

Nr z rejestru operatów: 2/11/2025

Nr egzemplarza: 2/2

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej

położenie: działka nr 50, obręb 0016 Wymysłów Piaski, gmina Dobroń, powiat pabianicki, województwo łódzkie



Sporządził:

Radosław Kaczmarek, nr uprawnień 8506



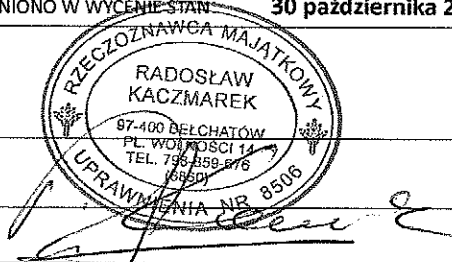
Bełchatów, dnia 06 listopada 2025 roku

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWNIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI I MOŻLIWOŚĆ WYKORZYSTANIA.....	14
7. UWARUNKOWANIA PRAWNE I ZASTOSOWANE METODY WYCENY	16
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH.....	19
9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	23
10. UZASADNIENIE OTRZYMANEGO WYNIKU.....	27
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	27
12. ZAŁĄCZNIKI	28

WYCIAG Z OPERATU SZACUNKOWEGO (streszczenie)

Rodzaj nieruchomości i zakres wyceny:	Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Wymysłów Piaski, oznaczona zgodnie z ewidencją gruntów jako działka gruntu nr 50, obręb 0016 Wymysłów Piaski, gmina Dobroń, powiat pabianicki. Nieruchomość ma powierzchnię gruntu 0,9667 ha i jest działką niezabudowaną, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SR1L/00049949/7 przez Sąd Rejonowy W Łasku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Adres nieruchomości:	Działka gruntu nr 50, obręb 0016 Wymysłów Piaski, gmina Dobroń, powiat pabianicki
Księga wieczysta:	SR1L/00049949/7
Opis nieruchomości:	<p>Dane ogólne: Nieruchomość składa się z jednej działki gruntu o numerze 50, która jest działką niezabudowaną Nieruchomość gruntowa, ma kształt zbliżony do prostokąta i położona jest w północnej części zwartego kompleksu gruntów o charakterze rolniczo-leśnym. Działka zlokalizowana jest w strefie peryferyjnej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.</p> <p>Ukształtowanie terenu i pokrycie: Teren działki jest lekko nachylony w kierunku północno-zachodnim. Powierzchnia częściowo porośnięta jest drzewostanem mieszanym, w przewadze sosnowym z domieszką brzozy i pojedynczymi samosiejkami liściastymi w podsyciu. W części centralnej i północnej występuje zwarcie drzewostanu, podczas gdy fragment południowo-zachodni przechodzi w zadrzewienia rozproszone i nieużytki porośnięte roślinnością trawiastą. Roślinność wskazuje na brak prowadzenia bieżącej gospodarki rolnej.</p> <p>Uzbrojenie terenu i infrastruktura techniczna: W bezpośrednim sąsiedztwie (po stronie wschodniej) przebiegają sieci infrastruktury technicznej związane z istniejącą zabudową — linia elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz sieć wodociągowa.</p> <p>Otoczenie i sposób użytkowania: Od strony zachodniej działka graniczy z gruntami użytkowymi rolniczo, natomiast od strony wschodniej z zabudową siedliskową oraz terenami zadrzewionymi i stawem. Południowa granica przylega do terenów nieużytkowanych rolniczo, porośniętych łąkową roślinnością niską i krzewami. Poniżej własna dokumentacja zdjęciowa wykonana podczas oględzin</p>
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
Rodzaj określonej wartości:	Wartość rynkowa stosownie do definicji wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami.
Oszacowana wartość rynkowa:	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej: 985. 000 zł słownie: <i>dziewięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy.</i></p> <p>DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ: 10 listopada 2025 r. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO I UWZGLĘDNIONO W WYCENIE STAN: 30 października 2025 r.</p>
Data sporządzenia operatu Szacunkowego:	10.11.2025 r.
Autor operatu:	Radostaw Kaczmarek



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Oznaczenie i rodzaj nieruchomości

Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Wymysłów Piaski, oznaczona zgodnie z ewidencją gruntów jako działka gruntu nr 50, obręb 0016 Wymysłów Piaski, gmina Dobroń, powiat pabianicki. Nieruchomość ma powierzchnię gruntu 0,9667 ha i jest działką niezabudowaną, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SR1L/00049949/7 przez Sąd Rejonowy W Łasku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Położenie nieruchomości – adres

Działka gruntu nr 50, obręb 0016 Wymysłów Piaski, gmina Dobroń, powiat pabianicki, województwo łódzkie

1.3 Numer Księgi wieczystej

SR1L/00049949/7

1.4 Rodzaj praw podlegających wycenie (zakres wyceny)

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Wymysłów Piaski, oznaczonej zgodnie z ewidencją gruntów jako działka gruntu nr 50, obręb 0016 Wymysłów Piaski, gmina Dobroń, powiat pabianicki. Nieruchomość ma powierzchnię gruntu 0,9667 ha i jest działką niezabudowaną, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SR1L/00049949/7 przez Sąd Rejonowy W Łasku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.5 Prawa, części nieruchomości które podlegały wycenie

Wycena dotyczy nieruchomości gruntowej, niezabudowanej na którą składają się działka gruntu nr 50 o powierzchni 0,9667 ha, położonej w miejscowości Wymysłów Piaski, oznaczonej zgodnie z ewidencją gruntów jako działka gruntu nr 50, obręb 0016 Wymysłów Piaski, gmina Dobroń, województwie łódzkim.

1.6 Prawa, części nieruchomości które nie podlegały wycenie

W niniejszej sprawie zakres wyceny jest tożsamy z przedmiotem wyceny. Żadne z części składowych czy prawa nie podlegały pominięciu.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWNIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawy formalne

ZLECENIODAWCA

Wycenę sporządzono zgodnie ze zleceniem z dnia 26.10.2025r. Zlecającym jest doradca restrukturyzacyjny (nr lic. 1770) Pani Olga Malinowska - Sygn. akt LD1M/GUp-s/846/2025

ZLECENIOBIORCA

Wycena została sporządzona przez rzeczoznawca majątkowego:

Radosław Kaczmarek, nr uprawnień: 8506

Nr polisy ubezpieczeniowej w PZU S.A.: 1102448035

(polisa w załączeniu do operatu szacunkowego)

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2021 poz. 1899 ze zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. 2023 poz. 1832).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U.2023 poz.1610)
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j.Dz.U.2024 poz.572).
5. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U.2024.poz.794)

3.3 Podstawy metodyczne

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

3.4 Źródła danych o nieruchomościach

Księga wieczysta PT1B/00073254/9 którą poddano badaniu w dniu 09 listopada 2025 r. poprzez portal Elektroniczne Księgi Wieczyste.

- 1) Uchwała NR XIX/144/20 Rady Gminy W Dobroń z dnia 29 września 2020 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń
- 2) Wypis z rejestru gruntów na dzień 30.10.2025 r.
- 3) Mapa ewidencyjna – z dnia 28.10.2025 r.
- 4) Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 13.10. 2025 r.
- 5) Dokumentacja fotograficzna wykonana w trakcie oględzin.
- 6) Ceny transakcyjne sprzedaży na lokalnym rynku nieruchomości.
- 7) Strony internetowe: www.geoportal360.pl, www.geoportal.gov.pl

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	10 listopada 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	10 listopada 2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	30 października 2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	13 października 2025 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

Stosownie do art. 4 pkt 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

5.1 Rodzaj, stan prawny i charakter części nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Wymysłów Piaski, oznaczonej jako działka gruntu nr 50, obręb 0016 Wymysłów Piaski, gmina Dobroń prowadzona jest Księga Wieczysta nr SR1L/00049949/7, której stan z dnia 2025-11-09 przedstawia się następująco:

Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości)	
Nr działki	50
Identyfikator działki	100804_2.0016.50

Obręb	0016, Wymysłów Piaski
Województwo	łódzkie
Powiat	pabianicki
Gmina	Dobroń
Miejscowość	Wymysłów Piaski
Obszar nieruchomości	0,9400 HA
Dział I – Sp (Spis praw związanych z własnością)	
Brak wpisów	
Dział II (Własność)	
Liczba udziałów w prawie	1/1
Imię i nazwisko, imię ojca, imię matki, Pesel	IZABELA MARTA JURCZYK WARZYWODA, KRZYSZTOF, BARBARA, 74070301321
Dział III (Prawa, roszczenia i ograniczenia)	
Rodzaj wpisu	Ostrzeżenie
Treść wpisu	Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Sygnatura Akt Km 5091/17 przeciwko Izabeli Jurczyk
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 011063638, 0000026052
Rodzaj wpisu	Ostrzeżenie
Treść wpisu	Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Sygnatura Akt KM 5090/17 przeciwko Izabeli Jurczyk i przyłączenie jej do trwającego już postępowania egzekucyjnego w sprawie sygn. Akt KM 5091/17
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 011063638, 0000026052
Rodzaj wpisu	Ostrzeżenie
Treść wpisu	Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie sygnatura Akt GKM 15/20 przeciwko Izabeli Jurczyk i przyłączenie jej do trwającego już postępowania egzekucyjnego w sprawie Sygn. Akt KM 5091/17
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	BNP PARIBAS BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010778878
Dział IV (Hipoteka)	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta	475110,63 (czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sto dziesięć 63/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR DK/KR-FI/4429289/12 Z DNIA 24 SIERPNIA 2012 ROKU
Pierwszeństwo	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 1 DO KWOTY 163 860,21 ZŁOTYCH

<p>Rodzaj zmiany</p> <p>Wierzyciel hipoteczny</p>	<p>W POLU NR 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRZNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 1</p> <p>IDEA BANK S.A, WARSZAWA, 01106363800000</p>
<p>Rodzaj hipoteki (roszczenia)</p> <p>Suma (słownie), waluta</p> <p>Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)</p> <p>Inne informacje</p> <p>Wierzyciel hipoteczny</p>	<p>HIPOTEKA UMOWNA</p> <p>70725,30 (siedemdziesiąt tysięcy siedemset dwadzieścia pięć 30/100) zł</p> <p>KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, ODSETKI KARNE ZA ZWŁOKĘ, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE (ROSZCZENIA O ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY MONITÓW, WEZWAŃ DO ZAPŁATY I ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY ZAŚWIADCZEŃ, PROWIZJI I OPŁAT, KOSZTY WYCEN NIERUCHOMOŚCI I AUDYTÓW PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI, KOSZTY UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI - GDYBY OBOWIĄZEK TEN OBCIĄŻAŁ BANK), UMOWA KREDYTU NR BG/KR-I/4423054/12 Z DNIA 22 MAJA 2012 ROKU</p> <p>KREDYT UDZIELONY IZABELI MARCIE JURCZYK PROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ JURCZYK DESIGN IZABELA JURCZYK</p> <p>IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01106363800000</p>
<p>Rodzaj hipoteki (roszczenia)</p> <p>Suma (słownie), waluta</p> <p>Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)</p> <p>Inne informacje</p> <p>Wierzyciel hipoteczny</p>	<p>HIPOTEKA UMOWNA</p> <p>169703,78 (sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset trzy 78/100) zł</p> <p>KREDYT, ODSETKI, ODSETKI KARNE ZA ZWŁOKĘ, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD KREDYTU (ROSZCZENIA O ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY MONITÓW, WEZWAŃ DO ZAPŁATY I ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY ZAŚWIADCZEŃ, PROWIZJI I OPŁAT, KOSZTY WYCEN NIERUCHOMOŚCI I AUDYTÓW PRAWNYCH, KOSZTY ZABEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI - GDYBY OBOWIĄZEK TEN OBCIĄŻAŁ BANK), UMOWA KREDYTU NR BG/KR-LO/4415055/12 Z DNIA 12 STYCZNIA 2012 ROKU</p> <p>KREYT UDZIELONY IZABELI MARCIE JURCZYK PROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ JURCZYK</p> <p>IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01106363800000</p>
<p>Rodzaj hipoteki (roszczenia)</p> <p>Suma (słownie), waluta</p> <p>Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)</p>	<p>HIPOTEKA UMOWNA</p> <p>130000,00 (sto trzydzieści tysięcy) zł</p> <p>KREDYT, ODSETKI, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU, ROSZCZENIA O PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O OPŁATY ZA NIETERMINOWĄ PŁATNOŚĆ, ORAZ INNE OPŁATY</p>

Rodzaj zmiany	NALICZANE ZGODNIE Z TABELĄ OPŁAT OBOWIĄZUJĄCĄ W BANKU, POROZUMIENIE NR MG1335000033 Z DNIA 16 GRUDNIA 2013 ROKU
Wierzyciel hipoteczny	ZMIENIONO WPIS W POLACH 4.4.4.1. - ZMIANA WIERZYCIELA EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA, 221596987
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta	169703,78 (sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset trzy 78/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	KREDYT, ODSETKI, ODSETKI KARNE ZA ZWŁOKĘ, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD KREDYTU (ROSZCZENIA O ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY MONITÓW, WEZWAŃ DO ZAPŁATY I ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY ZAŚWIADCZEŃ, PROWIZJI I OPŁAT, KOSZTY WYCEN NIERUCHOMOŚCI I AUDYTÓW PRAWNYCH, KOSZTY ZABEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI - GDYBY OBOWIĄZEK TEN OBCIĄŻAŁ BANK), UMOWA KREDYTU NR BG/KR-LO/4415055/12 Z DNIA 12 STYCZNIA 2012 ROKU
Inne informacje	KREYT UDZIELONY IZABELI MARCIE JURCZYK PROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ JURCZYK
Wierzyciel hipoteczny	IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01106363800000

Uwagi:

W księdze wieczystej odnotowano obciążenie nieruchomości ustanowioną wszczętymi egzekucjami w dziale III oraz ustanowionymi hipotekami umownymi ujawnionymi w dziale IV. Wpisane prawa pozostają bez wpływu na wartość nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot wyceny w sensie bezpośrednim. Protokół z badania Księgi wieczystej stanowi załącznik do operatu.

