

# OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W PIASKACH NR 45, GMINA LUTUTÓW, OZNACZONEJ EWIDENCYJNIE POD NUMERAMI 150, 151, 152 DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA O NUMERZE SR1W/00099161/3**



Autor operatu: Elżbieta Wójcik  
Rzecznawca majątkowy – numer uprawnień 6415  
Os. Kopernika 3/10  
98-300 Wieluń



Wieluń, 21 maja 2025 roku

## 1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa:

- zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 90,00 m<sup>2</sup> (powierzchnia zabudowy 126,00 m<sup>2</sup>) oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 60,00 m<sup>2</sup> oznaczona ewidencyjnie pod numerem 150 (powierzchnia 0,0491 ha), położona w Piaskach nr 45, w Gminie Lututów, w powiecie wierszowskim w województwie łódzkim,
- nieruchomość gruntowa oznaczona ewidencyjnie numerem 151 o powierzchni 0,0323 ha,
- niezabudowana nieruchomość gruntowa oznaczona ewidencyjnie numerem 152 o powierzchni 0,0217 ha.

Dla przedmiotu wyceny Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą Nr SR1W/00099161/3.

## 2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, wchodzącej w skład masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

## 3. Cel wyceny

Licytacja

## 4. Wartość aktualna na dzień wyceny wynosi:

**292.934,00 zł**

**Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset trzydzieści cztery złote**

**w tym:**

**wartość rynkowa działki o numerze ewidencyjnym 150: - 282.000,00 zł**

**wartość rynkowa działki o numerze ewidencyjnym 151: - 6.540,00 zł**

**wartość rynkowa działki o numerze ewidencyjnym 152: - 4.394,00 zł**

**Wartość rynkowa ½ udziału wynosi:**

**146.467,00 zł**

**Słownie: sto czterdzieści sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem złotych**

## 5. Data wyceny

21.05.2025 r.

## 6. Data sporządzenia operatu



21.05.2025 r.

**7. Autorka operatu**

Elżbieta Wójcik

## Spis treści:

<b>1. Przedmiot i zakres wyceny</b>	<b>5</b>
1.1. Przedmiot wyceny	5
1.2. Zakres wyceny	5
<b>2. Cel wyceny</b>	<b>5</b>
<b>3. Podstawy sporządzenia wyceny</b>	<b>5</b>
3.1. Podstawa formalna wyceny	5
3.2. Podstawy prawne wyceny	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny -normy zawodowe	6
3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny	6
<b>4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości</b>	<b>6</b>
<b>5. Opis i określenie stanu nieruchomości</b>	<b>6</b>
5.1. Stan prawny	6
5.2. Stan otoczenia	10
5.3. Stan użytkowy	11
5.4. Stan formalno-prawny	14
<b>6. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości</b>	<b>14</b>
<b>7. Analiza lokalnego rynku podobnych nieruchomości</b>	<b>15</b>
7.1. Przedmiot wyceny na tle uwarunkowań rynku lokalnego	16
<b>8. Sposób wyceny</b>	<b>16</b>
8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości	16
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	16
8.3. Analiza cen z tytułu upływu czasu	18
<b>9. Wynik wyceny z uzasadnieniem</b>	<b>29</b>
<b>10. Klauzule i zastrzeżenia</b>	<b>29</b>
<b>11. Spis załączników</b>	<b>30</b>

## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomości gruntowa:

- zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 90,00 m<sup>2</sup> (powierzchnia zabudowy 126,00 m<sup>2</sup>) oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 60,00 m<sup>2</sup> oznaczona ewidencyjnie pod numerem 150 (powierzchnia 0,0491 ha), położona w Piaskach nr 45, w Gminie Lututów, w powiecie wierszowskim w województwie łódzkim,
- nieruchomości gruntowa oznaczona ewidencyjnie numerem 151 o powierzchni 0,0323 ha,
- niezabudowana nieruchomości gruntowa oznaczona ewidencyjnie numerem 152 o powierzchni 0,0217 ha.

Dla przedmiotu wyceny Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą Nr SR1W/00099161/3.

### **1.2 Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, wchodzącej w skład masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

## **2. Cel wyceny**

Licytacja

## **3. Podstawy sporządzenia wyceny**

### **3.1. Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z 13 maja 2025 r. – postanowienie LD1M/GU/712/2024/19 Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych. Zlecenie od Doradcy Restrukturyzacyjnego Pani Joanny Zdzieszyskiej, ul. P.O.W. 29/4, 90-248 Łódź

dla

Wyceny Nieruchomości Elżbiety Wójcik  
Os. Kopernika nr 3 m 10  
98-300 Wieluń

### **3.2. Podstawy prawne wyceny**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).

3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2024, poz.1130).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1061 z późniejszymi zmianami).

### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny-normy zawodowe

NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości (Uchwała RK 27\_08z

### 3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny

1. Księga Wieczysta SR1W/00099161/3 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Wieluniu, stan na 21.05.2025 r.
2. Uchwała Nr XXXIV/173/2017 Rady Gminy Lututów z 9 listopada 2017r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Lututów.
3. Informacje uzyskane w wyniku oględzin nieruchomości z 20.05.2025 r.
4. Dane cenowe na rynku lokalnym w obrocie nieruchomościami podobnego rodzaju uzyskane w Starostwie Powiatowym w Wieruszowie z terenu powiatu wieruszowskiego.
5. Informacje o działkach.
6. lututow.e-mapa.net
7. wieruszow.geoportal2.pl
8. <https://pl.wikipedia.org>
9. <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

## 4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	21.05.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	21.05.2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu, wycena według stanu aktualnego	21.05.2025 r.
Data badania stanu prawnego nieruchomości wg KW	21.05.2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	20.05.2025 r.

## 5. Opis i określenie stanu nieruchomości

Zgodnie z art. 4 pkt 17 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

### 5.1. Stan prawny

- Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie odpisu Księgi Wieczystej SR1W/00099161/3 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Wieluniu.

