
4. * 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.
5. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych
6. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
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, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
8. * 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.

9. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie 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 Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie 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. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1040414403/00aa33cc-5fa1-4c1d-8a1e-140ed5fc63fe/BE20 PIN: 6959

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/24F11_01/20250519.1445/proddppu04-356897091.3/FILE/00aa33cc-5fa1-4c1d-8a1e-140ed5fc63fe

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. 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

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY PAWEŁ WINCIÓREK
E-mail: WINCIORKPAWEL@GMAIL.COM
Telefon: +48500095706

Dodatkowych informacji udzieli:

Pilewska Małgorzata
08-110 SIEDLCE
E-mail: skierniewice@vipagent.pl
tel.: +48 603204284

Data zawarcia umowy: 19.05.2025 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.

Rzecznikowi majątkowemu

Paweł Winciorek
ul. Marii Skłodowskiej Curie 8A/5,
96-100 Skierniewice, NIP 836-174-57-48,
tel. 500 095 706
Paweł Winciorek

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Rzecznikowi majątkowemu

Paweł Winciorek
ul. Marii Skłodowskiej Curie 8A/5,
96-100 Skierniewice, NIP 836-174-57-48,
tel. 500 095 706
Paweł Winciorek

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

VIP UBEZPIECZENIA

ul. Nowobielajska 65, 06-100 Skierniewice
tel. 603 204 284

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA vipagent.pl

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY PAWEŁ WINCIÓREK
Ubezpieczający

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

1040414403/00aa33cc-5fa1-4c1d-8a1e-140ed5fc63fe/BE20 PIN: 6959

801 102 102 pzu.pl

2/2