Dostęp do drogi publicznej:

Zgodnie z Informacją katastralną powiatu pabianickiego, przedmiotowa działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej jako działka nr 55 (Id działki 100804_2.0016.55).

Oględziny nieruchomości

W dniu 13 października 2025 r. dokonano oględzin nieruchomości, w tym jej otoczenia (protokół z oględzin załączono do niniejszego operatu szacunkowego).

Obciążenia nieruchomości gruntowej

Żadne badane dokumenty nie noszą znamion obciążeń na rzecz osób trzecich, w tym ograniczonych praw rzeczowych czy zobowiązaniowych. W związku z powyższym wyceny nieruchomości gruntowej dokonuje się jako wolnej od obciążeń.

5.2 Stan ewidencyjny

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,9667 ha, której stan ewidencyjny, zgodnie z Wypisem z rejestru gruntów przedstawia się następująco :

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]
50	Grunty orne	RV	0,2365	0,9667
	Grunty orne	RVI	0,7302	
Razem powierzchnia działki				0,9667

Wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik do operatu

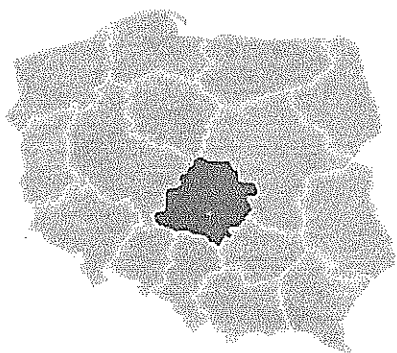
Istnieje niezgodność pomiędzy powierzchnią działki wpisaną do księgi wieczystej a wypisem z rejestru gruntów

Powierzchnię działki gruntowej przyjęto zgodnie z danymi w ewidencji gruntów.

5.3 Lokalizacja i warunki środowiskowe położenie nieruchomości

Wyceniana działka gruntu nr 50 obręb 0016 Wymysłów Piaski, położona jest na terenie gminy Dobroń w powiecie pabianickim.

Wieś Wymysłów Piaski, położona jest w północnej części gminy Dobroń, która jest gminą wiejską i jest częścią powiatu pabianickiego. Gmina Dobroń położona jest w powiecie pabianickim należącym do województwa łódzkiego,. Gmina Dobroń zajmuje 9.546 ha składa się 18 sołectw i zamieszkuje ją 7.677 mieszkańców.



**Położenie nieruchomości na tle mapy kraju
prezentuje rysunek obok.**

Położenie działki na tle gminy i powiatu



5.4 Stan zagospodarowania otoczenia

Nieruchomość gruntowa, ma kształt zbliżony do prostokąta i położona jest w północnej części zwartego kompleksu gruntów o charakterze rolniczo-leśnym. Działka zlokalizowana jest w strefie peryferyjnej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

Ukształtowanie terenu i pokrycie:

Teren działki jest lekko nachylony w kierunku północno-zachodnim. Powierzchnia częściowo porośnięta jest drzewostanem mieszanym, w przewadze sosnowym z domieszką brzozy i pojedynczymi samosiejkami liściastymi w podszyciu. W części centralnej i północnej występuje zwarcie drzewostanu, podczas gdy fragment południowo-zachodni przechodzi w zadrzewienia rozproszone i nieużytki porośnięte roślinnością trawiastą. Roślinność wskazuje na brak prowadzenia bieżącej gospodarki rolnej.

Uzbrojenie terenu i infrastruktura techniczna:

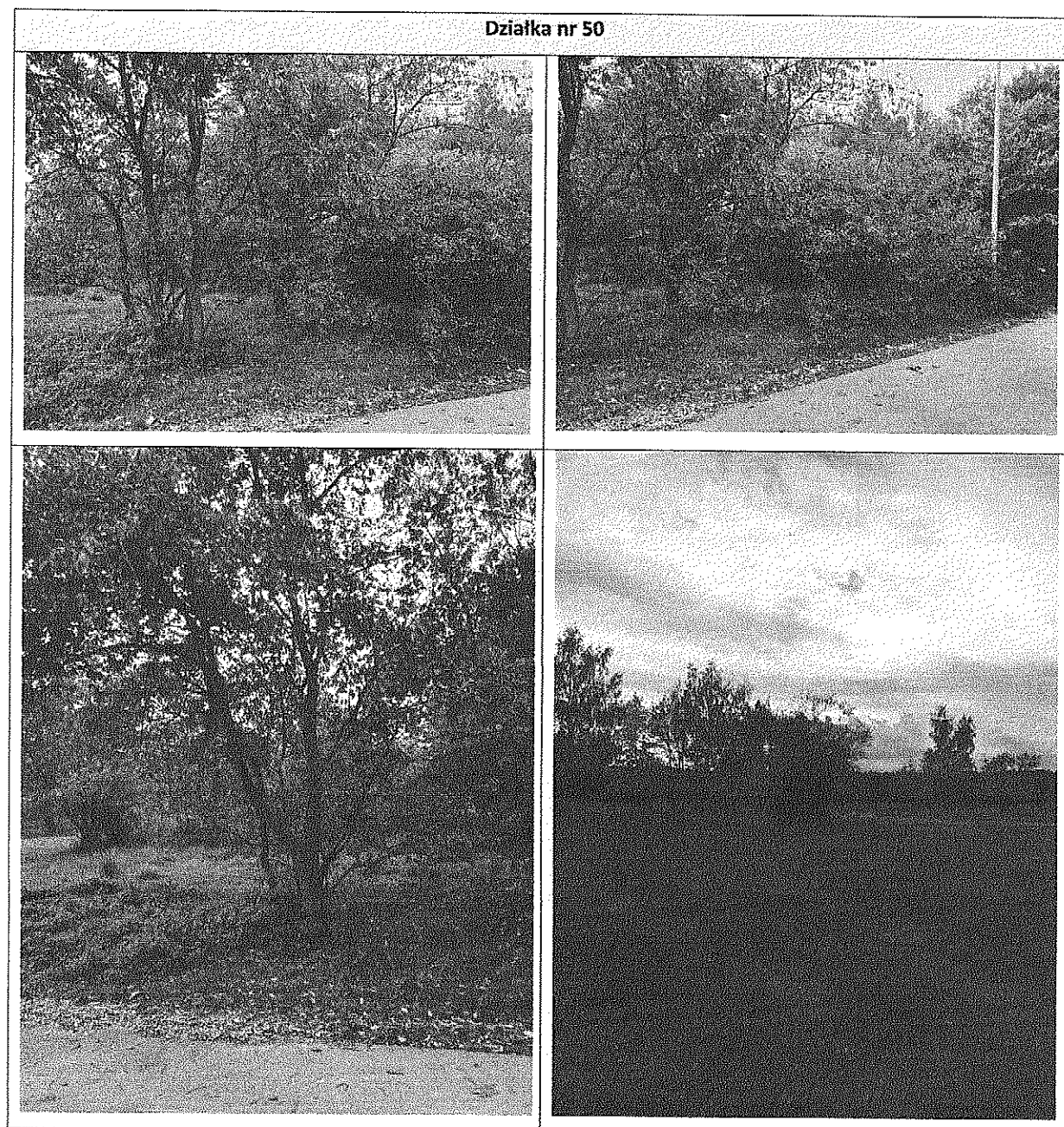
W bezpośrednim sąsiedztwie (po stronie wschodniej) przebiegają sieci infrastruktury technicznej związane z istniejącą zabudową — linia elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz sieć wodociągowa.

Otoczenie i sposób użytkowania:

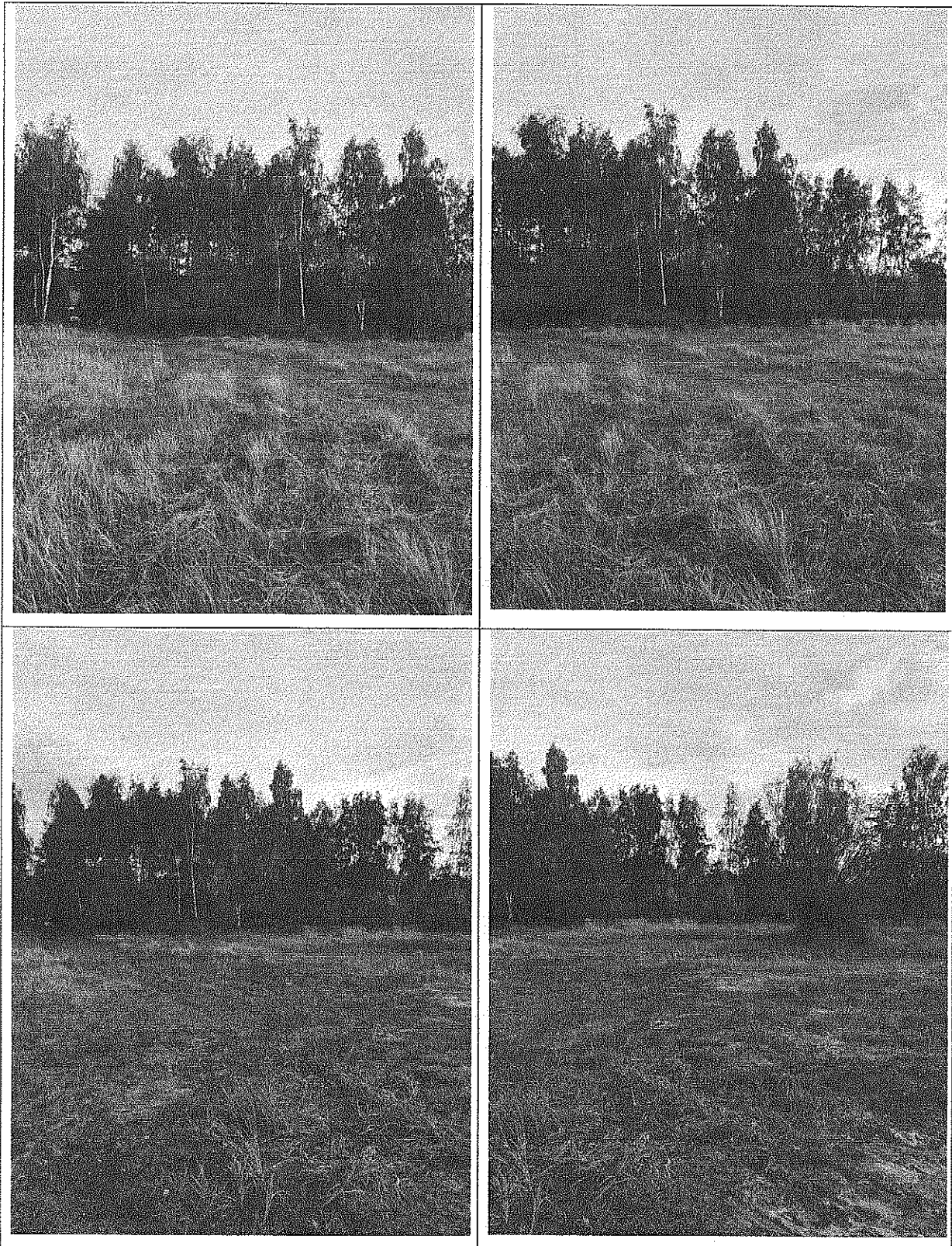
Operat: Wymysłów Piaski, działka nr 50, obręb 0016 - Sygn. akt LD1M/GUp-s/846/2025

Od strony zachodniej działka graniczy z gruntami użytkowymi rolniczo, natomiast od strony wschodniej z zabudową siedliskową oraz terenami zadrzewionymi i stawem. Południowa granica przylega do terenów nieużytkowanych rolniczo, porośniętych łąkową roślinnością niską i krzewami.