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne: 150  
Identyfikator działki: [101804 2.0025.150](#)  
Obręb ewidencyjny: 25, Piaski  
Położenie: łódzkie, wieruszowski, Lututów, Piaski  
Przyłączenie: SR1W/00097720/6; 0,0491 ha  
Sposób korzystania: B-tereny mieszkaniowe

Działki ewidencyjne: 151  
Identyfikator działki: [101804 2.0025.151](#)  
Obręb ewidencyjny: 25, Piaski  
Położenie: łódzkie, wieruszowski, Lututów, Piaski  
Przyłączenie: SR1W/00097720/6; 0,0323 ha  
Sposób korzystania: B-tereny mieszkaniowe

Działki ewidencyjne: 152  
Identyfikator działki: [101804 2.0025.152](#)  
Obręb ewidencyjny: 25, Piaski  
Położenie: łódzkie, wieruszowski, Lututów, Piaski  
Przyłączenie: SR1W/00097720/6; 0,0217 ha  
Sposób korzystania: B-tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,1031 ha

Dział I-Sp – SPIS SPRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ

Właściciele

1/1

Własność ustawowa majątkowa małżeńska

Paulina Książdz

Piotr Książdz

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Ostrzeżenie

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA PIOTRA KSIĄDZ JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 26 LIPCA 2024 ROKU, SYGN. AKT LD1M/GU/712/2024.

Dział IV- HIPOTEKA

1. Hipoteka umowna

**87770,00** (OSIEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY SIEDEMSET SIEDEM DZIESIĄT) ZŁ

NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SADOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO, ŚWIADCZENIA UBOCZNE SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W OŚWIADCZENIACH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WPISU., UMOWA Z DNIA 24 LISTOPADA 2011 ROKU ZA NR 27 1020 4564 0000 5896 0026 4077

**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W WIELUNIU,**

2. Hipoteka umowna

**120000,00** (STO DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) ZŁ

ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU POŻYCZKI, INNE ŚWIADCZENIA UBOCZNE , ODSETKI OD ZADŁUŻENIA WYMAGALNEGO I PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W § 2 OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 1 LUTEGO 2021 ROKU SPORZĄDZONEGO PRZEZ ZASTĘPCĘ NOTARIALNEGO JOANNĘ JONATOWSKĄ - SPYCHALSKĄ W KANCELARII NOTARIALNEJ W ŁODZI ZA NR REP. A 2281/2021, UMOWA INWESTYCYJNA NR 473/001/015/2021 Z DNIA 25 STYCZNIA 2021 ROKU

ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ WPISANEJ POD NINIEJSZYM NUMEREM BIEŻĄCYM, NA MIEJSCE, KTÓRE ZOSTANIE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ WPISANĄ POD NUMEREM 1 - Z CHWILĄ, GDY STANIE SIĘ ONO WOLNE.

DODANO WPIS W POLU 4.4.1.10 (PIERWSZEŃSTWO) POPRZEZ UJAWNienie ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE

Polska Fundacja Przedsiębiorczości, Szczecin

Województwo : Łódzkie

Powiat : Wieruszowski

Jednostka ewidencyjna : LUTUTÓW - miasto

Nazwa obrębu : PIASKI

Numer obrębu : 0025

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 21-05-2025

Jednostka rejestrowa : G.220

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki	Pow. działki[ha]
150	Piaski 45	Oznaczenie Pow.	0,0491

Id działki :

101804\_4.0025.150 98-360 LUTUTÓW B 0,0491

Arkusz: 1

### Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
150;1	Piaski 45 98-360 LUTUTÓW	Budynki mieszkalne	1 / 0	126
Id. budynku: 101804_4.0025.150.1_BUD (jednostka rej.: G.220)				
Materiał ścian: Mur				
Rok budowy: 1937				
150;2	Piaski 45 98-360 LUTUTÓW	Pozostałe budynki niemieszkalne 1 / 0		60
Id. budynku: 101804_4.0025.150.2_BUD (jednostka rej.: G.220)				
Materiał ścian: Drewno				
Rok budowy: 1938				

Województwo : Łódzkie

Powiat : Wieruszowski

Jednostka ewidencyjna : LUTUTÓW - miasto

Nazwa obrębu : PIASKI

Numer obrębu : 0025

### INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 21-05-2025

Jednostka rejestrowa : G.220

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki	Pow. działki[ha]
151		Oznaczenie Pow.	0,0323
Id działki :		B	0,0323
101804_4.0025.151			

Województwo : Łódzkie

Powiat : Wieruszowski

Jednostka ewidencyjna : LUTUTÓW - miasto

Nazwa obrębu : PIASKI

Numer obrębu : 0025

## INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 21-05-2025

Jednostka rejestrowa : G.220

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki	Pow. działki[ha]
152		Oznaczenie Pow.	0,0217
Id działki :		B	0,0217
101804_4.0025.152			

Nie stwierdzono rozbieżności w zapisach między księgą wieczystą a wypisem z rejestru gruntów.

### 5.2. Stan otoczenia

Położenie: Piaski, przysiółek Lututowa, w Gminie Lututów, w powiecie wieruszowskim, w województwie łódzkim.

Większość Lututowa (włącznie z centrum miasta) leży w historycznej ziemi wieluńskiej, północny obszar Lututowa (obejmujący części miasta: Zygmuntołów, Jeżopole, Dębina) leży w ziemi sieradzkiej. Lututów uzyskał lokację miejską przed 1406, zdegradowany przed 1714, ponowne nadanie praw miejskich w 1843, degradacja w 1870. Lututów odzyskał prawa miejskie 1 stycznia 2020, a jego granice obejmują obszary obrębów ewidencyjnych Lututów oraz Dębina, Jeżopole, Piaski i Żmuda, o łącznej powierzchni 1895 ha.

Miasto zachowało układ przestrzenny ze zwartą zabudową wokół prostokątnego rynku.

Zabytki:

Kościół parafialny, murowany, pw. św. Piotra i Pawła, wpisany do rejestru zabytków Narodowego Instytutu Dziedzictwa<sup>[19]</sup>, został wzniesiony w latach 1910–1917 w stylu neoromańskim według projektu z 1907 architekta Jarosława Wojciechowskiego. Na wieży kościoła znajduje się zegar wykonany w 1938 przez Józefa Ambroziego z Tuszyń. W kościele znajduje się obraz Matki Boskiej z 1639 i tablica epitafijna Biernackich z wmurowaną kulą armatnią z 1812, upamiętniająca gen. Gabriela Józefa Biernackiego; na cmentarzu zachowane groby okolicznych ziemian. Poprzedni kościół drewniany (na miejscu pierwotnego – zapewne z XVI w.) stał tu od 1730 i był fundowany przez: Michała Madalińskiego, podsędka wieluńskiego, Teodora Wierusza Niemojowskiego i Franciszka Gędkiewicza, kanonika wieluńskiego.

W północnej części miasta – zespół dworsko-pałacowy. Uprzednio był tu drewniany dwór z XIX w., który spłonął w 1934. Wówczas J. Kurnatowski rozpoczął budowę pałacu, który się zachował. W parku: aleja grabowa, jawory, 3 dęby włoskie, dęby szypułkowe, zamulone stawy. W pobliżu zabudowania folwarczne, m.in. zabytkowy klasycystyczny spichlerz 1777(?), w którym zachowały się

kute metalowe drzwi, z datą ich wykonania (1792 r.), zdobione motywami roślinnymi. W piwnicach spichlerza – łukowe stropy. W budynkach podworskich mieści się obecnie Zespół Szkół Rolniczych.

Synagoga z poł. XIX w., przebudowana na kino.

Cmentarz żydowski z poł. XIX w., zdewastowany przez hitlerowców, bez nagrobków.

### 5.3. Stan użytkowy

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, zlokalizowana jest w centralnej części wsi, przy publicznej, gminnej drodze, o nawierzchni asfaltowej (działka o numerze ewidencyjnym 233/8).

Chodnik znajduje się po przeciwnej stronie ulicy.

Podjazd do nieruchomości (odcinek między bramą wjazdową a drogą publiczną) jest utwardzony kostką brukową.



<https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa zagrodowa.

Działka o numerze ewidencyjnym 150, o powierzchni 0,0491 ha, zbudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym. Budynek wybudowany w 1937 r., jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, ze strychem nieużytkowym.

Budynek ocieplony, z estetyczną i czystą elewacją.

Okna wymienione są na plastikowe, dwuszybowe. W oknach są rolety zewnętrzne, otwierane manualnie.

W pokojach, na podłogach, są panele podłogowe, zaś w kuchni i łazience są kafle.

Na ścianach jest glazura. Ściany są czyste. W sypialni na ścianach jest tapeta.

W salonie ogrzewanie jest z pieca typu angiela. Nie ma rozprowadzonego płaszcza ogrzewającego inne pomieszczenia.

Ogrzewanie jest tradycyjne, z pieca klasy V, na pellet, który znajduje się w kotłowni. Kotłownia umieszczona jest w bryle budynku. Na podłodze są kafle.

Na jednej ze ścian położona jest imitacja surowej, czerwonej cegły.

W kuchni i łazience jest glazura i terakota. Kuchnia jest w zabudowie.

Sufity są podwieszane, a oświetlenie jest ledowe.

Dach jest konstrukcji drewnianej, pokryty blachodachówką.

Kabale energetyczne są aluminiowe.

Rury kanalizacyjne założone w 2023 r.

Zestawienie pomieszczeń: wiatrołap, jadalnia, kuchnia, salon, pokój, sypialnia, łazienka z wc.

Uzbrojenie: ee, woda, kanalizacja.

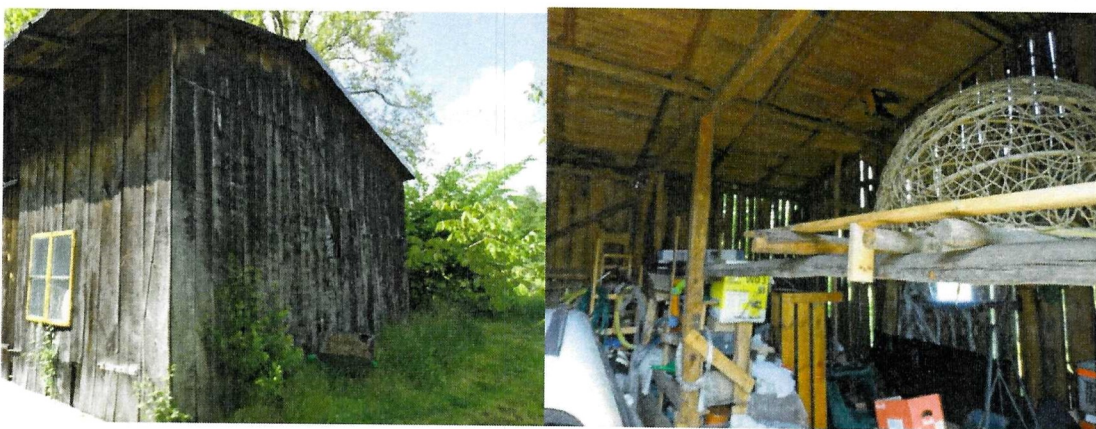


Na nieruchomości posadowiony jest drewniany, wolnostojący, niepodpiwniczony, budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 60,00 m<sup>2</sup>.

W budynku znajdują się dwa pomieszczenia-gospodarcze oraz garaż. Pomiędzy nimi ściana jest z pustaków. Na podłogach jest wylewka betonowa.

Budynek posadowiony jest na dwóch działkach o numerach ewidencyjnych-151 i 152.

Budynek uzbrojony jest w energię elektryczną.



Stan techniczny określono jako średni w skali bardzo dobry, dobry i średni.

Na podstawie oględzin i z opinii Pana Księdza nadaje się tylko do rozbiórki, gdyż drewno jest spróchniałe i są duże ubytki w deskach.

Nieruchomość gruntowa, na której posadowione są budynki, ma kształt regularnego czworokątu. Jest ogrodzona:

- od frontu ogrodzenie jest z betonowych, ażurowych płyt, na ceglanej podmurówce, z metalową, ręcznie otwieraną bramą wjazdową,
- od strony północnej jest z metalowych przęseł,
- od strony zachodniej jest z siatki.

Ciąg komunikacyjny, z betonowej wylewki, urządzony jest od metalowej furtki wejściowej, do drzwi tarasowych budynku mieszkalnego, które mieszczą się w tylnej ścianie.

Działka o numerze ewidencyjnym 150 tworzy wspólne gospodarstwo z działkami sąsiednimi o numerach ewidencyjnych 151 i 152.

Teren działek jest ziemny, płaski, porośnięty trawą. Na działkach sąsiednich o numerach ewidencyjnych 151 i 152 posadzono krzewy i drzewa owocowe.

Działki o numerach ewidencyjnych 151 i 152 nie spełniają parametrów działek budowlanych-są małe i wąskie. Działka 151- 11,00 m szerokości, zaś działka 152-7,4 m szerokości.