Poniżej własna dokumentacja zdjęciowa wykonana podczas oględzin.

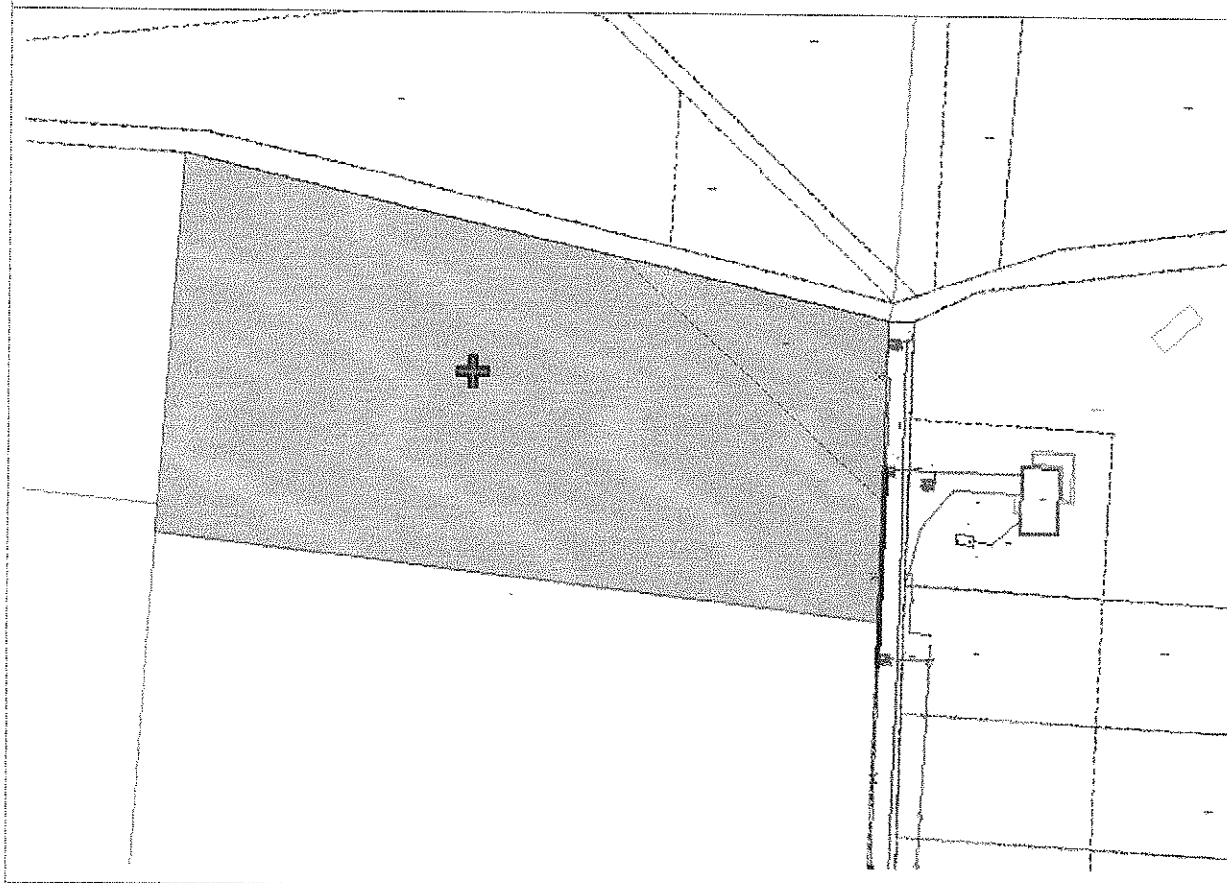






5.5 Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka nr 50 posiada dostęp do sieci wodociągowej oraz możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej, które biegną wzdłuż wschodniej granicy działki.





6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI I MOŻLIWOŚĆ WYKORZYSTANIA

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

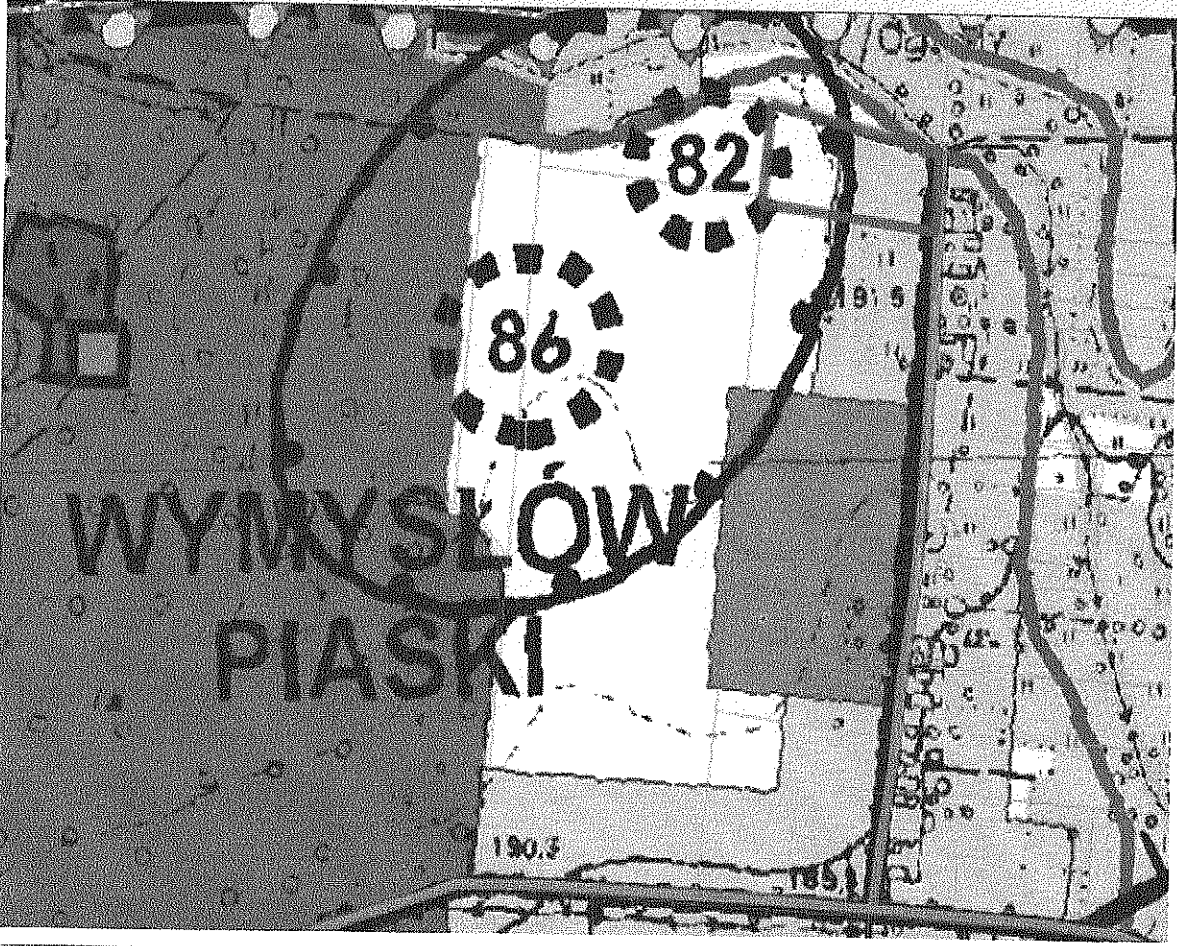
W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Dla działki gruntu nr 50 obręb 0016 Wymysłów Piaski, gmina Dobroń brak jest Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Dla obszaru na którym położona jest przedmiotowa działka przyjęto Uchwałę NR XIX/144/20 Rady Gminy W Dobroniu z dnia 29 września 2020 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń

Zgodnie ze studium przeznaczenie działki przedstawia poniższe zestawienie.

Oznaczenie w Studium		
OZNACZENIE OBSZARU	FUNKCJA PODSTAWOWA	FUNKCJA TOWARZYSZĄCA LUB UZUPELNIAJĄCA
	1. TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ	1. ZABUDOWA JEDNORODZINNA 2. USŁUGI LOKALNE
	1. OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KV WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI (OGNIWA FOTOWOLTAICZNE)	

Fragment mapy



Ze studium wynika, iż podstawowe przeznaczenie działki to teren z funkcją zabudowy zagrodowej jednorodzinnej. Dodatkowo na części działki istnieje możliwość instalacji ogniw fotowoltaicznych. Na działkach przylegających do działki wycenianej wydano Decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej z dnia 23.10.2024r. Zgodnie z decyzją ewentualne

uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w granicach terenu inwestycji. Planowana inwestycja w tym aspekcie nie wpływa na wartość wycenianej nieruchomości. Decyzja stanowi załącznik do operatu. Dla potrzeb wyceny zgodnie ze studium przyjęto wycenianą nieruchomość jako działkę z możliwością zabudowy zagrodowej w formie domu jednorodzinnego.

W celu określenia rodzaju, funkcji oraz szczególnych parametrów zabudowy należy wystąpić o warunki zabudowy do organu administracji samorządowej.

7. UWARUNKOWANIA PRAWNE I ZASTOSOWANE METODY WYCENY

7.1 Uwarunkowania prawne wyceny i zastosowany sposób wyceny

Niniejszy operat ma na celu określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych nie zabudowanych dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, regulowane przez Kodeks postępowania cywilnego.

Stosownie do art. 948. Ustawy Kodeks postępowania cywilnego

§ 1. Podstawą oszacowania nieruchomości jest operat szacunkowy sporządzony przez biegłego uprawnionego do określania wartości nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 i 1222). Celem sporządzenia operatu szacunkowego, w rozumieniu art. 156 operat szacunkowy ust. 3 tej ustawy, jest dokonanie oszacowania nieruchomości. Oszacowania nieruchomości można również dokonać na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby obrotu rynkowego w okresie roku przed terminem opisu i oszacowania nieruchomości, jeżeli jego treść odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości.

§ 1¹. Jeżeli wniosek o wszczęcie nowej egzekucji złożono do tego samego komornika w terminie trzech lat od daty umorzenia egzekucji, w toku której dokonano opisu i oszacowania nieruchomości, nowego oszacowania dokonuje się tylko na wniosek wierzyciela lub dłużnika. Dłużnik może złożyć taki wniosek w terminie dwóch tygodni od daty doręczenia mu wezwania do zapłaty, o czym należy go pouczyć przy doręczeniu wezwania. W toku nowej egzekucji od sporządzenia protokołu opisu i oszacowania nieruchomości można odstąpić wyłącznie w przypadku, jeżeli od dnia przeprowadzenia poprzedniego opisu i oszacowania minął mniej niż rok, a w okresie tym nie zaszły zmiany w stanie nieruchomości.

§ 2. W oszacowaniu poza wartością całej nieruchomości należy podać osobno wartość przynależności i pożytków, a także części nieruchomości, które zgodnie z art. 946 egzekucja z części zajętej nieruchomości może zostać wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać zarówno z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

§ 3. Opisem i oszacowaniem należy objąć z osobna każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest ona wpisana do odrębnej księgi wieczystej lub prowadzony jest dla niej odrębny zbiór dokumentów. Jeżeli jednak postępowania egzekucyjne toczące się co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika, wpisanych do oddzielnych ksiąg wieczystych lub dla których prowadzone są odrębne zbiory dokumentów, połączone zostały w jedno postępowanie, to w przypadku gdy nieruchomości te stanowią całość gospodarczą, należy opisać i oszacować tę całość i każdą z nieruchomości z osobna.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami

Stosownie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

W niniejszym operacie szacunkowym dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, **metodę porównywania parami**.