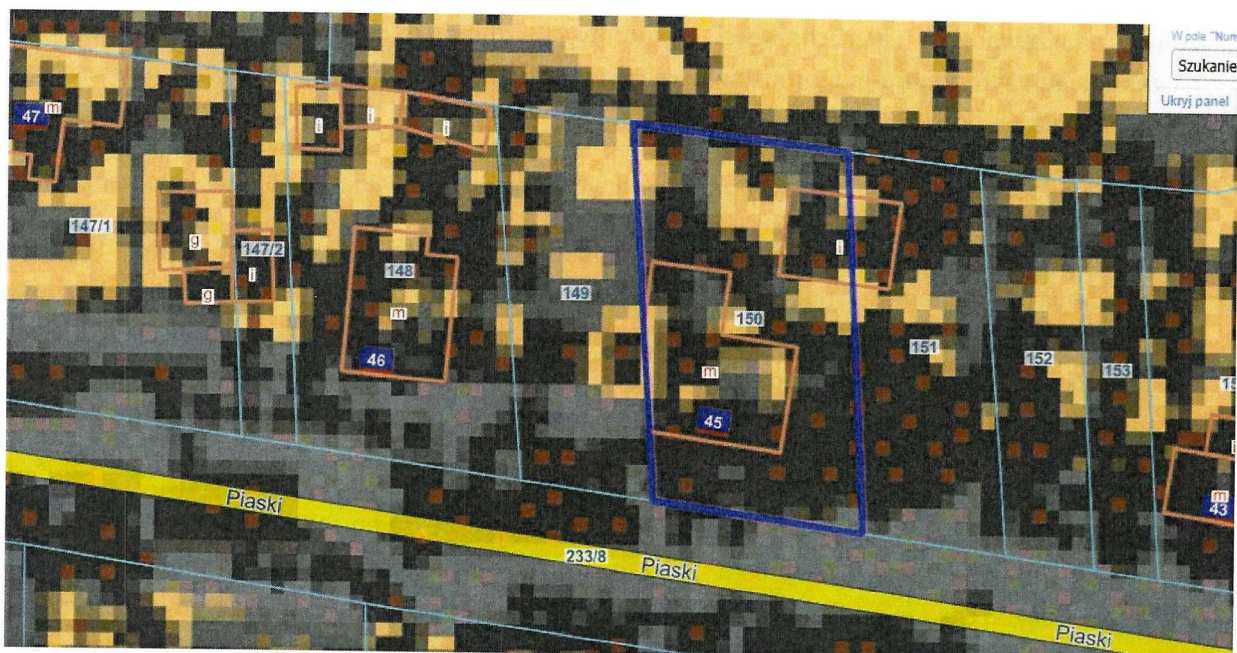


#### 5.4. Stan formalno – prawny

L.p.	Cecha	Charakterystyka obiektu
1.	Rodzaj prawa	Własność
2.	Własność prawa	Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
3.	Księga Wieczysta	SR1W/00099161/3
4.	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	90,00 m <sup>2</sup>

#### 6.Przeznaczenie wycenianej nieruchomości

Ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lututów teren przeznaczony jest pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną.



<https://lututow.e-mapa.net/>

Teren wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem.

## 7. Analiza lokalnego rynku podobnych nieruchomości

Na potrzeby wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych:

- zabudowanych, z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową i jednorodziną. Obszar rynku stanowią nieruchomości z terenu powiatu wierszowskiego- Czastary (Gmina Czastary), Żelazo (Gmina Galewice), Pichlice, Kopaniny, Sokolniki, Nowy Ochędzyn, Pieczyska (Gmina Sokolniki),

Okres badania cen od stycznia 2024 r. do dnia wyceny.

Dla celów wyceny zgromadzono informacje o siedmiu transakcjach nieruchomościami podobnymi.

Transakcja numer 1 została odrzucona jako nierynkowa.

Ceny analizowanych nieruchomości gruntowych zabudowanych z przeznaczeniem na zabudowę zagrodową i jednorodziną wahały się od 2.317,07 zł/m<sup>2</sup> do 3.500,00 zł/m<sup>2</sup>, powierzchnia gruntu wahała się od 938,00 m<sup>2</sup> do 8.608,00 m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia użytkowa wahała się od 40,00 m<sup>2</sup> do 115,00 m<sup>2</sup>,

- niezabudowanych, z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową i jednorodziną. Obszar rynku stanowią nieruchomości z terenu powiatu wierszowskiego- Bolesławiec (Gmina Bolesławiec), Galewice (Gmina Galewice), Biadaszki.

Okres badania cen od listopada 2024 r. do dnia wyceny.

Dla celów wyceny zgromadzono informacje o pięciu transakcjach nieruchomościami podobnymi.

Ceny analizowanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przeznaczeniem na zabudowę zagrodową i jednorodziną wahały się od 15,94 zł/m<sup>2</sup> do 27,38 zł/m<sup>2</sup>, powierzchnia gruntu wahała się od 1.278,00 m<sup>2</sup> do 2.808,00 m<sup>2</sup>.

Popyt na podobne nieruchomości, w monitorowanym okresie, utrzymuje się na podobnym poziomie.

Ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową zależą głównie od położenia nieruchomości (lokalizacji). Najwyższe ceny uzyskują nieruchomości zlokalizowane w zurbanizowanych miastach z łatwym dostępem do głównych szlaków komunikacyjnych. Ceny nieruchomości zależą również od występującej infrastruktury i występujących ewentualnych ograniczeń w zagospodarowaniu działki, np. linie energetyczne przebiegające przez działkę. Ważnym czynnikiem jest również wielkość działki.

Z uwagi na stosunkowo niewielką liczbę transakcji, których przedmiotem były nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, badaniem objęto rynek wykraczający poza granice powiatu wieruszowskiego. Obszar poddany analizie obejmuje również powiat wieluński i powiat sieradzki. Wskazane powyżej jednostki uznano za porównywalne biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców i zachowania uczestników rynku nieruchomości.

### **7.1. Przedmiot wyceny na tle uwarunkowań rynku lokalnego**

Przedmiotem niniejszej wyceny jest rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przeznaczone są pod zabudowę produkcyjno-usługową. Podstawą analizy jest baza cen transakcyjnych prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Wieruszowie. Do wyceny przyjęto informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego, dokonano oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.

Ceny nieruchomości niezabudowanych uzależnione są przede wszystkim od lokalizacji, powierzchni gruntu, drogi dojazdowej i kształtu działki.

## **8.Sposób wyceny**

### **8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości**

W związku z celem wyceny, określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej. Zgodnie z art. 150 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

### **8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny**

Wartość rynkowa (WR) w niniejszym operacie szacunkowym została określona w **podejściu porównawczym, metodą porównywania parami**. Podejście porównawcze do wyceny nieruchomości scharakteryzowane zostało w art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami /podejście materialno-prawne poz. 3/ w następujący sposób:

art. 153 ust. 1 stanowi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze stosuje się jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Za nieruchomości podobne uważa się porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na wartość.

Cechy te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Zgodnie z punktem 4.1. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) - Nota Interpretacyjna NI 1 przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości porównywane do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były

w obrocie na właściwym rynku nieruchomości podobnych okresie ostatnich dwóch lat, przy czym do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były w okresie sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, a także ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach przez porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość te określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Zastosowana procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami polega na:

- utworzeniu zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach (to cechy na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi) są to m.in. właściwości lokalizacyjne, fizyczne, prawne, wpływające na zróżnicowanie cen, stanowiących podstawę wyceny,
- aktualizacji cen transakcyjnych na datę wycen,
- ustaleniu cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustaleniu zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech transakcyjnych, czyli wybór wagi cechy. Wagą cechy może być udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny,
- wyboru do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości co najmniej trzech nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- charakterystyce wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech nieruchomości,
- przeprowadzeniu porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,

- obliczeniu skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczeniu wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej jeżeli wiarygodność wyników jest zróżnicowana,
- określeniu wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Właściwy rynek nieruchomości podobnych rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- rodzaj rynku. Zgodnie bowiem ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz nota interpretacyjną nr1 procedura wyceny powinna być poprzedzona analiza rynku mającą na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów),
- obszar rynku, np. osiedle mieszkaniowe,
- okres badania, np. rok, dwa lata.

Wybór podejścia i metody szacowania jest zgodny z rodzajem szacowania wartości, zaleceniami zawartymi w § 4 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wskazaniami zawartymi w art. 154

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW).

Zgodnie z § 29 Rozporządzenia Rady Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

#### § 29

1. Przy określaniu wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności przyjmuje się ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności.
2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności lub liczba transakcji nieruchomościami podobnymi jest niewystarczająca, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji.
3. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 2, wartość prawa własności nieruchomości określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru, o którym mowa w § 30 ust. 6.

### 8.3. Analiza cen z tytułu upływu czasu

Popyt na podobne nieruchomości, w monitorowanym okresie, utrzymuje się na stałym poziomie.

Tendencja do zmian cen nie wynika wyłącznie z inflacji. Wśród czynników które powodują zmienność cen nieruchomości w czasie można wymienić oprócz inflacji m.in. zmiany koniunktury gospodarczej i uwarunkowania lokalne. Zmiana cen spowodowana upływem czasu jest więc wypadkową oddziaływania wielu procesów, tj. czynniki ekonomiczne, instytucjonalne, prawne itd.

Aby określić trend zmiany cen nieruchomości trzeba dokonać analizy rynku pod kątem:

- zbadania aktualnej koniunktury rynku nieruchomości i jej prognoz,
- relacji między zjawiskami gospodarczymi, ekonomicznymi, zmianami przepisów prawa, a atrakcyjnością lokat nieruchomości,
- określenia popytu i podaży na danym segmencie rynku,
- wpływu tzw. mody na daną lokalizację i jej wpływu na zmiany cen nieruchomości.

Wśród metod ilościowych obliczania trendu zmian cen spowodowanego upływem czasu zastosowanie ma analiza par sprzedaży, opierająca się na założeniu, że jeżeli w pewnym odstępie czasu sprzedane zostały nieruchomości podobne to powstała różnica cen spowodowana jest upływem czasu.

W wyniku analizy nie stwierdzono, że nastąpił ruch cen w okresie od 2024 r. do dnia wyceny. Nie dokonano zatem aktualizacji cen z tytułu upływu czasu.

#### Obliczenie rozpiętości cenowej 1 m<sup>2</sup> ze zbioru nieruchomości porównywalnych

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 3.500,00 \text{ zł/m}^2 - 2.317,07 \text{ zł/m}^2 = 1.182,93 \text{ zł/m}^2$$

Cechy mające wpływ na ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono zgodnie z Notą Interpretacyjną Nr 1 wg której nie wyklucza się także innych sposobów niż tylko analitycznych, wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

W wieluńskim biurze pośrednictwa obrotu nieruchomościami przeprowadzono ankietę w której wzięło udział 30 respondentów. Mieli oni za zadanie zaznaczyć te cechy nieruchomości, które są najistotniejsze dla nabywcy. Każdy z respondentów miał zaznaczyć 3 cechy, które są najważniejsze przy podejmowaniu decyzji przy zakupie nieruchomości.

$$W_i = I_t / \sum I_i \times 100 \%$$

**W<sub>i</sub>** – waga i-tej ceny

**I<sub>t</sub>** – liczba respondentów, która uznała i-tą cechę za istotną

**∑I<sub>i</sub>** – suma wszystkich odpowiedzi

Poniżej zostały przedstawione wyniki przeprowadzone ankiety oraz wynikające z niej wagi cech:

Lp.	Cecha	Liczba punktów, które uzyskała cecha od respondentów	Obliczenie	Waga cechy %

1	Stan techniczny	25	$W=25/90 \times 100\% = 27,77\%$	25
2	Droga dojazdowa	15	$W=15/90 \times 100\% = 16,66\%$	15
3	Powierzchnia użytkowa	30	$W=25/90 \times 100\% = 27,77\%$	30
4	Powierzchnia gruntu	30	$W=25/90 \times 100\% = 27,77\%$	30
RAZEM		100	-----	100 %

Na podstawie obserwacji rynku lokalnego przyjęto następujący wpływ cech na wartość nieruchomości:

- stan techniczny - 25%,
- droga dojazdowa - 15%,
- powierzchnia użytkowa - 30%,
- powierzchnia gruntu - 30%.

Rynek został podzielony w każdej z cech następujących:

L.p.	Cecha	Ocena	Opis
1.	Stan techniczny	Korzystny 25 % Pośrednie 12,5 % Średnie 0 %	Ocieplenie ścian, stropów, dachu. Nie wymaga remontu. Ocieplenie ścian. Wnętrze czyste i nie wymaga remontu. Drobny remont, np. malowanie.
2.	Droga dojazdowa	Korzystna 15 % Pośrednia 7,5 % Średnia 0 %	Asfalt  Utwardzenie  Brak utwardzenia
3.	Powierzchnia użytkowa	Korzystna 30 % Pośrednia 15 % Średnia 0 %	Poniżej 80,00 m <sup>2</sup>  80,99-100,00 m <sup>2</sup>  Powyżej 100,99 m <sup>2</sup>
4.	Powierzchnia gruntu	Korzystna 30 % Pośrednia 15 %	Poniżej 1.000,00 m <sup>2</sup>  1.000,99-5.000,00 m <sup>2</sup>

		Średnia 0%	Powyżej 5.000,99 m <sup>2</sup>
--	--	---------------	---------------------------------

Ustalenie zakresu kwotowego:

Zakresy kwotowe:

$\Delta C \times$  waga cechy

Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag, ocena i jej wartość kwotowa