Określenia wartości rynkowej co do podejść i metod dokonuje się na zasadach ogólnych wynikających z przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, przy jednoczesnym uwzględnieniu zapisów zasad dobrej praktyki zawodowej, tj. Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

7.2 Definicje i uzasadnienie wyboru sposobu wyceny

Wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości, zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonuje **rzeczoznawca majątkowy** biorąc pod uwagę **cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości a także dostępne dane o cenach, cechach, dochodach nieruchomości podobnych**.

Stosownie do art. 152 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami sposoby określania wartości nieruchomości stanowiące **podejścia** do ich wycen, są uzależnione **od przyjętych rodzajów czynników wpływających na ich wartość**.

Wyceny dokonuje się przy zastosowaniu podejść: **porównawczego, dochodowego, kosztowego** lub mieszanego zawierającego elementy podejść poprzednich.

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu **podejścia porównawczego** i dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Ze względu na rodzaj nieruchomości i rodzaj określanej wartości (rynkowa) w niniejszym operacie szacunkowym zastosowano podejście porównawcze.

Po pierwsze, nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny jest najczęściej przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, po drugie zanotowano transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych, co pozwoliło na przeprowadzenie wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 4 ppkt.16) 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.

Stosownie do §7 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metod korygowania ceny średniej albo metod analizy statystycznej rynku.

Biorąc pod uwagę dostępność danych rynkowych **zastosowano dalej metodę porównywania parami.**

§ 8.2. 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..

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych - Nota Interpretacyjna pt. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” przedstawia procedurę postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami. Zgodnie z procedurą należy postąpić wg następujących kroków:

1. Podejście porównawcze stosuje się z wykorzystaniem co najmniej trzech nieruchomości podobnych. W miarę możliwości, uwzględniając dostępność danych, należy dążyć do utworzenia większego zbioru nieruchomości.
2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.
 - 2.1. Ustalenie jednostkowej ceny minimalnej (Cmin), ceny maksymalnej (Cmax) oraz rozstępu cenowego $\Delta C = C_{max} - C_{min}$ w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny,.
 - 2.2. Obliczenie zakresów kwotowych dla każdej z cech rynkowych na podstawie rozstępu cenowego ΔC oraz wag cech rynkowych.
 - 2.3. Wybór ze zbioru nieruchomości stanowiącego podstawę wyceny co najmniej trzech nieruchomości do bezpośrednich porównań. Powinny to być nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
 - 2.4. Charakterystyka wycenianej nieruchomości wraz z jej opisem w odniesieniu do przyjętych cech rynkowych.
 - 2.5. Dokonanie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do bezpośrednich porównań. Określenie wielkości korekt zaktualizowanych cen jednostkowych (poprawek kwotowych) wynikających z różnicy ich ocen w zakresach stanów poszczególnych cech rynkowych.
 - 2.6. Obliczenie skorygowanej jednostkowej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości wybranej do bezpośrednich porównań jako sumy zaktualizowanej jednostkowej ceny transakcyjnej tej nieruchomości i sumy poprawek kwotowych.

2.7. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej albo średniej ważonej, z uzasadnieniem przyjętych wag, ze skorygowanych cen transakcyjnych nieruchomości stanowiących podstawę wyceny.

2.8. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych, np. liczby m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu.

W niniejszym operacie **jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni gruntu**

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

Wycenie w ramach nieruchomości gruntowych niezabudowanych podlegać będą działki o nr 114, 430 odpowiednio jako działka z możliwością zabudowy i działka rolna.

Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen.

Analizę rynku rozpoczęto od określenia 3 podstawowych kryteriów badania: badanego okresu, badanego obszaru i rodzaju badanego rynku

a. Rodzaj badanego rynku:

w celu przeprowadzenia wyceny dokonano analizy rynku sprzedaży nieruchomości:

- gruntowych niezabudowanych stanowiących prawo własności, o powierzchni od 200 do 20.000 m². Analizę oparto o nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianych w odniesieniu do położenia, powierzchni gruntu, przeznaczenia, (działki rolne, oraz działki z możliwością zabudowy,

b. Obszar badanego rynku:

badanie przeprowadzono w granicach gminy Dobroń

c. Badany okres notowanych transakcji:

listopad 2025 r. - listopad 2023 r.

Zbadano relację pomiędzy popytem a sprzedażą – istnieje rynek transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych.

8.1 Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny- rynek transakcji sprzedaży

8.1.1 Zanotowane transakcje według wskazanych kryteriów.

Według wskazanych kryteriów badania zanotowano 5 transakcji sprzedaży w obrębie gminy Dobroń.

Ceny jednostkowe w podanym przedziale wahały się od 58,33 zł/m² do 110,00 zł/m².

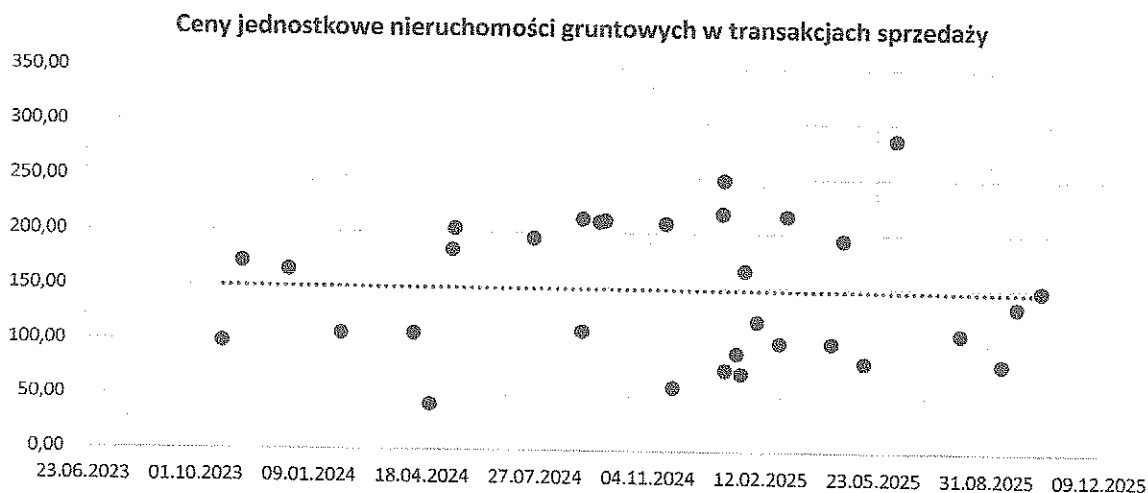
Ceny całkowite wahały się od 70.000 zł do 270.000 zł, przy średniej cenie ok. 181.000 zł.

Dokonano dokładnego badania cech wpływających na wartość dla zanotowanych transakcji, przebadano ich akty notarialne, dzięki temu wyeliminowano potencjalne ryzyko uwzględnienia transakcji o nierynkowym charakterze (szczególnie warunki zawarcia transakcji).

8.1.2 Analiza trendu zmiany ceny.

W celu dokonania badania wpływu czasu na kształtowanie się cen nieruchomości rozszerzono zakres badania również o sąsiednie gminy, ponieważ liczba uzyskanych danych z gminy Dobroń nie spełniała wymagań ilościowych do wyciągania wniosków co do wpływu czasu na kształtowanie się cen nieruchomości. Na analizowanym rynku zastosowano metodę regresji liniowej, w okresie od listopada 2023 r. do dnia wyceny

Linia trendu zmian cen transakcyjnych



Z przeprowadzonej analizy wynika, iż trend zmiany cen w badanym okresie równy jest zeru.

8.1.3 Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości

Na podstawie analizy zawartych transakcji jw. określono cechy różnicujące nieruchomości podobne. Należą do nich:

- powierzchnia działki,
- szerokość działki,
- długość działki,
- współczynnik kształtu,
- położenie,

Powyższe cechy rynkowe badano, analizując stany poszczególnych nieruchomości w danych cechach i nadano im odpowiednie oceny, rozpoczynając od oceny 0, którą uznano jako najgorszy stan w danej cesze. Badanie przeprowadzono w celu wytypowania cech mających zasadniczy wpływ na notowane ceny dla nieruchomości podobnych, a także w celu określenia wielkości ich wpływu na ceny.

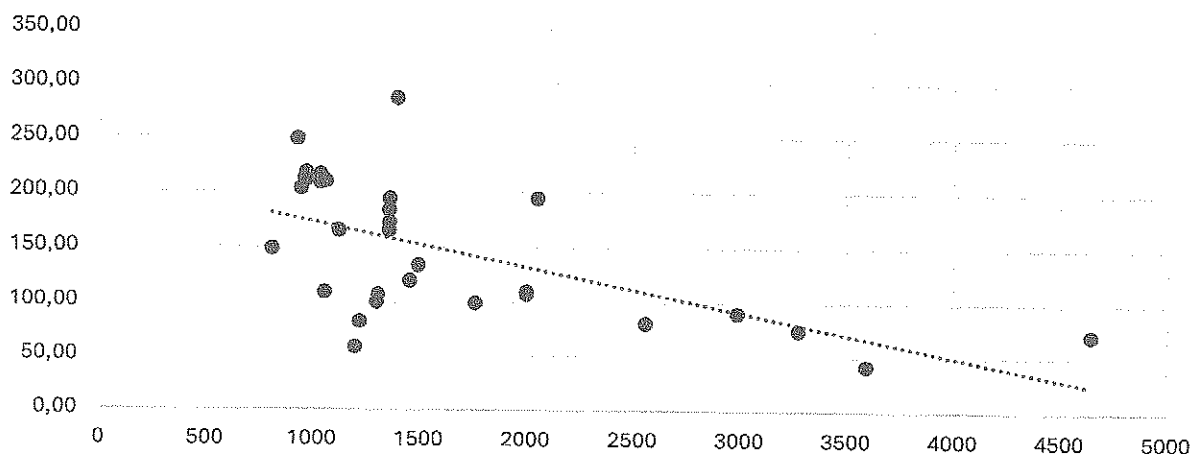
Analizę przeprowadzono na cenach zanotowanych na rynku z uwagi na określenie trendu zmiany cen nieruchomości na poziomie zerowym.

Analiza cechy rynkowej – powierzchnia działki

Powierzchnia działki jest cechą mierzalną. Dokonano badania zależności ceny od powierzchni budynku.

Wynik przedstawia wykres (os Y – cena zł/m², os X - powierzchnia użytkowa)

Zależność ceny jednostkowej [zł/m²] do powierzchni użytkowej



Analiza cechy rynkowej – szerokość działki

Analizę przeprowadzono biorąc pod uwagę szerokość działki. W badanym zbiorze wystąpiły dwa warianty szerokości działek:

- Grupa 1 nieruchomości gruntowe o szerokości poniżej średniej 33 m.
- Grupa 2 nieruchomości gruntowe o szerokości powyżej średniej 33 m.

Szerokość działki	Średnia cena [zł/m ²]	Ocena
Grupa 1	88,61	0
Grupa 2	100,18	1

Analiza cechy rynkowej – długość działki

Analizę przeprowadzono biorąc pod uwagę długość działki. W badanym zbiorze wystąpiły dwa warianty długości działek:

- Grupa 1 nieruchomości gruntowe o długości poniżej średniej 57 m.
- Grupa 2 nieruchomości gruntowe o długości powyżej średniej 57 m.

Długość działki	Średnia cena [zł/m ²]	Ocena
Grupa 1	89,44	0
Grupa 2	98,93	1

Analiza cechy rynkowej – współczynnik kształtu

Analizę przeprowadzono biorąc pod uwagę współczynnik kształtu. W badanym zbiorze wystąpiły dwa warianty współczynnika kształtu:

- Grupa 1 nieruchomości gruntowe o współczynniku kształtu poniżej średniej 1,80 m.
- Grupa 2 nieruchomości gruntowe o współczynniku kształtu powyżej średniej 1,80 m.

Współczynnik kształtu	Średnia cena [zł/m ²]	Ocena
Grupa 1	86,23	0
Grupa 2	103,75	1

Analiza cechy rynkowej – położenie działki

Analizę przeprowadzono biorąc pod uwagę położenie działek. W badanym zbiorze wystąpiły dwa warianty położenia działek:

- Grupa 1 nieruchomości gruntowe położone w zachodniej części wsi Wymysłów Piaski.
- Grupa 2 nieruchomości gruntowe położone we wschodniej części wsi Wymysłów Piaski.