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy)[%]	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )	Ocena	Kwota
1.	Stan techniczny	25%	295,73	Korzystny	295,73
				Pośredni	147,86
				Średni	0
2.	Droga dojazdowa	15%	177,43	Korzystna	177,43
				Pośrednia	88,71
				Średnia	0
3.	Powierzchnia użytkowa	30%	354,87	Korzystna	354,87
				Pośrednia	177,43
				Średnia	0
4.	Powierzchnia gruntu	30 %	354,87	Korzystna	354,87
				Pośrednia	177,43
				Średnia	0

Zbiór nieruchomości:

Lp.	Data	Adres	Cena	zł/m <sup>2</sup>	Powierzchnia gruntu	Powierzchnia użytkowa
1	24.01.2024	Czastary	60000,00	1.500,00	8.608,00	40,00
					odrzucona	
2	17.12.2024	Żelazo	165.000,00	3.300,00	1.897,00	50,00

		Gmina Galewice				
3	31.01.2025	Pichlice Gmina Sokolniki	350.000,00	3.500,00 C max	1.844,00	100,00
4	30.01.2025	Kopaniny Gmina Sokolniki	220.000,00	2.800,00	1.877,00	78,57
5	28.01.2025	Sokolniki	95.000,00	2.317,07 C min	5.744,00	41,00
6	21.01.2025	Ochędzyn Nowy Gmina Sokolniki	168.000,00	2.625,00	938,00	64,00
7	3.11.2024	Pieczyska	375.000,00	3.260,86	6.415,00	115,00

Charakterystyka szacowanej nieruchomości wycenianej i innych podobnych przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

#### Nieruchomość nr 2

Żelazo, Gmina Galewice. Nieruchomość gruntowa o kształcie regularnego czworokąta. Ma bezpośredni dostęp do dwukierunkowej, asfaltowej drogi publicznej. W bezpośrednim otoczeniu jest zabudowa zagrodowa i grunty orne.

Budynek jest ocieplony, z czystą i estetyczną elewacją.

Dach jest konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką.

Ściany są czyste, pokryte gładzią.

W kuchni i łazience jest glazura i terakota. W pokojach na podłogach są panele podłogowe.

Zagospodarowanie działki- urządzony ciąg komunikacyjny. Działka jest ogrodzona metalową siatką, z metalową, manualnie otwieraną bramą.

Uzbrojenie: ee, woda, przydomowa oczyszczalnia ścieków.

Data transakcji: 17.12.2024                      165.000,00 zł                      3.300,00 zł/m<sup>2</sup>

#### Nieruchomość nr 3

Pichlice, Gmina Sokolniki. Nieruchomość gruntowa o kształcie wydłużonego prostokąta. Ma bezpośredni dostęp do dwukierunkowej, asfaltowej drogi publicznej. W bezpośrednim otoczeniu są grunty orne, zabudowa zagrodowa/ jednorodzinna.

Budynek jest ocieplony, z czystą i estetyczną elewacją.

Dach jest konstrukcji drewnianej, kryty dachówką.

Ściany są czyste, pomalowane.

W kuchni i łazience jest glazura i terakota. W pokojach na podłogach są panele podłogowe.

Zagospodarowanie działki- urządzony ciąg komunikacyjny. Działka jest ogrodzona metalową siatką, z metalową, manualnie otwieraną bramą.

Uzbrojenie: ee, woda, szambo.

Data transakcji: 31.01.2025                      350.000,00 zł                      3.500,00 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość nr 6

Ochędzyn Nowy. Nieruchomość gruntowa o kształcie wydłużonego prostokątu. Ma bezpośredni dostęp do dwukierunkowej, asfaltowej drogi publicznej. W bezpośrednim otoczeniu są grunty orne, zabudowa zagrodowa/ jednorodzinna.

Budynek wybudowany w 1935 r., jest ocieplony, z czystą i estetyczną elewacją.

Dach jest konstrukcji drewnianej, kryty dachówką.

Ściany są czyste, pomalowane.

W kuchni i łazience jest glazura i terakota. W pokojach na podłogach są panele podłogowe.

Zagospodarowanie działki- brak ciągów komunikacyjnych. Działka jest ogrodzona metalową siatką, z metalową, manualnie otwieraną bramą.

Na nieruchomości posadowione są dwa budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy 71,00 m<sup>2</sup> wybudowany w 1935 r. oraz 111,00,00 m<sup>2</sup> wybudowany w 1960 r.

Uzbrojenie: ee, woda, szambo.

Data transakcji: 21.01.2025                      168.000,00 zł                      2.625,00 zł/m<sup>2</sup>

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 6
1.	Stan techniczny	Pośredni	Pośredni	Pośredni	Pośredni
2.	Droga dojazdowa	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
3.	Powierzchnia użytkowa	Pośrednia	Korzystna	Pośrednia	Korzystna
4.	Powierzchnia gruntu	Korzystna	Pośrednia	Pośrednia	Korzystna

Zestawienie nieruchomości wycenianej w parach porównawczych

#### Nieruchomość wyceniana i nieruchomości nr 2

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)[%]	Zakres kwotowy	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
1.	Stan techniczny	25%	295,73	0
2.	Droga dojazdowa	15%	177,43	0
3.	Powierzchnia użytkowa	30%	354,87	-177,43
4.	Powierzchnia gruntu	30%	354,87	+177,43

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej „nieruchomości nr 2” 3.300,00 zł +0,00 zł = 3.300,00 zł  
X1 = 3.300,00 zł

### Nieruchomość wyceniana i nieruchomości nr 3

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)[%]	Zakres kwotowy	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
1.	Stan techniczny	25%	295,73	0
2.	Droga dojazdowa	15%	177,43	0
3.	Powierzchnia użytkowa	30%	354,87	0
4.	Powierzchnia gruntu	30%	354,87	+177,43

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej „nieruchomości nr 3” 3.500,00 zł + 177,43 zł = 3.677,43 zł  
X2= 3.677,43 zł

### Nieruchomość wyceniana i nieruchomości nr 6

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)[%]	Zakres kwotowy	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
1.	Stan techniczny	25%	295,73	0
2.	Droga dojazdowa	15%	177,43	0
3.	Powierzchnia użytkowa	30%	354,87	-177,43
4.	Powierzchnia gruntu	30%	354,87	0

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej „nieruchomości nr 6” 2.625,00 zł – 177,43 zł = 2.447,57 zł  
X3= 2.447,57 zł