Droga dojazdowa	Średnia cena [zł/m ²]	Ocena
Grupa 1	79,17	0
Grupa 2	102,62	1

8.1.4 Analiza wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości

Określenia wartości wag poszczególnych cech rynkowych dokonano za pomocą metody korelacji liniowej Pearsona. W odniesieniu do niniejszej analizy współczynnik korelacji określa zmiany ceny jednostkowej nieruchomości w zależności od oceny stanu nieruchomości podobnej w badanym zbiorze w danej cesze.

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja	Cena transakcyjna	Powierzchnia działki [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Powierzchnia działki	Szerokość działki	Długość	Współczynnik kształtu	Położenie
1	09.04.2024	Wymysłów Piaski	215 000	2 000	107,50	2 000	0	1	1	1
2	05.09.2024	Wymysłów Piaski	220 000	2 000	110,00	2 000	1	0	0	1
3	25.11.2024	Wymysłów Piaski	70 000	1 200	58,33	1 200	0	1	0	0
4	20.01.2025	Wymysłów Piaski	270 000	2 988	90,36	2 988	1	1	0	0
5	27.02.2025	Wymysłów Piaski	130 000	1 300	100,00	1 300	0	0	1	0
6	Wartość średnia		181 000	1 898	93,24	1 898	0,4	0,4	0,4	0,6
7	Odchylenie standardowe		71 442	641	19	641	0,5	0,5	0,5	0,5
8	Współczynnik korelacji [r]					0,34	0,30	0,25	0,46	0,61
9	Kwadrat współczynnika korelacji [r ²]					0,11	0,09	0,06	0,21	0,38
10	Korelacje istotne r ² >0,05					Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
11	Wagi cech rynkowych					13%	11%	7%	25%	44%

Dokonano analizy osiągniętych wyników - potwierdzają one tendencje rynkowe i odzwierciedlają zakresy różnic w zbiorze nieruchomości podobnych.

Wagi pozostałych cech zaokrąglono i otrzymały one następujące wagi:

- powierzchnia działki 13%,
- szerokość działki 11%,
- długość działki 7%,
- współczynnik kształtu 25%,

- położenie 44%.

9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Wyceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych dokonano w oparciu o procedurę postępowania przy zastosowaniu podejścia porównawczego, **metodą porównywania parami**, za notą interpretacyjną (dobre zasady praktyki zawodowej) - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach stanowiących podstawę wyceny wraz z aktualizacją cen na datę wyceny

W toku analizy ustalono następujące kryteria wyboru:

- położenie – gmina Dobroń (znotowane transakcje wystąpiły we wsi Wymysłów Piaski),
- nieruchomości gruntowe o powierzchni od 1200 do 2988 m²,
- transakcje sprzedaży znotowane od kwietnia 2024 r. do lutego 2025.

Analiza przedstawiona wcześniej wykazała, że trend zmiany cen wyniósł zero, z tego powodu nie było konieczności aktualizacji cen na datę wyceny.

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Cena transakcyjna	Powierzchnia działki [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	09.04.2024	Wymysłów Piaski	215 000	2 000	107,50
2	05.09.2024	Wymysłów Piaski	220 000	2 000	110,00
3	25.11.2024	Wymysłów Piaski	70 000	1 200	58,33
4	20.01.2025	Wymysłów Piaski	270 000	2 988	90,36
5	27.02.2025	Wymysłów Piaski	130 000	1 300	100,00

Źródło: rejestr cen i akty notarialne znotowanych transakcji, a także oględziny w terenie.

Klauzula:

W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5.04.2012 r. (IICSK 369/11).

9.2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych i skali ocen - na podstawie wcześniej przeprowadzonej analizy rynku

Na podstawie przedstawionej analizy, określono cechy mające zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości gruntowych w zbiorze nieruchomości podobnych oraz określono wagi poszczególnych cech rynkowych.

Poniższe tabele przedstawiają cechy rynkowe oraz procentowy wpływ poszczególnych cech na ceny transakcyjne nieruchomości na badanym rynku lokalnym.

Nazwa cechy rynkowej	Waga	Ocena	Występujące sytuacje
Powierzchnia działki	13%	Najgorsza (0)	Powierzchnia największa
		Stany pośrednie*	Pozostałe
		Najlepsza (2)	Powierzchnia najmniejsza
Szerokość działki	11%	Najgorsza (0)	Szerokość poniżej średniej 33 m
		Przeciętna (1)	Szerokość powyżej średniej 33 m
Długość	7%	Najgorsza (0)	Długość poniżej średniej 57 m
		Przeciętna (1)	Długość powyżej średniej 57 m
Współczynnik kształtu	25%	Gorsza (0)	Poniżej średniej 1,80
		Lepsza (1)	Powyżej średniej 1,80
Położenie	44%	Gorsza (0)	Działki położone w części zachodniej wsi Wymysłów Piaski
		Lepsza (1)	Działki położone w części wschodniej wsi Wymysłów Piaski
Razem	100%		

* określenie „stan pośredni” rozumiane jako stan, któremu wartość kwotowa poprawki została przyporządkowana przy zastosowaniu wyliczenia dokładnego co do 1 m²

9.3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości przyjętych do porównań (w tym o cenie minimalnej i cenie maksymalnej).

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia działki	Szerokość działki	Długość	Współczynnik kształtu	Położenie działki
1	09.04.2024	Wymysłów Piaski	2 000	0	1	1	1
2	05.09.2024	Wymysłów Piaski	2 000	1	0	0	1
3	25.11.2024	Wymysłów Piaski	1 200	0	1	0	0
4	20.01.2025	Wymysłów Piaski	2 988	1	1	0	0
5	27.02.2025	Wymysłów Piaski	1 300	0	0	1	0
6	NW	Wymysłów Piaski	9 667	1	1	1	1

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

W badanych zbiorach nieruchomości podobnych ceny średnie z zarejestrowanych transakcji wyniosły:

$$C_{\text{śr}(15)} = 93,24 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{max}} = 110,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}} = 58,33 \text{ zł/m}^2$$

9.5. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny z ich niezbędną charakterystyką oraz charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przy tej skali cech rynkowych

Przeprowadzona analiza pozwoliła wybrać 3 nieruchomości najbardziej podobne, które przyjęto do porównania parami (wszystkie nieruchomości wyznaczone do porównań położone, są w granicach wsi Wymysłów Piaski).

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia działki	Szerokość działki	Długość	Współczynnik kształtu	Położenie działki
1	09.04.2024	Wymysłów Piaski	2 000	0	1	1	1
3	25.11.2024	Wymysłów Piaski	1 200	0	1	0	0
4	20.01.2025	Wymysłów Piaski	2 988	1	1	0	0

Obiekt porównawczy nr 1 Wymysłów Piaski

Działka o powierzchni 2.000 m² niezabudowana położona w sąsiedztwie strefy mieszkaniowej w kształcie prostokąta o wymiarach 29,4x69 m2. Działka jest nieogrodzona z dostępem do drogi publicznej asfaltowej.

Cena transakcyjna: 107,50 zł/m².

Obiekt porównawczy nr 3 Wymysłów Piaski

Działka o powierzchni 1.200 m² niezabudowana położona w sąsiedztwie strefy mieszkaniowej w kształcie prostokąta o wymiarach 26x46 m2. Działka jest nieogrodzona z dostępem do drogi publicznej asfaltowej.

Cena transakcyjna: 58,33 zł/m².

Obiekt porównawczy nr 4 Wymysłów Piaski

Działka o powierzchni 2.988 m² niezabudowana położona w sąsiedztwie strefy mieszkaniowej w kształcie prostokąta o wymiarach 44x67,9 m2. Działka jest nieogrodzona z dostępem do drogi publicznej asfaltowej.

Cena transakcyjna: 90,36 zł/m².

- 9.6. 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.

Cechy	NW	Działka nr 1	Działka nr 3	Działka nr 4
Powierzchnia działki	9 667	2 000	1 200	2 988
Szerokość działki	1	0	0	1
Długość	1	1	1	1
Współczynnik kształtu	1	1	0	0
Położenie	1	1	0	0

Cechy rynkowe	Waga Cechy	Delta C [zł/m ²]	Działka nr 1	Działka nr 3	Działka nr 4
Powierzchnia działki	13%	6,72	-10,69	-14,96	-5,43
Szerokość działki	11%	5,68	5,68	0,00	0,00
Długość	7%	3,62	0,00	3,62	0,00
Współczynnik kształtu	25%	12,92	0,00	12,92	12,92
Położenie	44%	22,73	0,00	22,73	22,73
Razem	100%	51,67	-5,01	24,31	30,22

Uwaga*:

W celu wyliczenia poprawki kwotowej dla cechy rynkowej jaką jest powierzchnia użytkowa, posłużono się modelem regresji liniowej, uwzględniając dane rynkowe wskazujące, iż wzrost powierzchni wpływa na spadek ceny jednostkowej, jednak spadek ceny wyhamowuje do poziomu 50 zł/m² przy powierzchni 10.000 m².

- 9.7. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek oraz obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Nieruchomość	Cena [zł/m ²]	Korekta [zł/m ²]	Skorygowana cena [zł/m ²]
Działka nr 1	107,50	-5,01	102,49
Działka nr 3	58,33	24,31	82,64
Działka nr 4	90,36	30,22	120,59
Średnia	85,40	16,51	101,91

- 9.8. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działka nr 114

$$W_n = W_{1m^2} \times Pow = 101,91 \text{ zł/m}^2 \times 9,667 \text{ m}^2 = 985,142 \text{ zł}$$

gdzie: Pow - powierzchnia działki [m²]

Szacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej (działka nr 50) położonej w obrębie 0016 Wymysłów Piaski, gmina Dobroń w zaokrągleniu do pełnych tysięcy wynosi:

985.000 zł

Słownie: dziewięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych



Radosław Kaczmarek
rzeczoznawca majątkowy nr. uprawnień 8506

Zalesna 6A, 97-400 Bełchatów

tel. 798859676,
email: rk.finance.wyceny@interia.pl

[Handwritten signature]
Strona 26 | 47

10. UZASADNIENIE OTRZYMANEGO WYNIKU

Uzyskana w procesie szacowania wartość rynkowa 1 m² (101,91 zł/m²) powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla działki nr 50 mieści się w przedziale zebranych cen transakcyjnych odpowiednio (58,33 zł/m² – 110,00 zł/m²). Oszacowana cena jednostkowa nieruchomości gruntowej jest wyższa od ceny średniej o 8,67 zł/ m² ze zbioru nieruchomości podobnych, co jest uzasadnione biorąc pod uwagę cechy nieruchomości wycenianej. W głównej mierze wpływ na ten wzrost mają wszystkie cechy poza powierzchnią. Tyko powierzchnia wpływa na obniżenie ceny jednostkowej tej działki, ze względu na jej wielkość, która jest największa w stosunku do działek porównywalnych. Pozostałe cechy wpływają na wzrost ceny jednostkowej tej działki.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- 11.1. Operat został sporządzony w dwóch egzemplarzach, oba egzemplarze przekazano Zleceniodawcy.
- 11.2. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny obowiązującymi na datę wyceny.
- 11.3. Określone w operacie szacunkowym wartości nie zawierają podatku Vat.
- 11.4. Stosownie do art. 156 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel dla którego został sporządzony.
- 11.5. Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość. Wykorzystanie operatu szacunkowego po tym okresie wymaga potwierdzenia jego aktualności .
- 11.6. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- 11.7. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości ani na podstawie dokumentów techniczno-prawych. Przedstawione dokumenty i stan techniczno-prawny został uznany za wiarygodny.
- 11.8. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, a w operacie przedstawiono wyniki z zaokrągleniem dwóch miejsc po przecinku. Wartości przedstawione w operacie mogą nieznacznie różnić się od rzeczywistych co jest rzeczą naturalną, wynikającą z zaokrągleń. Wynik końcowy jest dokładnym wynikiem uzyskanym na drodze obliczeń.
- 11.9. Dane osobowe zawarte w operacie szacunkowym są poufne. Dane te nie mogą być udostępniane osobom nieuprawnionym. Za udostępnienie danych odpowiedzialność ponosi osoba lub podmiot udostępniający.
- 11.10. Opinia nie może być publikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści tej publikacji. Powyższe nie dotyczy udostępnienia opinii w postępowaniu sądowym oraz na podstawie przepisów KPA.
- 11.11. Zamawiający został poinformowany przez autora operatu szacunkowego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego i jego obowiązkowym ubezpieczeniu. Polisa ubezpieczeniowa została załączona do operatu szacunkowego.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół z oględzin z 13.10.2025 roku.
2. Protokół z badania z Księgi wieczystej,
3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 30.10.2025
4. Mapy ewidencyjne z dnia 28.10.2025
5. Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 23.10.2024 r.
6. Polisa ubezpieczeniowa działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego

Załącznik Nr 1

Załącznik nr 1

do operatu szacunkowego nr 2/M/2025

PROTOKÓŁ Z CZYNNOSCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

DATA SPORZĄDZENIA PROTOKOŁU: 13.10.2025 GODZ. ROZPOCZĘCIA: 16.45 GODZ. ZAKOŃCZENIA

MIEJSCE SPORZĄDZENIA PROTOKOŁU: WYMYSŁÓW PIASKI

OSOBY UCZESTNICZĄCE W CZYNNOSCIACH RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO:

1. OLGA MACIJOŃSKA
2. RADOŚLAW KACZMAREK
- 3.
- 4.

USTALENIA (W TYM OŚWIADCZENIA OSÓB UCZESTNICZĄCYCH):

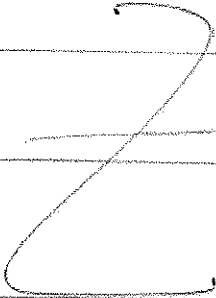
Rodzaj nieruchomości:

L.p.	Rodzaj nieruchomości	Zaznacz X	Uwagi
1.	Nieruchomość gruntowa	X	
2.	Nieruchomość budynkowa		
3.	Nieruchomość lokalowa		
4.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu		
5.			

L.p.	Punkt sprawdzający	Opis
1.	Lokalizacja nieruchomości: (w tym odległość o ważnych miejsc, np. od centrum miasta)	WYMYSŁÓW PIASKI 13 KM OD PABIANIC
2.	Otoczenie nieruchomości: (w tym komunikacja, dojazd, zabudowa, tereny zielone, obiekty użyteczności publicznej, konkurencja)	DOJAZD OKOŁO ASFALTOWA, TERENY Z ZABUDOWĄ DOMÓW JEDNORODZINNYCH
3.	Uciążliwości	NIE SIWIERDZONO

Strona 1 z 4

Lp.	Punkt sprawdzający	Opis
4.	Budynek lub lokal w budynku:	
a	- rok budowy	
b	- ostatnie remonty / modernizacje, (daty i zakres wykonania)	
c	- rodzaj zabudowy i funkcja,	
d	- stan budynku (np. gotowy, nowy, w trakcie budowy, do kapitalnego remontu) - ilość kondygnacji (np. {podpiwniczony w całości/częściowo, parter, 1 piętro, poddasze użytkowe / nieużytkowe),	
e	- garaż (np. podziemny, 1 stanowiskowy/2 stanowiskowy, w bryle budynku/osobny budynek),	
f	- technologia (np. tradycyjna murowana, szkielet drewniany, prefabrykowana, inna),	
g	- dach – konstrukcja, pokrycie i forma,	
h	- elewacja (np. otynkowana, ocieplona, inne),	
i	- standard wykończenia (jaki + opis zużycia): drzwi wejściowe i wewnętrzne, okna, ściany, podłogi, media (w tym czy jest opomiarowanie mediów, rodzaj ogrzewania, sposób ogrzewania wody), inne wyposażenie: klimatyzacja, wentylacja, ogrzewanie podłogowe, sauna, kominek, rekuperacja, itp.,	
j	- ilość i funkcjonalność pomieszczeń (osobna kuchnia, przejściowe pomieszczenia, ilość sanitariatów, oddzielnie funkcji dziennej od nocnej itp.),	
k	- opis pozostałych rzeczy: np. zagospodarowanie terenu ogródka, miejsca postojowe, podjazdy itp.,	
l	- dodatkowe i uzupełniające: wymagane prace wykończeniowe, remontowe, natychmiastowe remonty, pęknięcia ścian, zmurszenia tynków, zalania, grzyb, zanieczyszczenie gruntu itp.	

Lp.	Punkt sprawdzający	Opis
m	- dokumenty będące podstawą realizacji istniejącego lub wznoszonego budynku / obiektu.	
5.	Umowy dotyczące nieruchomości (np. najem, dzierżawa inne) oraz ich warunki i dokumenty potwierdzające	
6.	Prawa obciążające nieruchomość na rzecz osób trzecich (hipoteka, służebność osobista, inne jakie oraz warunki i dokumenty)	
7.	Nieruchomość gruntowa - działka niezabudowana	
a	- kształt,	PROSTOKĄTNY
b	- uzbrojenie	WODA, BE W DRODZE
c	- ukształtowanie terenu	PIASKIE, POROSNIĘTE DRZEWAMI, KRZEWAMI
d	- uciążliwości na działce	ROSLINNOŚCIA TRAWIASTA
e	- rodzaj wjazdu (np. bezpośredni, pośredni) i usytuowanie działki (np. druga linia zabudowy),	WJAZD BEZPOŚREDNI
f	- istniejące ogrodzenie, zielen, zanieczyszczenia gruntu, inne,	BRAK OGRODZENIA NIE STWIERDZONO
8.	Inne niewymienione wyżej	BRAK

DOKUMENTY PRZEKAZANE RZECZONZAWCY MAJĄTKOWEMU:

Lp.	Nazwa dokumentu	Uwagi
1.	DECYZJE O WARUNKACH	PDF
2.	ZABUDOWY	
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		

PODPISY OSÓB UCZESTNICZĄCYCH W CZYNNOŚCIACH RZECZOZANWCY MAJĄTKOWEGO:

1. Małgorzata Malinowska

2. Radosław Kaczmarek

3.

4.

Załącznik nr 2

Protokół z badania Księgi Wieczystej nr SR1L/00049949/7, której stan z dnia 2025-11-09 przedstawia się następująco:

Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości)	
Nr działki	50
Identyfikator działki	100804_2.0016.50
Obręb	0016, Wymysłów Piaski
Województwo	łódzkie
Powiat	pabianicki
Gmina	Dobroń
Miejscowość	Wymysłów Piaski
Obszar nieruchomości	0,9400 HA
Dział I – Sp (Spis praw związanych z własnością)	
Brak wpisów	
Dział II (Własność)	
Liczba udziałów w prawie	1/1
Imię i nazwisko, imię ojca, imię matki, Pesel	IZABELA MARTA JURCZYK WARZYWODA, KRZYSZTOF, BARBARA, 74070301321
Dział III (Prawa, roszczenia i ograniczenia)	
Rodzaj wpisu	Ostrzeżenie
Treść wpisu	Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Sygnatura Akt Km 5091/17 przeciwko Izabeli Jurczyk
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 011063638, 0000026052
Rodzaj wpisu	Ostrzeżenie
Treść wpisu	Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Sygnatura Akt KM 5090/17 przeciwko Izabeli Jurczyk i przyłączenie jej do trwającego już postępowania egzekucyjnego w sprawie sygn. Akt KM 5091/17
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 011063638, 0000026052
Rodzaj wpisu	Ostrzeżenie
Treść wpisu	Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie sygnatura Akt GKM 15/20 przeciwko Izabeli Jurczyk i przyłączenie jej do trwającego już postępowania egzekucyjnego w sprawie Sygn. Akt KM 5091/17
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	BNP PARIBAS BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010778878
Dział IV (Hipoteka)	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta	475110,63 (czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sto dziesięć 63/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O

<p>Pierwszeństwo</p> <p>Rodzaj zmiany</p> <p>Wierzyciel hipoteczny</p>	<p>ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR DK/KR-FI/4429289/12 Z DNIA 24 SIERPNIĄ 2012 ROKU</p> <p>ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 1 DO KWOTY 163 860,21 ZŁOTYCH</p> <p>W POLU NR 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 1</p> <p>IDEA BANK S.A, WARSZAWA, 01106363800000</p>
<p>Rodzaj hipoteki (roszczenia)</p> <p>Suma (słownie), waluta</p> <p>Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)</p> <p>Inne informacje</p> <p>Wierzyciel hipoteczny</p>	<p>HIPOTEKA UMOWNA</p> <p>70725,30 (siedemdziesiąt tysięcy siedemset dwadzieścia pięć 30/100) zł</p> <p>KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, ODSETKI KARNE ZA ZWŁOKĘ, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE (ROSZCZENIA O ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY MONITÓW, WEZWAŃ DO ZAPŁATY I ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY ZAŚWIADCZEŃ, PROWIZJI I OPŁAT, KOSZTY WYCEN NIERUCHOMOŚCI I AUDYTÓW PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI, KOSZTY UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI - GDYBY OBOWIĄZEK TEN OBCIĄŻAŁ BANK), UMOWA KREDYTU NR BG/KR-I/4423054/12 Z DNIA 22 MAJA 2012 ROKU</p> <p>KREDYT UDZIELONY IZABELI MARCIE JURCZYK PROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ JURCZYK DESIGN IZABELA JURCZYK</p> <p>IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01106363800000</p>
<p>Rodzaj hipoteki (roszczenia)</p> <p>Suma (słownie), waluta</p> <p>Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)</p> <p>Inne informacje</p>	<p>HIPOTEKA UMOWNA</p> <p>169703,78 (sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset trzy 78/100) zł</p> <p>KREDYT, ODSETKI, ODSETKI KARNE ZA ZWŁOKĘ, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD KREDYTU (ROSZCZENIA O ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY MONITÓW, WEZWAŃ DO ZAPŁATY I ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY ZAŚWIADCZEŃ, PROWIZJI I OPŁAT, KOSZTY WYCEN NIERUCHOMOŚCI I AUDYTÓW PRAWNYCH, KOSZTY ZABEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI - GDYBY OBOWIĄZEK TEN OBCIĄŻAŁ BANK), UMOWA KREDYTU NR BG/KR-LO/4415055/12 Z DNIA 12 STYCZNIA 2012 ROKU</p> <p>KREYT UDZIELONY IZABELI MARCIE JURCZYK PROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ JURCZYK</p>

Wierzyciel hipoteczny	IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01106363800000
Rodzaj hipoteki (roszczenia) Suma (słownie), waluta	HIPOTEKA UMOWNA 130000,00 (sto trzydzieści tysięcy) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	KREDYT, ODSETKI, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU, ROSZCZENIA O PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O OPŁATY ZA NIETERMINOWĄ PŁATNOŚĆ, ORAZ INNE OPŁATY NALICZANE ZGODNIE Z TABELĄ OPŁAT OBOWIĄZUJĄCĄ W BANKU, POROZUMIENIE NR MG1335000033 Z DNIA 16 GRUDNIA 2013 ROKU
Rodzaj zmiany	ZMIENIONO WPIS W POLACH 4.4.4.1. - ZMIANA WIERZYCIELA
Wierzyciel hipoteczny	EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURITYZACYJNY, WARSZAWA, 221596987
Rodzaj hipoteki (roszczenia) Suma (słownie), waluta	HIPOTEKA UMOWNA 169703,78 (sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset trzy 78/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	KREDYT, ODSETKI, ODSETKI KARNE ZA ZWŁOKĘ, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD KREDYTU (ROSZCZENIA O ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY MONITÓW, WEZWAŃ DO ZAPŁATY I ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY ZAŚWIADCZEŃ, PROWIZJI I OPŁAT, KOSZTY WYCNEN NIERUCHOMOŚCI I AUDYTÓW PRAWNYCH, KOSZTY ZABEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI - GDYBY OBOWIĄZEK TEN OBCIĄŻAŁ BANK), UMOWA KREDYTU NR BG/KR-LO/4415055/12 Z DNIA 12 STYCZNIA 2012 ROKU
Inne informacje	KREYT UDZIELONY IZABELI MARCIE JURCZYK PROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ JURCZYK
Wierzyciel hipoteczny	IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01106363800000



[Handwritten signature]

Załącznik Nr 3

Starostwo Powiatowe w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
95-200 Pabianice, ul. Kościuszki 25
tel. 42 208-76-60, fax 42 212-14-75

Miasto organu wydającego dokumenty

Nr kancelaryjny : GK.6621.5436.2025

Województwo : łódzkie

Powiat : pabianicki

Jednostka ewidencyjna : 100804_2 DOBRON

Obręb : 0016 WYMYSŁÓW PIASKI

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 30.10.2025

Jednostka rejestrowa : G.85

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	IZABELA MARTA JURCZYK Rodzice: KRZYSZTOF, BARBARA Pesel: 74070301321 6 SIERPANIA 11/12: 90-606 ŁÓDŹ;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
50		grunty orne	RV	0,2365	0,9667	SR1L/00049949/7
		grunty orne	RVI	0,7302		

Id działki: 100804_2.0016.50

Razem powierzchnia działek :

Słownie : dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem m. kwadr.

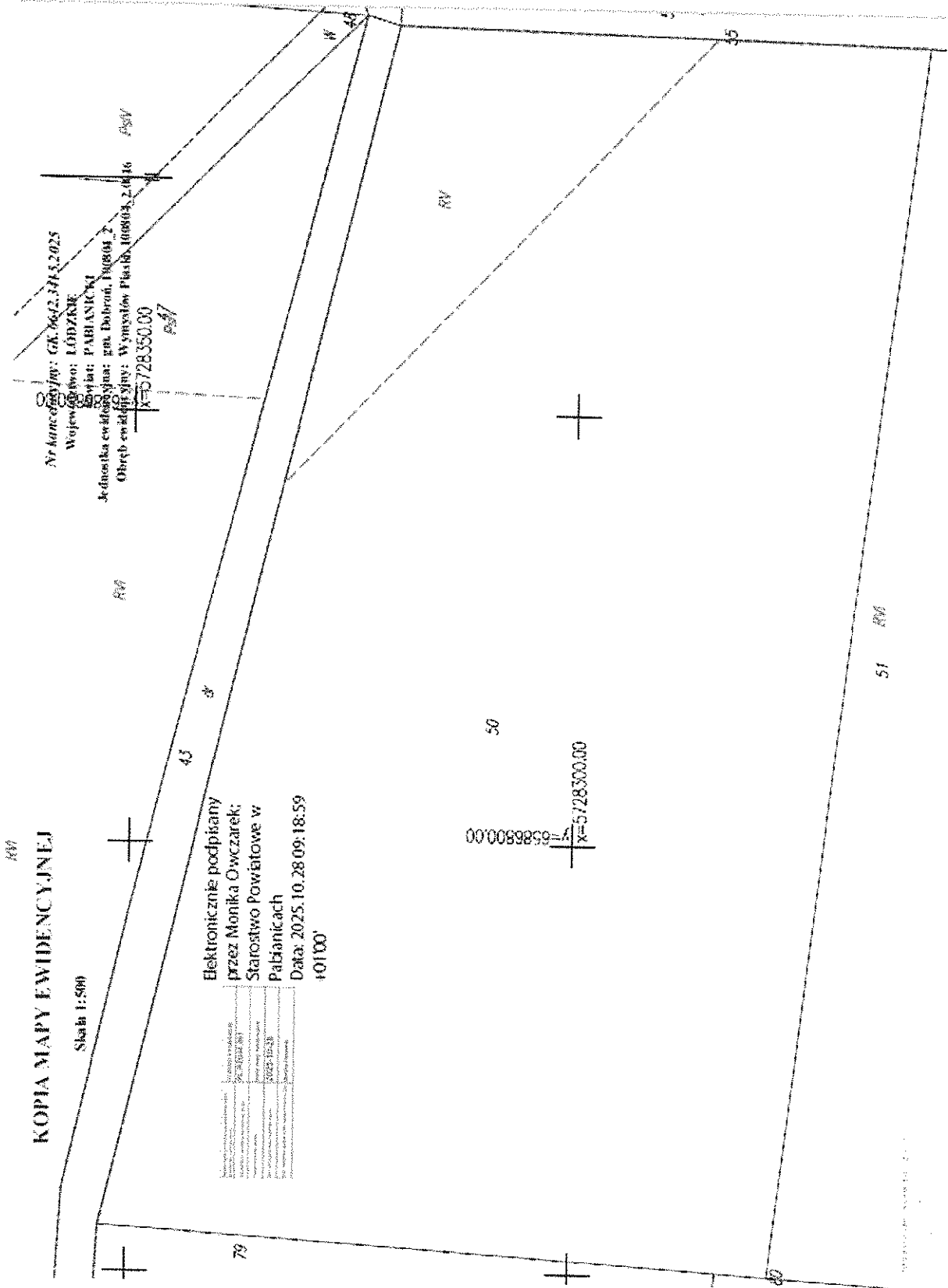
0,9667 ha

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 30.10.2025

Sporządził : Anna Górczyńska

Elektronicznie
Anna Górczyńska; podpisany przez Anna
Górczyńska; Starostwo
Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach
Data: 2025.10.30
09:38:04+01'00'
30.10.2025
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik nr 4



Załącznik nr 5

WÓJTA
GMINY DOBRÓŃ

Znak: 6730.72.2024

Dobroń, dnia 23.10.2024 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 art. 61, art. 63, art. 64 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), oraz art. 104 i 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku Pani Katarzyny Juszcuk pełnomocnika firmy JF Projekt Sp. z o.o., z dnia 9 sierpnia 2024 r.

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III – Wymysłów Piaski” wraz z urządzeniami towarzyszącymi na działkach nr ewid. 76, 77, 78, 79, 80 położonych w obrębie geodezyjnym Wymysłów Piaski, w gminie Dobroń.

1. Rodzaj inwestycji:

- 1) Rodzaj zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej - instalacja odnawialnego źródła energii (wytworzenie energii elektrycznej uzyskanej z energii słonecznej),
- 2) Zakres inwestycji - elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III – Wymysłów Piaski”:
 - Panele fotowoltaiczne umieszczone na konstrukcji wsporczej (tzw. stołach) w ilości do 26 000 sztuk,
 - Kontenerowe stacje transformatorowe nN/SN w ilości do 8 sztuk,
 - Kontenerowe magazyny energii w ilości do 13 sztuk,
 - Inwertery o łącznej mocy do 13MW: dla inwerterów w systemie rozproszonym o mocy jednostkowej od 100kW do 600kW w ilości do 130 sztuk, dla inwerterów centralnych o jednostkowej mocy od 1MW do 4MW w ilości do 13 sztuk,
 - Przewody elektryczne nisko i średnionapięciowe o różnej średnicy umożliwiające połączenie ze sobą wszystkich elementów instalacji,
 - Przewody i instalacje sterujące – systemy zarządzania i zdalnego sterowania elektrownią,
 - Infrastruktura towarzysząca: ogrodzenie, droga dojazdowa do bramy i droga wewnętrzna na terenie inwestycji, systemy monitoringu, place manewrowe – postojowe.
- 3) Projektowana instalacja jest jednym z elementów technologicznych elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III” o mocy do 70MW wymienionych w decyzji Wójta Gminy Dobroń o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 19.06.2024 r. znak: OŚ.6220.5.2023.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linia rozgraniczająca teren inwestycji – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) powierzchnia zabudowy (powierzchnia terenu wyznaczona po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli fotowoltaicznych) nie więcej niż 70% tereny inwestycji,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% tereny inwestycji,
 - d) usytuowanie planowanych obiektów budowlanych minimum 50,0 m od zabudowań mieszkalnych,
 - e) wysokość całkowita instalacji z konstrukcją wsporczą – do 5,0 m,
 - f) dla obiektów stacji transformatorowych i magazynów energii:

1

- szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 20,0 m,
- wysokość: nie więcej niż 5,0 m,
- dach płaski, o spadku do 10°.

g) wysokość maksymalna ogrodzenia nie może przekroczyć 2,5 m.

Projekt techniczny winien uwzględniać warunki wynikające z:

- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

2) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja - instalacja OZE o pow. zabudowy powyżej 2 ha, §3 ust. 1 pkt 54a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Dla planowanego przedsięwzięcia Wójt Gminy Dobroń wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: OŚ.6220.5.2023 z dnia 19.06.2024 r.), obowiązują ustalenia zawarte w tej decyzji.
- b) Realizacja obiektów w odległości od lasu mniejszej niż określają przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725) wymaga zgodnie z art. 9 ww. ustawy uzyskania odstępstwa. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych,
- c) w trakcie przygotowania inwestycji do realizacji należy zapewnić racjonalne korzystanie z terenu,
- d) w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić elementy ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- e) realizacja planowanej inwestycji musi uwzględniać ochronę powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem, ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi oraz zapewniać ochronę walorów krajobrazowych środowiska,
- f) inwestor realizując przedmiotową inwestycję powinien przyjąć takie rozwiązania, aby spełniała ona wymogi obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji oraz zagrożenia dla środowiska, warunków życia i zdrowia ludzi,
- g) ewentualne uciążliwości związane z funkcjonowaniem wnioskowanej inwestycji muszą zamykać się w granicach terenu inwestycji,
- h) obowiązuje zakaz zmiany stanu wody na gruncie oraz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
- i) obowiązuje zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy, powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji oraz poziomu hałasu określonych w przepisach odrębnych,

- j) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 82);
 - k) teren inwestycji nie jest objęty prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.),
 - l) na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych, teren nie jest zmeliorowany drenażem,
 - m) teren inwestycji nie leży w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) inwestycja położona w ciągu zabudowy nie będzie negatywnie oddziaływać na sąsiednie tereny.
- 3) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.),
 - b) W granicach terenu inwestycji znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wraz ze strefami ochrony archeologicznej. W związku z tym:
 - na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - na odległość 30 m od granic stanowiska nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne,
 - c) prace ziemne należy prowadzić zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. w przypadku natrafienia podczas prowadzenia inwestycji na znaleziska archeologiczne, należy prace wstrzymać, zabezpieczyć i zgłosić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi lub do Wójta Gminy Dobroń.
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej (działka nr ewid. 21),
 - b) lokalizacja miejsc parkingowych do 4 stanowisk na terenie własnym inwestora,
 - c) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, na zasadach uzgodnionych z gestorem sieci lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych (odbiór wyprodukowanej energii i możliwość przyłączenia instalacji fotowoltaicznej do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydanymi przez zakład energetyczny),
 - d) zasilanie w wodę – nie dotyczy,
 - e) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
 - f) zasilanie w energię ciepłą – nie dotyczy,
 - g) odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowe po terenie własnym inwestora,
 - h) gospodarka odpadami – gromadzenie odpadów komunalnych w indywidualnych pojemnikach i utrzymanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym

i porządkowym, zachowując odległości wynikające z przepisów odrębnych. Wywóz odpadów w ramach gminnego systemu oczyszczania.

5) Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich: realizacja ww. inwestycji nie może:

- pozbawiać dostępu do drogi publicznej nieruchomości sąsiednich,
- utrudniać możliwości korzystania z wody kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- powodować uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
- powodować zanieczyszczenia powietrza wody i gleby,
- zmieniać kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich

projektowana inwestycja musi spełniać wymagania art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.).

6) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym wymagających ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a. Teren inwestycji położony jest w obszarze powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź – Lublinek,
- b. Teren inwestycji nie leży na terenach górniczych,
- c. Teren inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego.

Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny sporządzony na mapie w skali 1:1000 z naniesionymi oznaczeniami graficznymi decyzji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

UZASADNIENIE

Pani Katarzyna Juszczyk pełnomocnik firmy JF Projekt Sp. z o.o., wystąpiła z wnioskiem w dniu 9 sierpnia 2024 r. do Wójta Gminy Dobroń o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Markówka III – Wymysłów Piaski” wraz z urządzeniami towarzyszącymi na działkach nr ewid. 76, 77, 78, 79, 80 położonych w obrębie geodezyjnym Wymysłów Piaski, gm. Dobroń.

Po rozpoznaniu sprawy stwierdzono, że:

1. Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego należy przygotować decyzję o warunkach

4

zabudowy w myśl art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. O wszczęciu postępowania zawiadomione zostały strony postępowania tj. sąsiedzi nieruchomości objętej wnioskiem.

3. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. Organ działając na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie warunków ustalania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

4. Wyniki analizy wykazały, iż zostały spełnione warunki określone w szczególności w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- art. 61, ust. 1 pkt 1: zgodnie z art. 61 ust 3 pkt 3 – nie dotyczy,
- art. 61, ust. 1 pkt 2: zgodnie z art. 61 ust 3 pkt 3 – nie dotyczy, przy czym ze względu na położenie wzdłuż drogi gminnej można uznać, że wnioskowana inwestycja ma dostęp do drogi gminnej,
- art. 61, ust. 1 pkt 3: istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia opisanego we wniosku,
- art. 61, ust. 1 pkt 4: teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; (działkę stanowią grunty rolne - RVI),
- art. 61, ust. 1 pkt. 5: decyzja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi, w szczególności z przepisami ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Teren inwestycji nie leży w granicach obszarów objętych ochroną przyrody, nie leży na terenach górniczych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- art. 61, ust. 1 pkt 6: zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.) ustanowiony został zakaz, o którym, mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przygotowanie decyzji o warunkach zabudowy było zatem możliwe.

5. Analizę funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekt decyzji przygotowała osoba posiadająca uprawnienia wynikające z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Projekt decyzji został uzgodniony:

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2 w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków postanowieniem z dnia 03.10.2024 r., WUOZ-PP.5151.1606.2024.KP;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2a pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 w zakresie melioracji z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Pabianickim;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 13 w zakresie strefy ochronnej lotniska z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego;

a zatem uzgodnienie projektu decyzji uważa się za dokonane.

7. W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania swoje uwagi złożył Nadleśniczy Nadleśnictwa Kolumna – Pan Michał Falkowski wyrażając negatywną opinię dla lokalizacji ww. inwestycji. W ocenie Nadleśnictwa lokalizacja inwestycji w bliskiej odległości od kompleksów leśnych może budzić uzasadnione obawy dotyczące wpływu takiego przedsięwzięcia na środowisko naturalne i ludzi mieszkających w pobliżu ww. przedsięwzięcia. Nadleśnictwo Kolumna prosi o dokładne przeanalizowanie wszystkich aspektów związanych z ochroną środowiska, w tym sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko. Po zapoznaniu się ze złożoną opinią należy stwierdzić, że postępowanie o ustalenie warunków zabudowy zostało poprzedzone postępowaniem o środowiskowych uwarunkowaniach i Wójt Gminy Dobroń wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: OŚ.6220.5.2023 z dnia 19.06.2024 r.), tym samym zgodnie z pkt 2, ppkt 2 lit. a niniejszej decyzji o warunkach zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w decyzji środowiskowej.

Ponadto w toku prowadzonego postępowania wpłynęło pismo Pana Wiesława Michałaka, właściciela działki nr 54/1 w Wymysłowie Piaski, w którym to wnioskował o ustalenie strefy ochronnej w odległości min. 50 m od granicy jego działki do projektowanej farmy fotowoltaicznej. Organ nie znalazł podstaw prawnych, na podstawie których strefa buforowa miałaby zostać ustalona w niniejszej decyzji. Należy nadmienić, iż inwestor został zobowiązany do zachowania odległości min. 50 m od zabudowań mieszkalnych.

Decyzja uwzględnia wnioski zainteresowanych w całości, wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- Inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- Zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż w wydanej decyzji, a nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Pouczenie

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Wójta Gminy Dobroń, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje jej wykonanie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Dobroń oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załącznik:

1. Załącznik graficzny w skali 1:1000,
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy przestrzennymi i zagospodarowania terenu wraz z załącznikiem graficznym analizy w skali 1:1000.

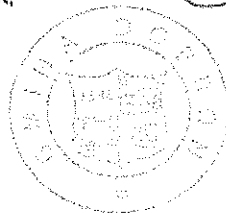
Otrzymują:

1. Wnioskodawca: JF Projekt Sp. z o.o.,
– pełnomocnik: Pani Katarzyna Juszczyk,
2. Strony x 14,
3. A/a.

Opracowała A. Mibner

(uprawniona do sporządzania projektów decyzji zgodnie z art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

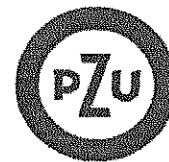
W O J T
Robert Jędrzejak



6

Załącznik nr 6

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1102448035



1 Okres ubezpieczenia: od 17.12.2024 r. do 16.12.2025 r.

2 Ubezpieczający: **DORADZTWO FINANSOWE RADOSŁAW KACZMAREK**
Adres siedziby: PLAC WOLNOŚCI 14, 97-400 BEŁCHATÓW
E-mail: RADEK_MK@INTERIA.EU
Telefon: Klient nie posiada
REGON: 101813015

3 Ubezpieczony: **DORADZTWO FINANSOWE RADOSŁAW KACZMAREK**
Adres siedziby: PLAC WOLNOŚCI 14, 97-400 BEŁCHATÓW
E-mail: RADEK_MK@INTERIA.EU
Telefon: Klient nie posiada
REGON: 101813015

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.

5 Składka łączna: 141,16 PLN
Składka została opłacona w całości.

6 **Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2016 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 28 kwietnia 2016 r. Pol. 865);
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

7 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom i grupę PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linka TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedskierowania odpowiedniej oferty.
4. Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji o innych 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 udzielić mojej dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
5. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi przez marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
6. Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linka TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, informacji marketingowych za pośrednictwem (przy natłokach) kanałów telefonicznych, kontaktów głosowych (IVR).
7. Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linka TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zamieść w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania moich danych osobowych jest zgodą, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 16a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzanie dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
* W polu oznacza zgodę

Pozostałe nazwy spółek:
PZU SA - Powstańców Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Finansowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powstańców 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 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; Linka TU SA - Linka Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-046 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łuczynańska 3/1, 02-232 Warszawa; TUN PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych (PZU) Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

DSP/P/1102448035/5949/55fb011e-4988-40ff-a6bf-882ddea82e66/BE20

Powstańców Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRŚ 9931, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, p.n.a., telefon: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 1/2
DŚPOCZA/24F/1_01/202412161105/prod/pkx01-3615268063/7f1e/55fb011e-4988-40ff-a6bf-882ddea82e66

Radosław Kaczmarek
rzeczoznawca majątkowy nr. uprawnień 8506

Zalesna 6A, 97-400 Bełchatów

tel. 798859676,
email: rk.finance.wyceny@interia.pl

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacje, skargi lub zażalenia mogą być złożone:
 - na piśmie – osobście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład piszemy na adres: PZU SA ul. Prądępy 18A, 02-576 Warszawa (adres tytułu do korespondencji);
 - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wyznaczenia tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolini 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególności skomplikowanych przypadkach, utrudniających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje motywy, które służyły reklamacji, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które musiały zostać ustalone dla rozpatrzenia skargi;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć także elektronicznie wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji;
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację, przysługuje prawo wnieszenia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - niewywiązania roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot spraw.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozwiązywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającym, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 529/2013 z dnia 21 maja 2013 r., w adresie: <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.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązuje się do zapłaty 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 (osoba od której ubezpieczenie rozpoczęła się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia) OWU powiniły być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na bieżenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązuje się przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem powołanych, wskazanych 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 listem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
DORADZTWO FINANSOWE RADOSŁAW KACZMAREK
E-mail: RADEK_MK@INTERIA.PL
Telefon: +48609574941

Dodatkowych informacji udzieli:
EUROFINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ul. ALEJE JERUZOLIMSKIE 212A, 02-486 WARSZAWA

Doradztwo Finansowe
Data zawarcia umowy: 18.12.2023 r.
Oświadczam, że przed dniem objęcia ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń przysłał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej, przy uwzględnieniu wyszczególnionych w załączniku składowym składowa zapisać.
NIP 798127096 REGON 141813915
Peczet i podpis ubezpieczającego
DORADZTWO FINANSOWE RADOSŁAW KACZMAREK
ubezpieczający

Doradztwo Finansowe
Radosław Kaczmarek
ul. Prądępy 18A
02-576 Warszawa
NIP 798127096 REGON 141813915
Peczet i podpis ubezpieczającego co polisy

EUROFINANCE Sp. z o.o.
ul. Aleje Jeruzolimskie 212A
02-486 Warszawa
Peczet i podpis przedstawiciela PZU SA



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

DSP/P/1102448035/5949/55/b011e-4988-40ff-a62f-6820cea82ef66/8E20

801 102 102 pzu.pl

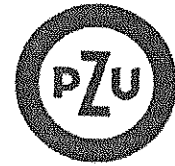
2/2

Radostaw Kaczmarek
rzeczoznawca majątkowy nr. uprawnień 8506

Zalesna 6A, 97-400 Bełchatów

tel. 798859676,
email: rk.finance.wyceny@interia.pl

**OŚWIADCZENIA DO POLISY UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI
CYWILNEJ ZAWODOWEJ**
Numer polisy 1102448035



1 Okres ubezpieczenia: od 17.12.2024 r. do 16.12.2025 r.

2 Ubezpieczający: DORADZTWO FINANSOWE RADOSŁAW KACZMAREK
Adres siedziby: PLAC WOLNOŚCI 14, 97-400 BEŁCHATÓW
E-mail: RADEK_MK@INTERIA.PL
Telefon: Klient nie posiada
REGON: 101813015

3 Składka łączna: 141,16 PLN
Sposób płatności: Gotówka
Składka została opłacona w całości.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej zawodowej otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- Oświadczam, że przebieg ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną działalnością lub posiadanym majątkiem:
 - w ciągu ostatniego roku liczba szkód wypłaconych wyniosła: 0, a łączna suma wypłat wyniosła: 0,00 zł
 - w ciągu trzech ostatnich lat: liczba szkód wypłaconych wyniosła: 0, a łączna suma wypłat wyniosła: 0,00 zł
- Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmerające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.
- Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OGDU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnoszoną 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- 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.
- Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (z rozmową telefoniczną, komunikaty głosowe IVR).
- Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zamieścił w dołączonym mi dokumencie Informacje o Administratorze danych osobowych.
- W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania moich danych osobowych jest zgodą, na Pani/Pana 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 - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Żywiec SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Żywiec Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe 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 Oszczędności 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; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Kąpczyńska 380, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polska Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

DSP/P/1102448035/5949/55(b011e-4988-40ff-a6bf-882cdea82e66/BE20

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Śródmiejski Rejonowy Dział m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9811, NIP 526-026-10-49, 1/2
kapitał zakładowy: 86 152 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, 020 102 102 (opisuje zgodną z taryfą operatora)

Radosław Kaczmarek
rzeczoznawca majątkowy nr. uprawnień 8506

Zalesna 6A, 97-400 Bełchatów

tel. 798859676,
email: rk.finance.wyceny@interia.pl

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składają się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – zaobciążenie 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 korespondencji PZU SA w rozumieniu ustawy o dostarczaniu elektronicznych, podany od dnia wskazania 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 reklamacja@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozstrzyga reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez względu na to, jakiego rodzaju jest reklamacja, w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
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 także elektronicznie wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest firma podmiot nie wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługującą prawo wniesienia do Rzeczoznawstwa Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia rozstrzygnięcia w trybie rozpatrzenia reklamacji;
 - 2) niewykonanie czynności wynikających z reklamacji rozstrzygniętej 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 regulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczoznawstwie 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 Rzeczoznawstwo Finansowe, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczycielowi, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów iłożyć 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: reklamacja@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 Polną

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na oddzielnym rachunku Ubezpieczający zobowiązany jest do przeliczenia i opłacenia składki na rzecz Ubezpieczającego do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub na zgodę Ubezpieczonemu na inny trwały nośnik. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której sfinansowano ochronę ubezpieczeniową rozpatrywaną przez Ubezpieczającego przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową, przekazania OWU na trwałym nośniku, wymogu uprzedniej zgody Ubezpieczonemu, na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem wszelkich, niezmierzających postanowień Umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła 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
DORADZTWO FINANSOWE RADOSŁAW KACZMAREK
E-mail: RADEK_MK@INTERIA.PL
Telefon: +48609674941

Dodatkowych informacji udzieli:
EUROFINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ul. ALEJE JEROZOLIMSKIE 212A, 02-486 WARSZAWA

Data zawarcia umowy: 16.12.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań celem zapewnienia ochrony ubezpieczeniowej przy umieszczeniu wysokości składki, jaką jestem skłonny zapłacić.



tel. 512 020 080
ul. Postępu 18A
02-676 Warszawa
PZU SA
RZECZOWNICTWO FINANSOWE

Autoryzowany Prezes Zarządu
PZU SA
Paweł Chmielowski

DORADZTWO FINANSOWE RADOSŁAW KACZMAREK
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

USP/P/1102448025/5949/55100110-4988-90T-6601-882000282065/BE2U

801 102 102 pzu.pl