Zakładając, że wszystkie analizy cząstkowe są jednakowo wiarygodne wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny, wynosi:

$$W = (X1 + X2 + X3)/3 = (3.300,00 \text{ zł} + 3.677,43 \text{ zł} + 2.447,57 \text{ zł})/ 3 = 3.141,66 \text{ zł}$$

$$W=90,00 \text{ m}^2 \times 3.141,66 \text{ zł} = 282.749,40 \text{ zł}$$

$$W= 282.000,00 \text{ zł}$$

Słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

Obliczenie rozpiętości cenowej 1 m<sup>2</sup> ze zbioru czterech nieruchomości porównywalnych –działki o numerach ewidencyjnych 151 (o powierzchni 0,0323 ha) oraz 152 (o powierzchni 0,0217 ha)

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 27,38 \text{ zł/m}^2 - 15,94 \text{ zł/m}^2 = 11,44 \text{ zł/m}^2$$

Cechy mające wpływ na ceny nieruchomości gruntowych rolnych, niezabudowanych określono zgodnie z Notą Interpretacyjną Nr 1 wg której nie wyklucza się także innych sposobów niż tylko analitycznych, wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

W wieluńskim biurze pośrednictwa obrotu nieruchomościami przeprowadzono ankietę w której wzięło udział 30 respondentów. Mieli oni za zadanie zaznaczyć te cechy nieruchomości, które są najistotniejsze dla nabywcy. Każdy z respondentów miał zaznaczyć 3 cechy, które są najważniejsze przy podejmowaniu decyzji przy zakupie nieruchomości.

$$W_i = I_t / \sum I_i \times 100 \%$$

**W<sub>i</sub>** – waga i-tej ceny

**I<sub>t</sub>** – liczba respondentów, która uznała i-tą cechę za istotną

**$\sum I_i$**  – suma wszystkich odpowiedzi

Poniżej zostały przedstawione wyniki przeprowadzone ankiety oraz wynikające z niej wagi cech:

Lp.	Cecha	Liczba punktów, które uzyskała cecha od respondentów	Obliczenie	Waga cechy %
1	Otoczenie	25	$W=25/90 \times 100\% = 27,77 \%$	25
2	Droga dojazdowa	15	$W=15/90 \times 100\% = 16,66 \%$	15
3	Potencjał inwestycyjny	30	$W=25/90 \times 100\% = 27,77 \%$	30
4	Powierzchnia gruntu	30	$W=25/90 \times 100\% = 27,77 \%$	30
RAZEM		100	-----	100 %

Zbiór nieruchomości:

Lp.	Data	Adres	Cena	zł/m <sup>2</sup>	Powierzchnia gruntu
1	8.11.2024	Bolesławiec	46.000,00	26,43	1.740,00
2	18.02.2025	Galewice	56.500,00	20,12	2.808,00
3	13.01.2025	Galewice	40.000,00	15,94	2.509,00
4	20.11.2024	Biadaszki	35.000,00	27,38	1.278,00

Charakterystyka szacowanej nieruchomości wycenianej i innych podobnych przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość nr 1

Bolesławiec Nieruchomość gruntowa o kształcie regularnego czworokątu. Ma bezpośredni dostęp do dwukierunkowej, asfaltowej drogi publicznej. W bezpośrednim otoczeniu jest zabudowa mieszkaniowa i grunty orne.

Brak uzbrojenia.

Data transakcji: 8.11.2024                      46.000,00 zł                      26,43 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość nr 2

Galewice. Nieruchomość gruntowa o kształcie wydłużonego prostokątu. Ma bezpośredni dostęp do dwukierunkowej, asfaltowej drogi publicznej. W bezpośrednim otoczeniu są grunty orne, zabudowa zagrodowa/ jednorodzinna.

Brak uzbrojenia.

Data transakcji: 18.02.2025                      56.500,00 zł                      20,12 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość nr 4

Biadaszki. Nieruchomość gruntowa o kształcie wydłużonego prostokątu. Ma bezpośredni dostęp do dwukierunkowej, utwardzonej drogi publicznej. W bezpośrednim otoczeniu są grunty orne i zabudowa zagrodowa/jednorodzinna.

Ee w granicy.

Data transakcji: 20.11.2024                      35.000,00 zł                      27,38 zł/m<sup>2</sup>

Rynek został podzielony w każdej z cech następujących:

L.p.	Cecha	Ocena	Opis
1.	Otoczenie	Korzystny 25 % Pośrednie 12,5 %  Średnie 0 %	Zabudowa zagrodowa/jednorodzinna.  Grunty orne i zabudowa zagrodowa  Grunty orne
2.	Droga dojazdowa	Korzystna 15 % Pośrednia 7,5 % Średnia 0%	Asfalt  Utwardzenie  Brak utwardzenia
3.	Potencjał inwestycyjny	Korzystna 30 % Pośrednia 15 % Średnia	Bez ograniczeń  Z ograniczeniami, np. niwelacja terenu, sieć energetyczna. Nie spełnia parametrów

		0%	działki budowlanej.
4.	Powierzchnia gruntu	Korzystna 30 % Pośrednia 15 % Średnia 0%	Poniżej 1.200,00 m <sup>2</sup> 1.200,99-1.500,00 m <sup>2</sup> Powyżej 1.500,99 m <sup>2</sup>

Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag, ocena i jej wartość kwotowa

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy)[%]	Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> )	Ocena	Kwota
1.	Otoczenie	25%	295,73	Korzystny	2,86
				Pośredni	1,43
				Średni	0
2.	Droga dojazdowa	15%	1,71	Korzystna	1,71
				Pośrednia	0,85
				Średnia	0
3.	Potencjał inwestycyjny	30%	3,43	Korzystna	3,43
				Pośrednia	1,71
				Średnia	0
4.	Powierzchnia gruntu	30 %	3,43	Korzystna	3,43
				Pośrednia	1,71
				Średnia	0

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1.	Otoczenie	Pośrednia	Pośrednie	Pośrednie	Pośrednie
2.	Droga dojazdowa	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna

3.	Potencjał inwestycyjny	Średni	Korzystny	Korzystny	Korzystny
4.	Powierzchnia gruntu	Korzystny	Średnia	Średnia	Pośrednia

Zestawienie nieruchomości wycenianej w parach porównawczych

#### Nieruchomość wyceniana i nieruchomości nr 1

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy)[%]	Zakres kwotowy	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
1.	Otoczenie	25%	2,86	0
2.	Droga dojazdowa	15%	1,71	0
3.	Potencjał inwestycyjny	30%	3,43	-3,43
4.	Powierzchnia gruntu	30%	3,43	+3,43

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu „nieruchomości nr 1” 26,43 zł + 0,00 zł = 26,43 zł

X1 = 26,43 zł

#### Nieruchomość wyceniana i nieruchomości nr 2

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy)[%]	Zakres kwotowy	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
1.	Otoczenie	25%	2,86	0
2.	Droga dojazdowa	15%	1,71	0
3.	Potencjał inwestycyjny	30%	3,43	-3,43
4.	Powierzchnia gruntu	30%	3,43	+3,43

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu „nieruchomości nr 2” 20,12 zł + 0,00 zł = 20,12 zł

X2 = 20,12 zł

#### Nieruchomość wyceniana i nieruchomości nr 3

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy)[%]	Zakres kwotowy	Poprawki (zł/m <sup>2</sup> )
1.	Otoczenie	25%	2,86	0
2.	Droga dojazdowa	15%	1,71	0
3.	Potencjał inwestycyjny	30%	3,43	-3,43
4.	Powierzchnia gruntu	30%	3,43	+1,71

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntowej „nieruchomości nr 3” 15,94 zł – 1,72 zł = 14,22 zł

X3 = 14,22 zł

Zakładając, że wszystkie analizy cząstkowe są jednakowo wiarygodne wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny, wynosi:

W2 działka 151 =  $(X1 + X2 + X3)/3 = (26,43 \text{ zł} + 20,12 \text{ zł} + 14,22 \text{ zł})/ 3 = 20,25 \text{ zł}$

W2działka 151 =  $323,00 \text{ m}^2 \times 20,25 \text{ zł} = 6.540,75 \text{ zł}$

Słownie: sześć tysięcy pięćset czterdzieści złotych

W3 działka 1512 =  $(X1 + X2 + X3)/3 = (26,43 \text{ zł} + 20,12 \text{ zł} + 15,94 \text{ zł})/ 3 = 20,25 \text{ zł}$

W3działka 152 =  $217,00 \text{ m}^2 \times 20,25 \text{ zł} = 4.394,25 \text{ zł}$

Słownie: cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt cztery złotych



## 9. Wynik wyceny z uzasadnieniem

Wartość aktualna na dzień wyceny prawa własności wynosi:

**282.000,00 zł (działka o numerze ewidencyjnym 150) + 6.540,00 zł (działka o numerze ewidencyjnym 151) + 4.394,00 (działka o numerze ewidencyjnym 152) = 292.934,00 zł**

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście czterdzieści osiem złotych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o przepisy prawa przyjmując, że uzyskana wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku do wynegocjowania warunków umowy.

Na podstawie badania lokalnego rynku nieruchomości gruntowych odpowiada poziomowi cen na rynku lokalnym. Mieści się on bowiem w średnim przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne na rynku lokalnym i jest możliwa do uzyskania na tym rynku, gdyż jej cechy są mocne (lokalizacja, potencjał, dostępność infrastruktury, dojazd) sytuują ją wysoko wśród nieruchomości konkurencyjnych.

Podsumowując, po uwzględnieniu uwarunkowań rynku lokalnego w zakresie preferencji typowych nabywców, stwierdzam, że oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania.

## 10. Klauzule i zastrzeżenia

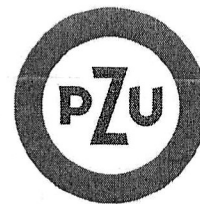
1. Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wykorzystując standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych jako normy zawodowe.
2. Operat zawiera 29 stron i załączniki.
3. Operat szacunkowy może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu.
4. Operat jest opracowaniem autorskim. Nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.

5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskane w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszym operacie.
6. Oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których wystąpienia nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin, ani też na podstawie powołanych w operacie źródeł danych merytorycznych.
7. Dane zawarte w operacie są aktualne na datę opracowania przy poziomie cen z maja 2025 roku, a okres jego ważności wynosi 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, m.in. przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości oraz dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.
8. Oszacowanie wartości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości lokalowej, w tym podatku VAT.
9. Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny - z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
10. Nie wyklucza się istnienia innych transakcji na rynku niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania na dzień sporządzenia operatu.
11. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikacyjnych nieruchomości porównawczych, których ujawnienie wkracza w strefę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5.04.2012 9II CSK 369/11).

## **11. Spis załączników**

1. Protokół oględzin.
2. Oc rzeczoznawcy majątkowego.

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
Numer polisy 1066373523



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 24.11.2024 r. do 23.11.2025 r.</b>							
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI ELŻBIETA WÓJCIK</b> Adres siedziby: OSIEDLE KOPERNIKA 3 m. 10, 98-300 WIELUŃ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48603534754 REGON: 362690487						
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI ELŻBIETA WÓJCIK</b> Adres siedziby: OSIEDLE KOPERNIKA 3 m. 10, 98-300 WIELUŃ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48603534754 REGON: 362690487						
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> 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.							
	<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych Klauzula dodatkowych kosztów prawnych	Suma gwarancyjna: 2 500 PLN						
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 171,26 PLN</b>							
	<table border="1"><tr><td></td><td>Jednorazowo</td></tr><tr><td>Kwota w PLN</td><td>171,26</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>22.11.2024</td></tr></table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	171,26	Termin płatności	22.11.2024	
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	171,26							
Termin płatności	22.11.2024							
<b>6</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 93 1240 6960 3014 0110 1414 5817 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1066373523							
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 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.							
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> <b>Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych</b> 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem. <b>Klauzula dodatkowych kosztów prawnych</b> 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej: 1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody, b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata; 2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody; b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.							
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 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. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 6. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych. 7. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 8. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 9. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, 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 - Powszechna							

1066373523/pc:100000595946585/BE20 PIN: 2204



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.

10

### 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](http://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.

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](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy 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 Polisą

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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ELŻBIETA WÓJCIK  
E-mail: Nie ustalono  
Telefon: +48603534754

Data zawarcia umowy: 08.11.2024 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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ELŻBIETA WÓJCIK  
Ubezpieczający

### Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Agnieszka Dors

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

SAFE WITH Agnieszka Dors  
os. Stare Sady 73 4. 98-300 Wieluń  
NIP 949 183 72 19. Regon 386 451 491  
tel. 693 088 149

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

1066373523/pc:100000595946585/BE20 PIN: 2204

801 102 102 pzu.pl

2/2





Białka są rozłożone, deaminacja, kwas papp. oraz typy oligo-  
kwasów.

Wzrostu na poziomie ogólnym: białka.

Należy pamiętać o roli białek w procesach oraz w  
pamięci funkcji, powstania. Sposób wyodrębnienia i + - próbki,  
skład - skład, pH, op. pędzić, mg, 10 - 1000.

Uważać: elektrolity w kofe.

Ważne: stężenie białka w osoczu i st. masy, see. rehydracja -  
zobaczyć - a kompletnie wyodrębnienie.

Piot Uściąg

P. Uściąg

Osoby uczestniczące w oględzinach: