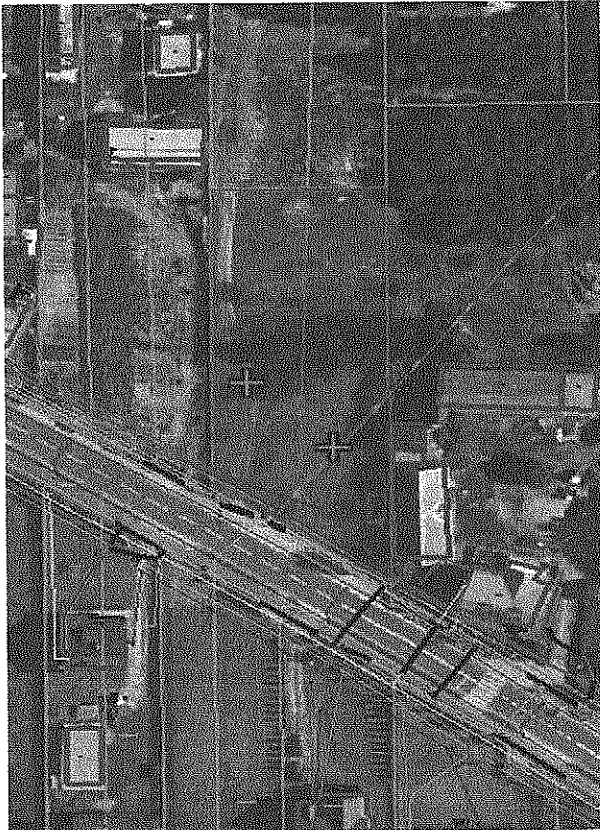


WPŁYNĘŁO

11.06.2026

Nr z rejestru operatów: 5/06/2026

Nr egzemplarza: 1/2



Położenie:
Działki nr 334/5 i 335/5 Obręb 0020 Żłobnica,
gmina Kleszczów, powiat bełchatowski,
województwo łódzkie

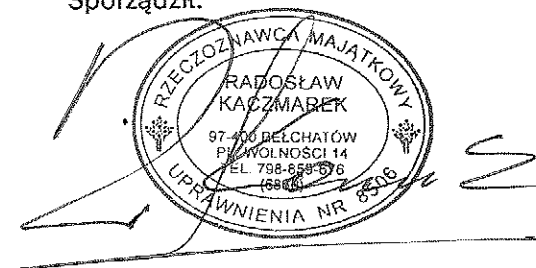
Adres:
Działki nr 334/5 i 335/5, Żłobnica, 97-410
Kleszczów

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia
wartości rynkowej
nieruchomości gruntowej

Sporządził:

Radostaw Kaczmarek, nr uprawnień 8506



Bełchatów, dnia 05.06.2026 r.

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 PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI	5
6.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOSCI I MOŻLIWOŚĆ WYKORZYSTANIA	13
7.	UWARUNKOWANIA PRAWNE I ZASTOSOWANE METODY WYCENY	14
8.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ	17
9.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	25
10.	UZASADNIENIE OTRZYMANEGO WYNIKU	28
11.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	29
12.	ZAŁĄCZNIKI	30

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
(streszczenie)

Rodzaj nieruchomości i zakres wyceny:	Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Żłobnica, oznaczona zgodnie z ewidencją gruntów jako działki gruntu nr 334/5 i 335/5, obręb 0020 Żłobnica, gmina Kleszczów o powierzchni łącznej 0,2398 ha. Z uwagi na ich bezpośrednie sąsiedztwo, wspólny stan prawny oraz możliwość łącznego zagospodarowania, nieruchomość została potraktowana jako jeden przedmiot wyceny. Łączna szerokość frontu wynosząca ponad 30 m zwiększa funkcjonalność i atrakcyjność inwestycyjną nieruchomości w porównaniu z odrębnym wykorzystaniem poszczególnych działek.
Adres nieruchomości:	Działki gruntu nr 334/5 i 335/5, obręb 0020 Żłobnica, gmina Kleszczów
Księga wieczysta:	PT1B/00043617/3
Opis nieruchomości:	Nieruchomość stanowi niezabudowany grunt o regularnym kształcie, porośnięty roślinnością trawiastą oraz miejscowo samosiewami krzewów i drzew. Teren jest nieutwardzony, zasadniczo płaski i nie wykazuje śladów intensywnego użytkowania. Od strony drogi publicznej nieruchomość posiada bezpośredni dostęp komunikacyjny. Wzdłuż granicy działki zlokalizowany jest chodnik wykonany z kostki betonowej oraz elementy infrastruktury technicznej, w tym sieć elektroenergetyczna i oświetlenie uliczne. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych. Aktualny sposób użytkowania nieruchomości nie pozostaje w sprzeczności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Stan zagospodarowania nieruchomości oceniono jako typowy dla niezabudowanych gruntów budowlanych przeznaczonych do przyszłego zagospodarowania inwestycyjnego
Cel wyceny:	Operat szacunkowy został sporządzony w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Rodzaj określonej wartości:	Wartość rynkowa stosownie do definicji wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami.
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej WR ≈ 268 600 zł Słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy sześćset złotych.
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ: 05 czerwca 2026 r. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO I UWZGLĘDNIONO W WYCENIE STAN: 05 czerwca 2026 r.
Autor operatu:	Radostaw Kaczmarek



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Oznaczenie i rodzaj nieruchomości

Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Żłobnica, oznaczona zgodnie z ewidencją gruntów jako działki gruntu nr 334/5 i 335/5, obręb 0020 Żłobnica, gmina Kleszczów o powierzchni łącznej 0,2398 ha. Z uwagi na ich bezpośrednie sąsiedztwo, wspólny stan prawny oraz możliwość łącznego zagospodarowania, nieruchomość została potraktowana jako jeden przedmiot wyceny. Łączna szerokość frontu wynosząca ponad 30 m zwiększa funkcjonalność i atrakcyjność inwestycyjną nieruchomości w porównaniu z odrębnym wykorzystaniem poszczególnych działek.

1.2 Położenie nieruchomości – adres

Działki nr 334/5 i 335/5, obręb 0020 Żłobnica, gmina Kleszczów, powiat bełchatowski, województwo łódzkie.

1.3 Numer Księgi wieczystej

PT1B/00043617/3

1.4 Rodzaj praw podlegających wycenie (zakres wyceny)

Wycenie podlega prawo własności do nieruchomości gruntowej

1.5 Prawa, części nieruchomości które podlegały wycenie

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej złożonej z:

2. Działki nr 334/5 o powierzchni 0,1140 ha,
3. Działki nr 335/5 o powierzchni 0,1258 ha

3.1 Prawa, części nieruchomości które nie podlegały wycenie

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

2. CEL WYCENY

Operat szacunkowy został sporządzony w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym

3. PODSTAWY OPRACOWNIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

ZLECENIODAWCA

Wycenę sporządzono zgodnie ze zleceniem z dnia 23.03.2026r. Zlecającym jest doradca restrukturyzacyjny (nr lic. 1770) Pani Olga Malinowska - Sygn. akt LD1M/GUp-s/131/2026

ZLECENIOBIORCA

Wycena została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego:

Radostaw 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

- 1) Księga wieczysta **PT1B/00043617/3** , którą poddano badaniu w dniu 5 czerwca 2026 r. poprzez portal Elektroniczne Księgi Wieczyste.
2) Uchwała Nr III/21/2014 Rady Gminy Kleszczów z dnia 22 grudnia 2014 r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Żłobnica
3) Wypis z rejestru gruntów z dnia 30.04.2026 r.
4) Mapa ewidencyjna z dnia 27.04.2026 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	05 czerwca 2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	05 czerwca 2026 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	05 czerwca 2026 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	29 maja 2026 r.

5. OPIS STANU PRAWNEGO 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

Stan prawny ustalono w oparciu o badanie księgi wieczystej nr **PT1B/00043617/3** w dniu 5 czerwca 2026 roku Księga zawiera następujące wpisy:

Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości)	
Numer działki	334/5
Identyfikator działki	100104_2.0020.334/5
Obręb ewidencyjny	0020, Żłobnica
Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Łódzkie, Bełchatowski, Szczerców, Załuże
Sposób korzystania	B - Grunty orne
Obszar	0,1140 HA
Numer działki	335/5
Identyfikator działki	100104_2.0020.334/5
Obręb ewidencyjny	0020, Żłobnica
Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Łódzkie, Bełchatowski, Szczerców, Załuże
Sposób korzystania	B - Grunty orne
Obszar	0,1258 HA

Obszar całej nieruchomości 0,2499 HA

Dział I – Sp (Spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów

Dział II (Własność)

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) 1; 1/1

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki) KAROL EMIL NIEWIECZERZAŁ, MIROSŁAW, LIDIA

Dział III (Prawa, roszczenia i ograniczenia)

DZ. KW. / PT1B / 2399 / 26 / 1 - 2026-03-23, 08:00:55 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Dział IV (Hipoteka)

Brak wpisów

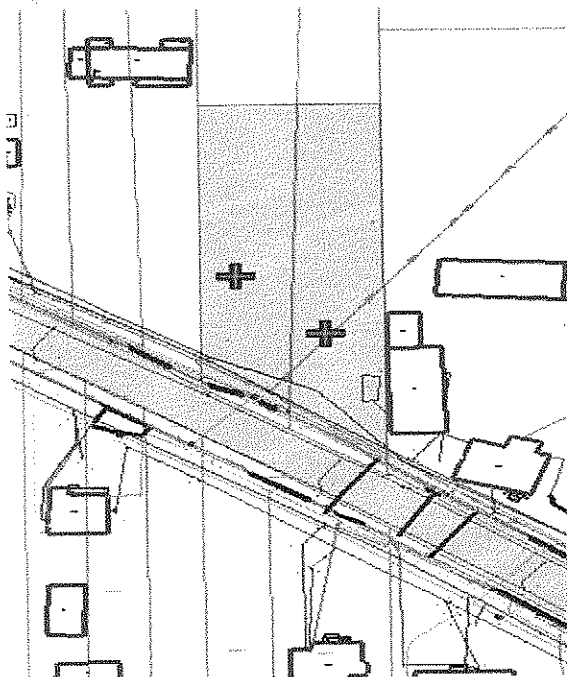
Uwagi:

1. Nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi,
2. Suma powierzchni działek w KW jest błędnie wyliczona. W operacie przyjęto sumę powierzchni działek zgodną z działaniem arytmetycznym (dodanie powierzchni działek) i jednocześnie zgodną z Wypisem z rejestru gruntów.

Protokół z badania księgi wieczystej nieruchomości stanowi załącznik do operatu.

Dostęp do drogi publicznej:

Zgodnie z informacją zawartą w Informacji katastralnej powiatu bełchatowskiego, przedmiotowa działka nr 334/5 i 335/5 obręb 0020 Żłobnica ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, będącą działką gruntu nr 102/2 obręb 0020 Żłobnica (Id działki: 100104_2.0020.102/2).



Oględziny nieruchomości

W dniu 29 maja 2026 roku, przeprowadzono oględziny nieruchomości.

5.2. Stan ewidencyjny

Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków, nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną nr 346, obręb 0032 Załuże, położoną w gminie Szczerców. Działka ujawniona jest w ewidencji jako:

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]
334/5	Grunty orne	RIV	0,1140	0,2398
335/5	Grunty orne	RIV	0,1258	

Uwaga:

Istnieje rozbieżność w zakresie powierzchni gruntu pomiędzy danymi w księdze wieczystej a Wypisie z Rejestru Gruntów. Do wyliczeń wartości gruntu przyjęto powierzchnie zgodnie z Wypisem

Wypis z rejestru gruntów oraz mapa ewidencyjna stanowią załączniki do operatu.

5.3. Lokalizacja i położenie nieruchomości

Żłobnica

Żłobnica jest miejscowością wiejską położoną w gminie Kleszczów, powiecie bełchatowskim, województwie łódzkim. Wieś usytuowana jest w południowo-zachodniej części powiatu bełchatowskiego, około 4 km na północny zachód od Kleszczowa, około 17 km na południowy zachód od Bełchatowa oraz około 63 km na południe od Łodzi.

Liczba mieszkańców miejscowości wynosi około 520 osób według danych gminnych, natomiast według Narodowego Spisu Powszechnego z 2021 r. wieś zamieszkiwało 476 osób.

Żłobnica posiada charakter typowo wiejski. W strukturze zagospodarowania dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej związanej z działalnością rolniczą. W ostatnich latach obserwowany jest rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, wynikający z atrakcyjności osiedleńczej gminy Kleszczów oraz wysokiego poziomu rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej. Na terenie miejscowości występują również obiekty związane z działalnością gospodarczą i usługową.

Położenie komunikacyjne miejscowości należy ocenić jako korzystne. Dostęp do układu drogowego zapewniają drogi gminne i powiatowe prowadzące do Kleszczowa, Bełchatowa oraz Kamieńska. W niewielkiej odległości przebiegają droga krajowa nr 74 oraz droga krajowa nr 42, zapewniające połączenia regionalne. Dodatkowym atutem jest stosunkowo niewielka odległość od autostrady A1 poprzez węzeł Kamieński.

Mieszkańcy korzystają z zaplecza usługowego znajdującego się przede wszystkim w Kleszczowie oraz Bełchatowie. W pobliżu dostępne są placówki handlowe, szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, punkty usługowe, placówki bankowe oraz obiekty sportowo-rekreacyjne.

Istotną cechą lokalizacji jest położenie w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu górniczo-energetycznego Kopalni Węgla Brunatnego Bełchatów oraz Elektrowni Bełchatów. Obiekty te od wielu lat stanowią główny czynnik rozwoju gospodarczego regionu i wpływają na sytuację społeczno-ekonomiczną gminy. W pobliżu znajdują się również tereny przemysłowe oraz strefy aktywności gospodarczej związane z funkcjonowaniem sektora energetycznego.

Gmina Kleszczów

Gmina Kleszczów jest gminą wiejską położoną w południowej części województwa łódzkiego, w powiecie bełchatowskim. Siedzibą władz gminy jest miejscowość Kleszczów. Powierzchnia gminy wynosi około 124,8

km².

Gminę zamieszkuje około 7 tys. mieszkańców, a liczba ludności wykazuje tendencję wzrostową. Strukturę osadniczą tworzą miejscowości: Kleszczów, Łękińsko, Łuszczanowice, Żłobnica, Wolica, Antoniówka, Czyżów, Rogowiec, Kamień i Dębina.

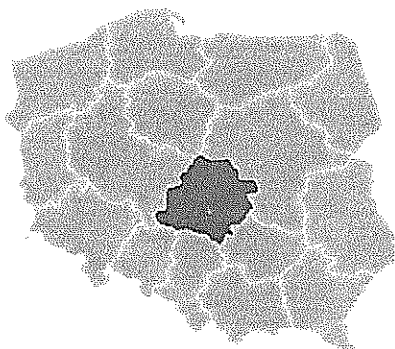
Gmina Kleszczów należy do najzamożniejszych jednostek samorządu terytorialnego w Polsce. Jej rozwój związany jest przede wszystkim z funkcjonowaniem Kopalni Węgla Brunatnego Bełchatów oraz Elektrowni Bełchatów, a także z działalnością przedsiębiorstw funkcjonujących w Kleszczowskich Strefach Przemysłowych. Dzięki wysokim dochodom budżetowym gmina charakteryzuje się bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturą techniczną i społeczną.

Na terenie gminy funkcjonują liczne placówki edukacyjne obejmujące żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe oraz szkoły ponadpodstawowe. Dostępna jest rozwinięta opieka zdrowotna, obiekty sportowe, kulturalne i rekreacyjne. Ważnym ośrodkiem rekreacyjnym jest kompleks sportowo-rekreacyjny Solpark Kleszczów.

Sieć handlowo-usługowa jest dobrze rozwinięta i obejmuje sklepy spożywcze, markety, punkty usługowe, placówki bankowe, gastronomię oraz obiekty obsługi mieszkańców. Na terenie gminy funkcjonuje Urząd Gminy, jednostki organizacyjne samorządu, placówki ochrony zdrowia, posterunki służb publicznych oraz liczne instytucje wspierające działalność gospodarczą.

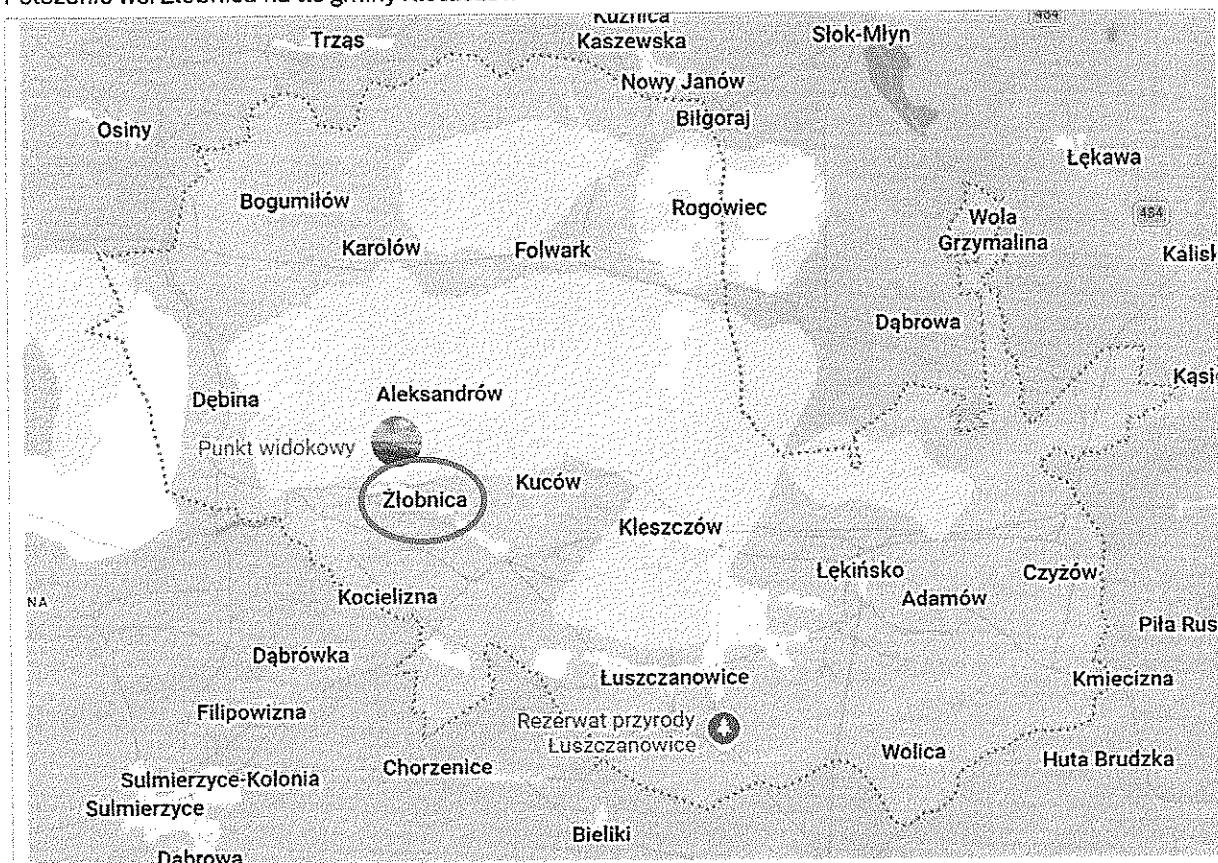
Położenie komunikacyjne gminy należy ocenić jako korzystne. Przez jej obszar lub w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają droga krajowa nr 74, droga krajowa nr 42 oraz autostrada A1, zapewniające dogodne połączenia z Łodzią, Piotrkowem Trybunalskim, Częstochową i Górnym Śląskiem.

Poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną, wysoka jakość usług publicznych, rozwinięty rynek pracy oraz korzystne położenie komunikacyjne powodują, że gmina Kleszczów należy do najbardziej atrakcyjnych obszarów osiedleńczych i inwestycyjnych w województwie łódzkim.



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

Położenie wsi Żłobnica na tle gminy Kleszczów



5.4. Stan zagospodarowania otoczenia

Na podstawie oględzin stwierdza się, że przedmiotowy teren otaczający nieruchomość to teren o charakterze **niezabudowanym i zabudowanym oraz częściowo zagospodarowanym**, typowy dla obszarów wiejskich o funkcji rolniczej i siedliskowej.

Ukształtowanie i pokrycie terenu

Teren jest **płaski**, bez widocznych deniwelacji utrudniających zagospodarowanie. Pokryty jest głównie:

- roślinnością trawiastą (użytki zielone, nieużytkowane),
- pojedynczymi zakrzaczami i drzewami liściastymi.

W bezpośrednim sąsiedztwie występują **zadrzewienia śródpolne**.

Sposób użytkowania

Nieruchomość gruntowa położona jest pomiędzy zabudowaniami i obecnie nie jest użytkowana rolnie

Dostęp do drogi

Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej

Bezpośrednie otoczenie stanowią:

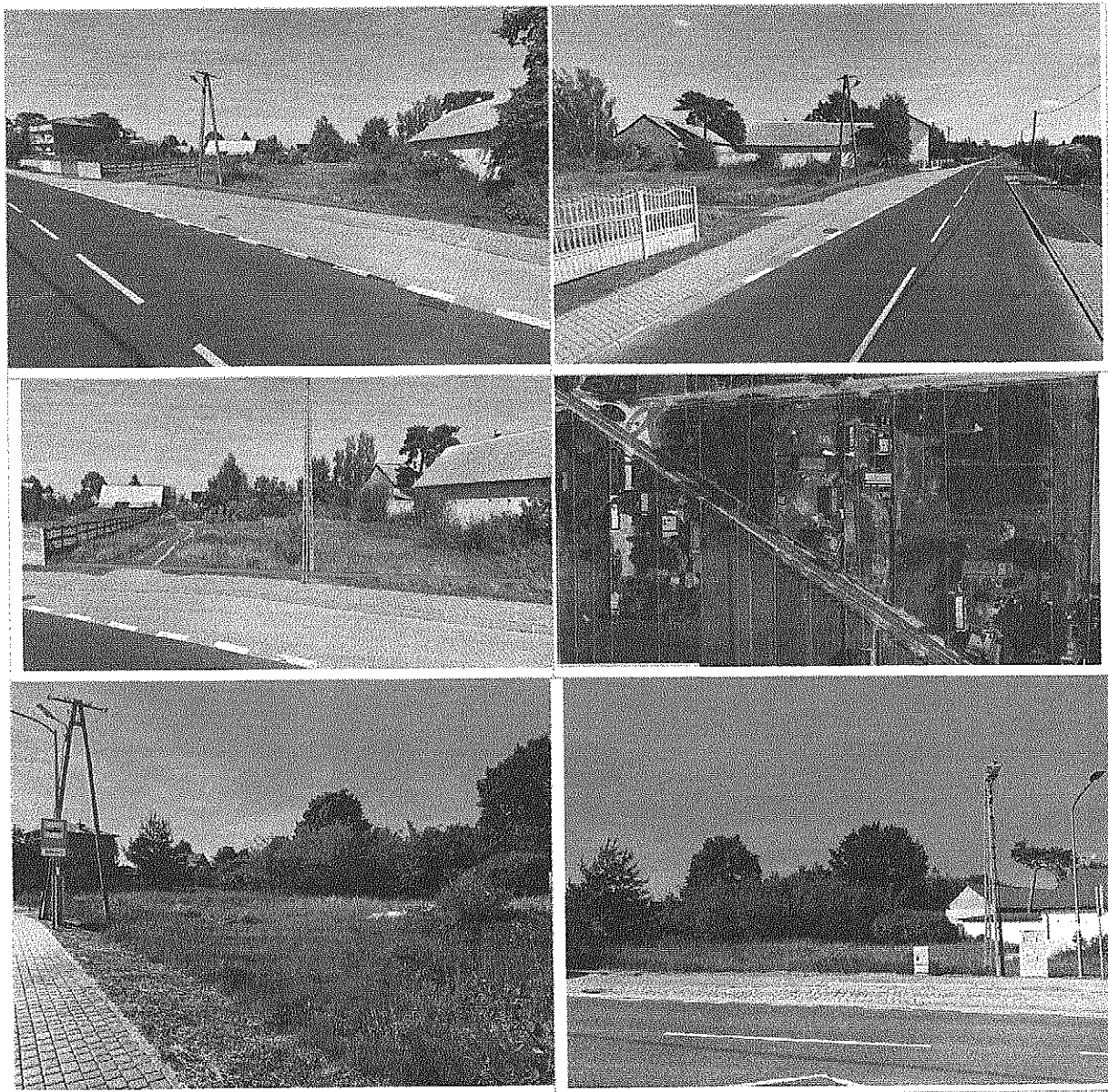
- zabudowa jednorodzinna o charakterze zagrodowym (pojedyncze budynki mieszkalne),
- tereny rolne i otwarte przestrzenie,

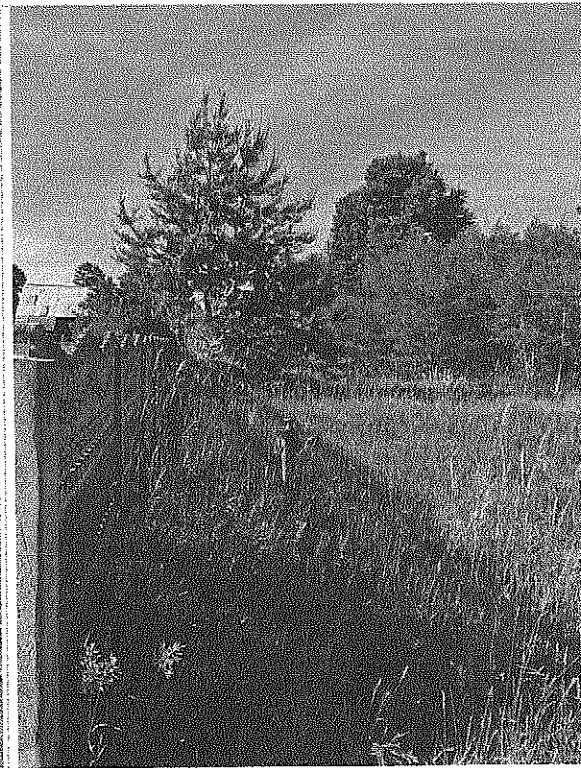
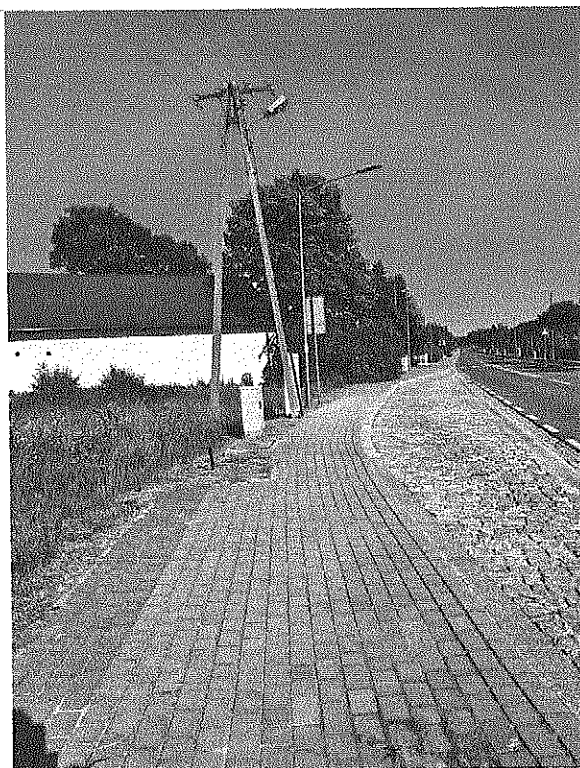
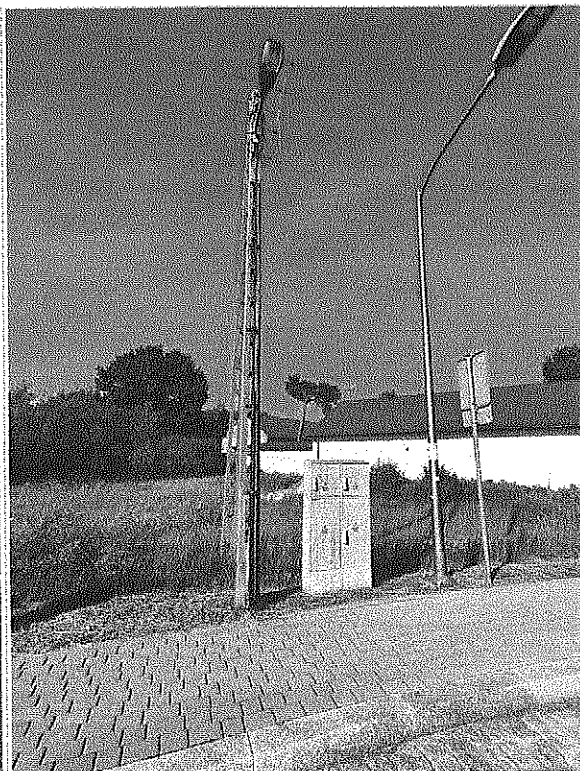
Obszar charakteryzuje się **niską intensywnością zabudowy** oraz spokojnym, wiejskim charakterem.

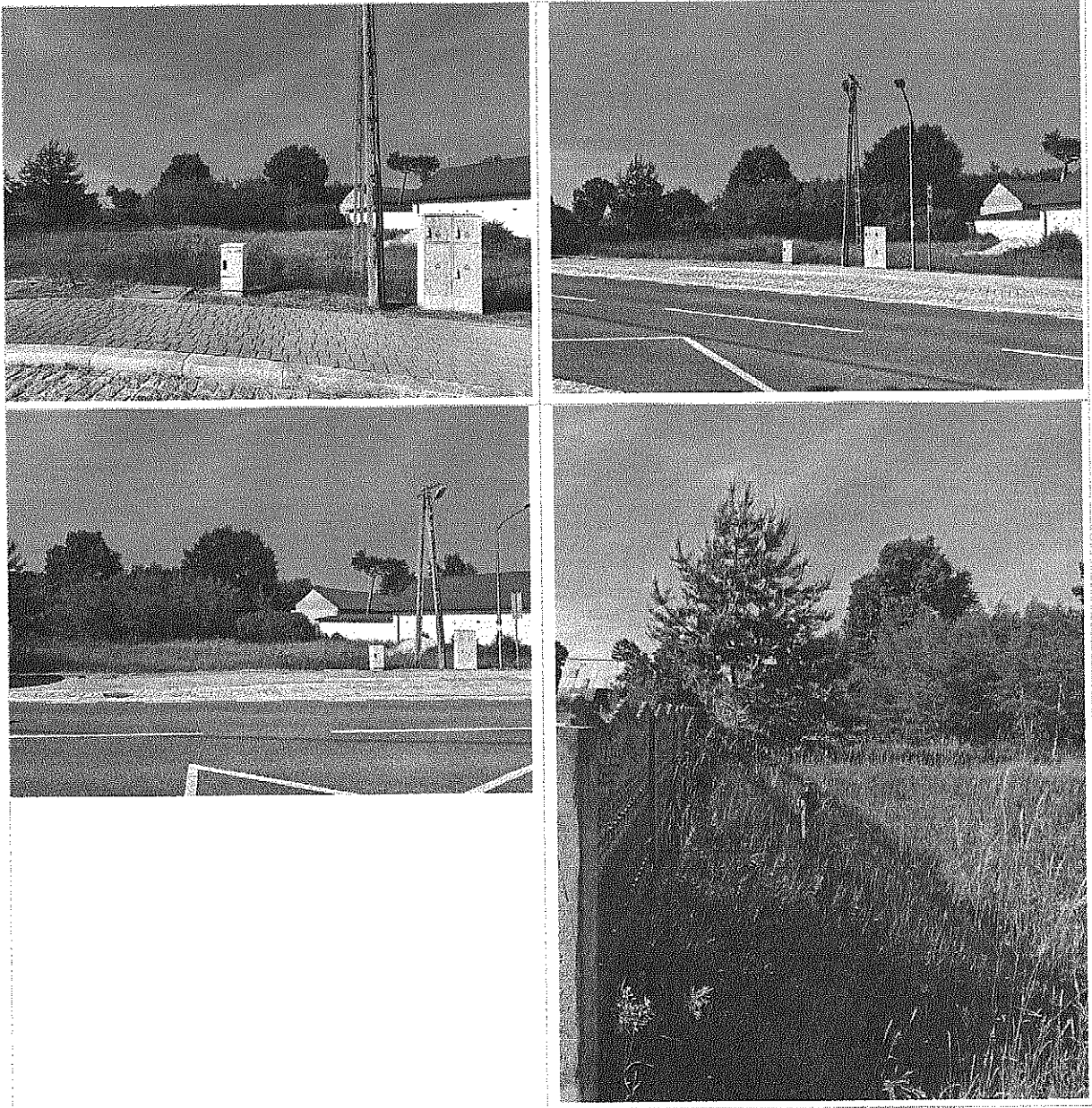
Warunki przyrodnicze i krajobrazowe

Teren posiada **korzystne walory krajobrazowe**:

- otwarta przestrzeń,
- brak uciążliwej działalności przemysłowej w bezpośrednim otoczeniu.







5.5. Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Przedmiotowe działki posiadają dostęp do drogi publicznej przebiegającej wzdłuż południowo-zachodniej granicy nieruchomości. W pasie drogowym oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Z analizy mapy zasadniczej wynika, że w otoczeniu nieruchomości występują sieci uzbrojenia terenu obejmujące w szczególności:

- sieć wodociągową,
- sieć elektroenergetyczną,
- sieć telekomunikacyjną,
- sieci związane z odprowadzaniem wód opadowych i ścieków.

Przebiegające w pasie drogowym sieci stwarzają możliwość uzbrojenia nieruchomości w podstawowe media techniczne.

Opis	Zdjęcie
Z analizy mapy zasadniczej wynika, że w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przebiegają sieci infrastruktury technicznej, obejmujące: • sieć wodociagową (w), • sieć kanalizacji sanitarnej (ks), • sieć kanalizacji deszczowej (kd), • sieć gazową (g), • sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia (eNN/eSN), • sieć telekomunikacyjną (t). Dostępność wymienionych sieci infrastruktury technicznej stwarza możliwość wyposażenia nieruchomości w podstawowe media niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy.	

5.6. Stan zagospodarowania nieruchomości

Nieruchomość stanowi niezabudowany grunt o regularnym kształcie, porośnięty roślinnością trawiastą oraz miejscowo samosiewami krzewów i drzew. Teren jest nieutwardzony, zasadniczo płaski i nie wykazuje śladów intensywnego użytkowania.

Od strony drogi publicznej nieruchomość posiada bezpośredni dostęp komunikacyjny. Wzdłuż granicy działki zlokalizowany jest chodnik wykonany z kostki betonowej oraz elementy infrastruktury technicznej, w tym sieć elektroenergetyczna i oświetlenie uliczne.

Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych. Aktualny sposób użytkowania nieruchomości nie pozostaje w sprzeczności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Stan zagospodarowania nieruchomości oceniono jako typowy dla niezabudowanych gruntów budowlanych przeznaczonych do przyszłego zagospodarowania inwestycyjnego.

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.

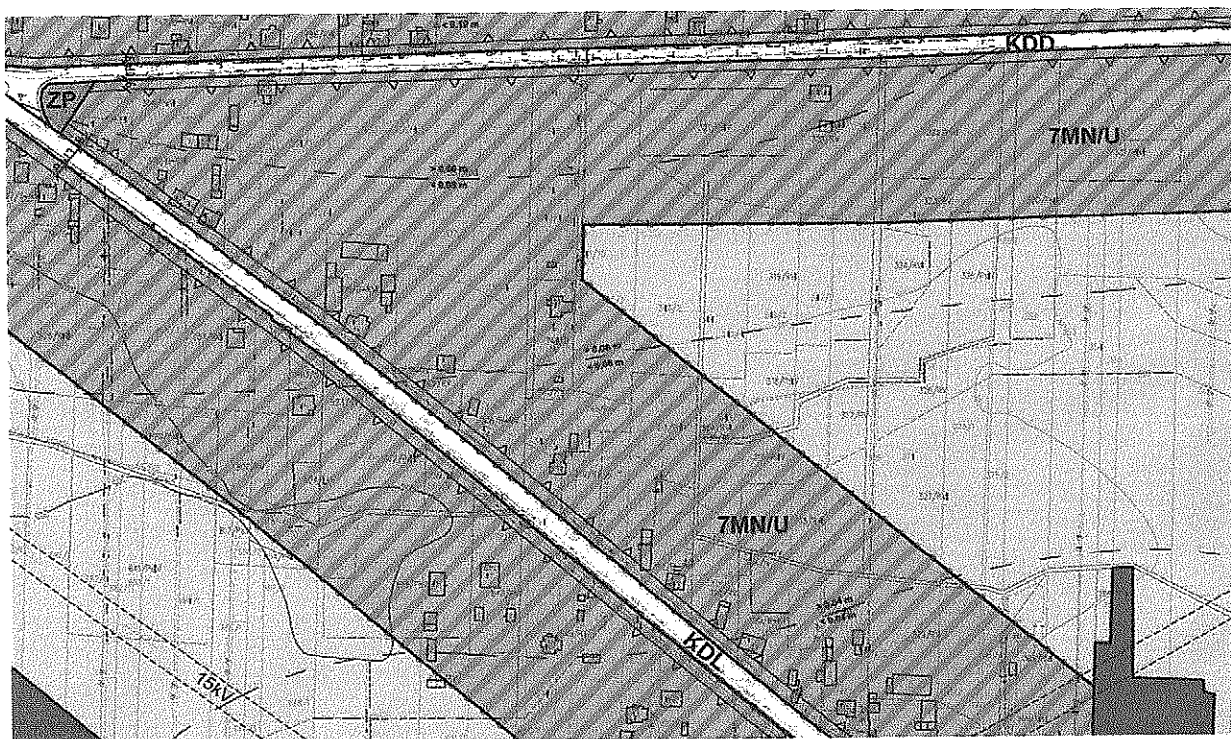
Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej, **istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP).**

Dla obszaru na którym położona jest przedmiotowa działka przyjęto Uchwałę Nr III/21/2014 Rady Gminy Kleszczów z dnia 22 grudnia 2014 r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Żłobnica

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze objętym MPZP jako 7MN/U co oznacza, iż Jest to obszar terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

MN/U

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ



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 niezabudowanych dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, które regulowane jest 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 określania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, **metodę korygowania ceny średniej**.

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 ocenach, 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 korygowania ceny średniej**.

§ 8.2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.
2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- 2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- 2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
- 2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 2.7. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
- 2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 2.9. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- 2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin, Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- 2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C\acute{s}r \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

ui – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

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

W niniejszym operacie **jednostka porównawczą jest 1 m² powierzchni gruntu wyznaczonej dla potrzeb niniejszej wyceny.**

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Wycenie w ramach nieruchomości gruntowych niezabudowanych podlegać będzie działka nr 346,

8.1. 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 do 3500 m2. Analizę oparto o nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianych w odniesieniu do położenia, powierzchni gruntu, przeznaczenia, (działki, które leżą na obszarze objętym MPZP o funkcji „budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne”),

b. Obszar badanego rynku:

badanie przeprowadzono w granicach gminy Kleszczów.

c. Badany okres notowanych transakcji:

czerwiec 2024 r. – czerwiec 2026 r.

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

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

8.2.1. Zanotowane transakcje według wskazanych kryteriów.

Według wskazanych kryteriów badania zanotowano 15 transakcji sprzedaży w obrębie gminy Kleszczów.

Dokonano dokładnego badania cech wpływających na wartość dla zanotowanych transakcji i w kolejnym kroku, po analizie położenia, lokalizacji oraz aktów notarialnych, usunięto z zebranych danych transakcje o nierynkowym charakterze (szczególnie warunki zawarcia transakcji).

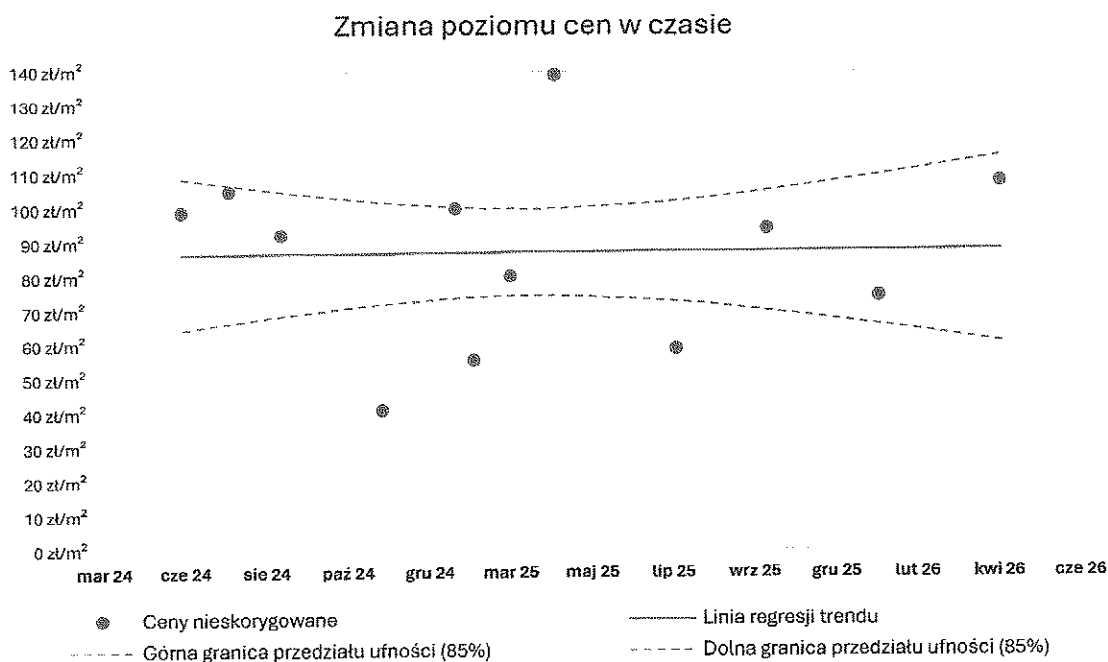
W ten sposób uzyskano zbiór nieruchomości podobnych, w ilości 12 transakcji. Ceny jednostkowe w tym zbiorze wahały się od 41,07 zł/m² do 138,89 zł/m², przy średniej cenie 87,23 zł/m².

Ceny całkowite wahały się od 43.000 zł do 230.000 zł, przy średniej cenie ok. 133.131 zł.

8.2.2. Analiza trendu zmiany ceny.

W celu dokonania badania wpływu czasu na kształtowanie się cen nieruchomości na analizowanym rynku zastosowano metodę regresji liniowej, w okresie od czerwca 2022 roku (data pierwszej odnotowanej transakcji) do dnia wyceny.

Linia trendu zmian cen transakcyjnych

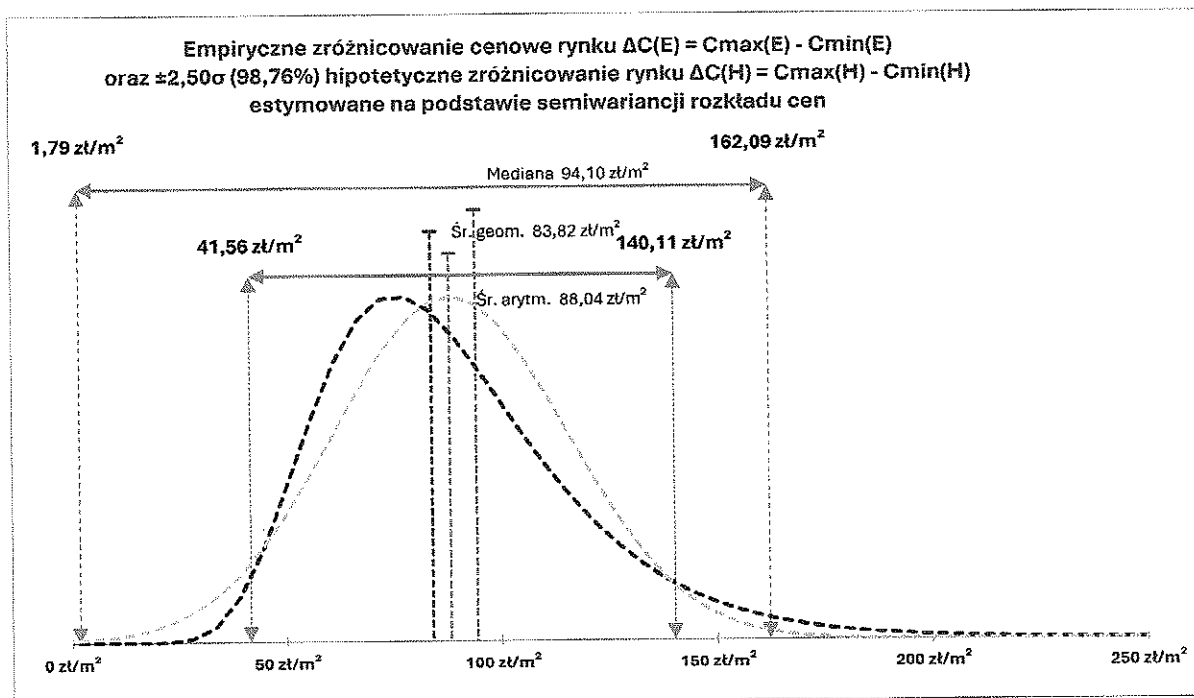
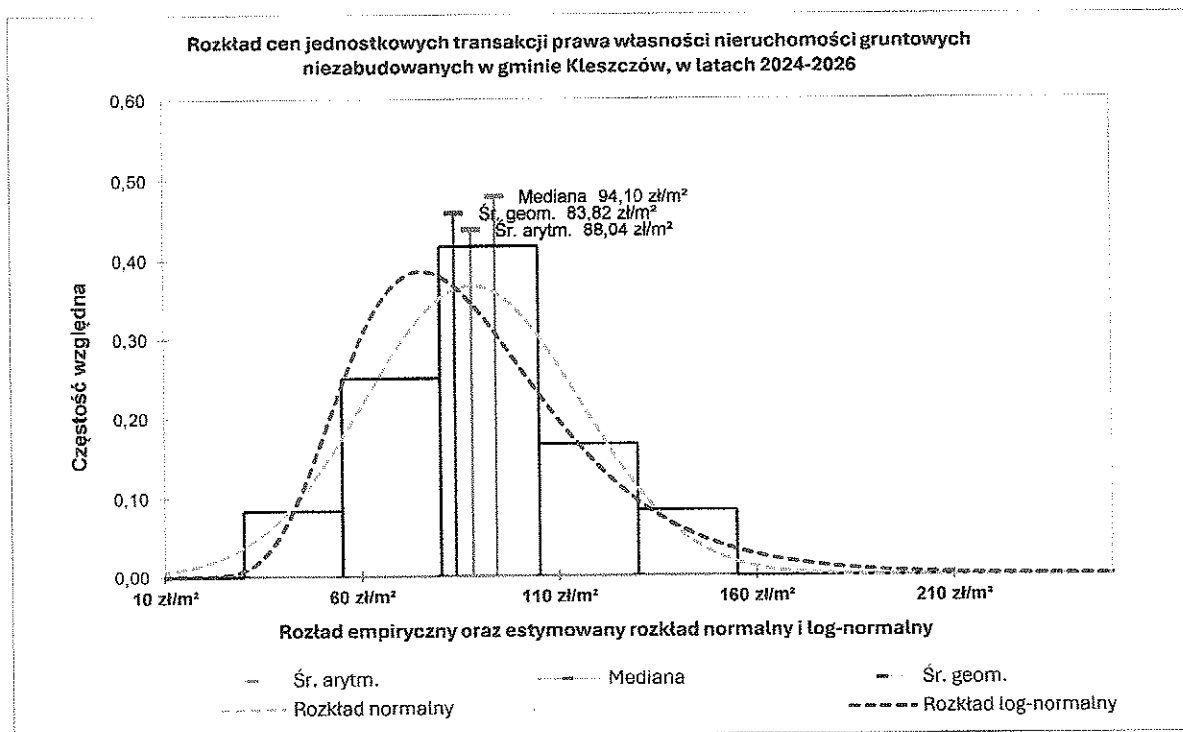


Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 0,8%/rok i można określić go jako brak wyraźnego trendu.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 96,4%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 3,6%.

Mając na uwadze powyższe, przyjęto zerowy poziom zmian cen w czasie.



L.p.	Miary tendencji centralnej	Wartość
1	Średnia arytmetyczna (μ)	88,04 zł/m ²
2	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	15,35 zł/m ²
4	Przedział ufności średniej $\pm$ %	17,4%
5	Przedział średniej od... do...	72,69 zł/m ² 103,39 zł/m ²
6	Mediana (Me)	94,10 zł/m ²
7	Dominanta (D)	94,29 zł/m ²
8	Średnia geometryczna (G)	83,82 zł/m ²

L.p.	Miary zmienności	Wartość
9	Odchylenie standardowe (σ)	27,13 zł/m ²
10	Współczynnik zmienności (σ/μ) %	30,8%
11	Wartość minimalna	41,56 zł/m ²
12	Wartość maksymalna	140,11 zł/m ²
13	Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$	98,55 zł/m ²

L.p.	Miary symetrii/asymetrii	Wartość
14	Skośność	0,000
15	Średnia - mediana ($[(\mu - Me)/\mu]$ w %)	6,9%
16	Średnia - dominanta ($[(\mu - D)/\mu]$ w %)	7,1%
17	Średnia - śr. geometryczna ($[(\mu - G)/\mu]$ w %)	4,8%
18	Semiodchylenie standarowe dolne	17,25 zł/m ²
19	Semiodchylenie standarowe górne	14,81 zł/m ²
20	Semiodchylenie standarowe górne / dolne	0,859

L.p.	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	Wartość
21	Liczba semiodchyliń standardowych $\pm$	$\pm 2,50\sigma$
22	Uwzględniona rozpiętość rynku	0,988
23	Hipotetyczna estymowana $C_{min}(H)$	1,79 zł/m ²
24	Hipotetyczna estymowana $C_{max}(H)$	162,09 zł/m ²
25	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	160,30 zł/m ²

1. Miary tendencji centralnej

Przeprowadzona analiza statystyczna zbioru cen jednostkowych nieruchomości wykazała, że średnia arytmetyczna cen wynosi **88,04 zł/m²**, natomiast mediana osiąga poziom **94,10 zł/m²**. Bardzo zbliżona wartość dominanta (**94,29 zł/m²**) wskazuje, że najczęściej występujące ceny na rynku koncentrują się w przedziale około 94 zł/m².

Mediana oraz dominanta są wyższe od średniej arytmetycznej odpowiednio o **6,9%** i **7,1%**, co sugeruje występowanie w zbiorze pewnej liczby transakcji o cenach niższych od przeciętnej, obniżających wartość średniej. Jednocześnie różnice te nie są znaczne, co świadczy o względnie równomiernym rozkładzie analizowanych cen.

2. Miary zmienności

Odchylenie standardowe wynoszące **27,13 zł/m²** wskazuje na umiarkowane zróżnicowanie cen na rynku. Potwierdza to również współczynnik zmienności na poziomie **30,8%**, który świadczy o przeciętnej zmienności badanego zbioru. Oznacza to, że analizowany rynek nie jest jednorodny, jednak zróżnicowanie cen nie osiąga poziomu charakterystycznego dla rynków silnie niejednorodnych.

W badanej próbie ceny transakcyjne zawierały się w przedziale od **41,56 zł/m²** do **140,11 zł/m²**, co daje empiryczny rozstęp cen równy **98,55 zł/m²**. Rozpiętość cen świadczy o występowaniu nieruchomości o zróżnicowanych cechach rynkowych, takich jak lokalizacja, powierzchnia, dostępność infrastruktury technicznej czy linia zabudowy.

3. Miary symetrii/asymetrii

Analiza asymetrii wskazuje na praktycznie symetryczny rozkład cen. Wartość współczynnika skośności wynosi **0,000**, co oznacza brak istotnego przesunięcia rozkładu w kierunku cen wysokich lub niskich. Otrzymany wynik świadczy o bardzo dobrym zrównoważeniu analizowanej próby pod względem poziomu cen.

Przedział ufności dla średniej arytmetycznej przy poziomie istotności 5% wynosi od **72,69 zł/m²** do **103,39 zł/m²**, co oznacza, że z prawdopodobieństwem 95% rzeczywista średnia cena na analizowanym rynku znajduje się w tym przedziale.

4. Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku

Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku, określony przy wykorzystaniu odchylenia standardowego, wynosi od **1,79 zł/m²** do **162,09 zł/m²**, przy czym faktycznie zaobserwowane ceny mieszczą się w znacznie węższym zakresie. Wskaźnik uwzględnionej rozpiętości rynku wynoszący **0,988** świadczy o bardzo wysokim stopniu pokrycia rynku przez zgromadzoną próbę transakcji. Oznacza to, że analizowany zbiór danych dobrze odzwierciedla rzeczywiste zróżnicowanie cen występujące na lokalnym rynku nieruchomości.

Podsumowując, badany rynek nieruchomości gruntowych charakteryzuje się umiarkowanym zróżnicowaniem cen, brakiem istotnej asymetrii rozkładu oraz dobrą reprezentatywnością zgromadzonej próby transakcyjnej. Uzyskane wyniki potwierdzają możliwość wykorzystania analizowanego zbioru jako wiarygodnej podstawy do określenia wartości rynkowej nieruchomości metodami porównawczymi.

8.2.3. Określenie i analiza cech rynkowych i ich skali mających wpływ na zróżnicowanie nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy zawartych transakcji określono cechy różnicujące nieruchomości podobne. Cechom tym nadano kierunek oraz gradację ich stanu tj. cechy będące stymulantami mają gradację rosnącą a cechy będące destymulantami mają gradację malejącą. Tym samym dla cech będących stymulantami najgorszy stan danej cechy przyjmuje wartość 1, natomiast dla cech będących destymulantami kierunek skali jest odwrotny. W analizowanym przypadku pole powierzchni gruntu oraz szerokość działki okazały się destymulantami. Dla zmiennych wyliczono również medianę (Me).

Nr cechy	Określenie cechy	Skala	Gradacja stanu cech			Me
1	Położenie	3	1	2	3	2
2	Pole powierzchni	3	3	2	1	2
3	Szerokość działki	3	3	2	1	2
4	Linia zabudowy	2	1	2		1,5

Przedstawione gradacje cech są pochodną poczynionych obserwacji rynkowych dla wycenianej nieruchomości i odpowiadają grupom, do których przyporządkowano nieruchomości podobne.

Nr cechy	Określenie cechy	Skala	Grupa 1	Grupa 2	Grupa 3
1	Położenie	3	Antoniówka	Żłobnica	Kleszczów
2	Pole powierzchni	3	<=1708	>1708; <=2540	>2540
3	Szerokość działki	3	<=33,2	>33,2; <=45,1	>45,1
5	Linia zabudowy	2	w drugiej linii zabudowy, przy drodze dojazdowej	przy drodze głównej asfaltowej	

8.3. Analiza wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości

Określenia wartości wag poszczególnych cech rynkowych dokonano za pomocą metody korelacji rang Spearmana. Metoda pozwala w praktyczny i obiektywny sposób określać wielkość zależności pomiędzy zmiennymi niezależnymi jakimi są określone cechy nieruchomości a cenami.

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.

Do analizy przyjęto zbiór nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne oraz stany analizowanych cech rynkowych.

Dla każdej cechy rynkowej oblicza się współczynnik korelacji rang Spearmana ρ_j według wzoru:

$$\rho_j = 1 - \frac{6 \sum_{i=1}^n d_{ij}^2}{n(n^2 - 1)}$$

gdzie:

- $d_{ij} = R(C_i) - R(X_{ij})$ – różnica rang ceny i cechy dla i -tej nieruchomości,
- n – liczba nieruchomości w próbie.

Wartość współczynnika ρ_j mieści się w przedziale $[-1; 1]$ i informuje o sile oraz kierunku wpływu danej cechy na poziom cen.

Wykorzystując współczynniki rang Spearmana wagi cech rynkowych wg_j wyznaczono według wzoru:

$$wg_j = \frac{|\rho_j|}{\sum_{k=1}^m |\rho_k|}$$

gdzie:

- m – liczba analizowanych cech rynkowych,
- $\sum_{j=1}^m wg_j = 1$.

W celu prawidłowego ustalenia wag cech rynkowych koniecznym było **wyeliminowanie wzajemnego wpływu cech** na ceny nieruchomości. W tym celu, przy analizie każdej cechy, pozostałe cechy doprowadzono do stanu (*ceteris paribus*). Dokonano tego przy zastosowaniu metody obliczeniowej, opartej o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen, cech innych niż cecha aktualnie badana. Jako punkt odniesienia dla określenia współczynnika przyjęto w każdym przypadku sumę median ze skali ocen cech w badanej grupie pomniejszona o medianę właściwą dla skali ocen badanej cechy, do której odniesiono sumę ocen odpowiednio stwierdzonych

stanów dla poszczególnych cech nieruchomości pomniejszona o ocenę cechy analizowanej. Ostatecznie otrzymano współczynniki korygujące ceny transakcyjne o wpływ cech innych niż badana. Tak określony współczynniki wykorzystano następnie do skorygowania ceny transakcyjnej o wielkość podpowiadająca ułamkowi zaobserwowanej różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną.

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{j=1}^m Me_j - Me_j}{\sum_{j=1}^m x_{ij} - x_{ij}}$$

gdzie:

- $\sum_{j=1}^m Me_j$ – suma median ze skali ocen cech,
- Me_j – media właściwa dla skali ocen badanej cechy,
- $\sum_{j=1}^m x_{ij}$ – suma ocen stanów,
- x_{ij} – wartość cechy analizowanej

Obliczenia skorygowanych cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Cs_{ij} = Ca_i - \Delta C^a * (1 - Wk_{ij})$$

gdzie:

- Ca_i – cena transakcyjna nieruchomości badanej (skorygowana o wskaźnik wzrostu cen),
- ΔC^a – różnica między ceną maksymalną a minimalną ze zbioru cen nieruchomości podobnych,

LP	Data transakcji	Położenie	Położenie	Pole powierzchni	Szerokość działki	Linia zabudowy
1	05.06.2024	10 (KLESZCZÓW)	3	3	3	2
2	15.07.2024	10 (KLESZCZÓW)	3	1	1	2
3	27.08.2024	10 (KLESZCZÓW)	3	2	1	2
4	18.11.2024	2 (ANTONIÓWKA)	1	1	1	1
5	20.01.2025	20 (ŻŁOBNICA)	2	1	1	2
6	03.02.2025	2 (ANTONIÓWKA)	1	1	1	2
7	06.03.2025	2 (ANTONIÓWKA)	1	3	2	1
8	14.04.2025	10 (KLESZCZÓW)	3	1	1	2
9	22.07.2025	2 (ANTONIÓWKA)	1	3	3	1
10	07.10.2025	10 (KLESZCZÓW)	3	2	1	2
11	08.01.2026	2 (ANTONIÓWKA)	1	1	1	2
12	20.04.2026	10 (KLESZCZÓW)	3	1	1	2
Współczynnik rho			0,467	-0,400	-0,295	0,531
Waga cech			28,00%	24,00%	17,00%	31,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,2			istotna	istotna	istotna	istotna

Z przeprowadzonej analizy, na poziomie istotności alfa = 0,20, wynika, że wszystkie cechy rynkowe mają istotny wpływ na wartość nieruchomości.

Dokonano analizy osiągniętych wyników, która potwierdza występującą tendencję rynkową i odzwierciedla zakresy różnic w zbiorze nieruchomości podobnych.

Wagi pozostałych cech zaokrąglono do dwóch miejsc po przecinku, tym samym otrzymano następujące wartości dla zbioru cech rynkowych:

Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla $\alpha = 0,20$	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla empirycznego przedziału cenowego
1	2	3	4	5	6	7
Położenie	0,46678	0,2798	0,4668	27,55%	28,00%	27,39 zł
Pole powierzchni	-0,40035		0,4003	23,63%	24,00%	23,48 zł
Szerokość działki	-0,29545		0,2955	17,44%	17,00%	16,63 zł
Linia zabudowy	0,53147		0,5315	31,37%	31,00%	30,32 zł

W opiniowanym przypadku wielkość krytyczna współczynnika rho odczytana z tablic wynosi 0,2798 (rho krytyczne dla $n=12$ i $\alpha=0,20$ (test dwustronny)) (tabela kolumna 3).

8.4. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości wycenianej - rynek ofertowy

Badanie rynku oraz informacje uzyskane od pośredników w obrocie nieruchomościami wskazują na względną równowagę pomiędzy stroną popytową i podażową na lokalnym rynku nieruchomości. W analizowanym okresie obserwowana jest stabilizacja cen oraz nieznaczne osłabienie aktywności nabywców w porównaniu z okresem wcześniejszym, w którym wzrost cen był stymulowany przez zwiększony popyt.

Średni okres ekspozycji nieruchomości na rynku wynosi około 8 miesięcy.

Na dzień analizy odnotowano 4 aktywne oferty sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Średnia cena ofertowa wyniosła 113,55 zł/m² i była wyższa od średniej ceny transakcyjnej wynoszącej 87,23 zł/m². Zjawisko to jest typowe dla rynku nieruchomości, gdyż ceny ofertowe zazwyczaj uwzględniają margines negocjacyjny pomiędzy stronami transakcji, który ulega redukcji w toku negocjacji i ostatecznego ustalania ceny sprzedaży.

L.p.	Położenie	Powierzchnia działki m ²	Cena ofertowa	Cena ofertowa za 1 m ² powierzchni działki
1	Łuszczanowice	1323	180000	136,05 zł
2	Łękińsko	3946	249000	63,10 zł
3	Żłobnica	3526	388000	110,04 zł
4	Żłobnica	1000	145000	145,00 zł
C_{max}				145,00 zł
C_{min}				63,10 zł
C_{sr}				113,55 zł

9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Wyceny nieruchomości dokonano w oparciu o procedurę postępowania przy zastosowaniu podejścia porównawczego, **metodą korygowania ceny średniej**, 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:

- lokalizacja – gmina Kleszczów,
- nieruchomości gruntowe, stanowiące prawo własności o powierzchni do 3500 m², objętym MPZP o funkcji „budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne”),
- transakcje sprzedaży zanotowane od czerwca 2024 r. do daty wyceny.

Na podstawie przeprowadzonej analizy cen transakcyjnych stwierdzono brak statystycznie istotnych zmian poziomu cen na lokalnym rynku nieruchomości w okresie objętym badaniem. W związku z tym ceny nieruchomości przyjętych do porównań nie wymagały aktualizacji na datę wyceny.

LP	Data transakcji	Położenie	Pow. użytkowa	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	05.06.2024	10 (KLESZCZÓW)	3054	302 500	99,05	1,000	99,05
2	15.07.2024	10 (KLESZCZÓW)	988	103 740	105,00	1,000	105,00
3	27.08.2024	10 (KLESZCZÓW)	2 490	230 000	92,37	1,000	92,37
4	18.11.2024	2 (ANTONIÓWKA)	1 047	43 000	41,07	1,000	41,07
5	20.01.2025	20 (ŻŁOBNICA)	1 397	139 700	100,00	1,000	100,00
6	03.02.2025	2 (ANTONIÓWKA)	1 044	58 000	55,56	1,000	55,56
7	06.03.2025	2 (ANTONIÓWKA)	2 644	212 000	80,18	1,000	80,18
8	14.04.2025	10 (KLESZCZÓW)	900	125 000	138,89	1,000	138,89
9	22.07.2025	2 (ANTONIÓWKA)	3 372	198 000	58,72	1,000	58,72
10	07.10.2025	10 (KLESZCZÓW)	1 754	165 000	94,07	1,000	94,07
11	08.01.2026	2 (ANTONIÓWKA)	876	65 000	74,20	1,000	74,20
12	20.04.2026	10 (KLESZCZÓW)	1 161	125 000	107,67	1,000	107,67
Cena maksymalna w badanym zbiorze					$C_{\max} =$		138,89
Cena minimalna w badanym zbiorze					$C_{\min} =$		41,07
Cena średnia w badanym zbiorze					$C_{\text{śr}} =$		87,23

Źródło: rejestr cen i akty notarialne zanotowanych 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. (II CSK 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 w zbiorze nieruchomości podobnych oraz określono wagi poszczególnych cech rynkowych.

Poniższa tabela przedstawia cechy rynkowe oraz procentowy wpływ poszczególnych cech na ceny transakcyjne nieruchomości na badanym rynku lokalnym.

Nr cechy	Określenie cechy	Skala	Wagi [%]	Grupa 1	Grupa 2	Grupa 3
1	Położenie	3	28,00%	Antoniówka	Żłobnica	Kleszczów
2	Pole powierzchni	3	24,00%	<=1708	>1708; <=2540	>2540
3	Szerokość działki	3	17,00%	<=33,2	>33,2; <=45,1	>45,1
5	Linia zabudowy	2	31,00%	w drugiej linii zabudowy, przy drodze dojazdowej	przy drodze głównej asfaltowej	
6	Razem		100%			

11.1. 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	Położenie	Położenie	Pole powierzchni	Szerokość działki	Linia zabudowy
1	10 (KLESZCZÓW)	3	3	3	2
2	10 (KLESZCZÓW)	3	1	1	2
3	10 (KLESZCZÓW)	3	2	1	2
4 min	2 (ANTONIÓWKA)	1	1	1	1
5	20 (ŻŁOBNICA)	2	1	1	2
6	2 (ANTONIÓWKA)	1	1	1	2
7	2 (ANTONIÓWKA)	1	3	2	1
8 max	10 (KLESZCZÓW)	3	1	1	2
9	2 (ANTONIÓWKA)	1	3	3	1
10	10 (KLESZCZÓW)	3	2	1	2
11	2 (ANTONIÓWKA)	1	1	1	2
12	10 (KLESZCZÓW)	3	1	1	2
20	10 (KLESZCZÓW)	3	3	3	2
Zestawienie ocen dla nieruchomości o C_{min}, C_{max} i nieruchomości wycenianej					
6 max	2 (ANTONIÓWKA)	1	1	1	1
7 min	10 (KLESZCZÓW)	3	1	1	2
NW	ŻŁOBNICA	2	2	1	2

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

W badanym zbiorze nieruchomości podobnych zaktualizowana cena średnia z 20 zarejestrowanych transakcji wynosi:

$$C_{\text{śr}(15)} = 87,23 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{max}} = 138,89 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}} = 41,07 \text{ zł/m}^2$$

9.4 Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych oraz obliczenie położenia ceny średniej w przedziale

Obliczono dolną i górną granicę sumy współczynników korygujących:

Opis	Wartość
$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}} =$	1,5922
$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}} =$	0,4708
Położenie ceny średniej	47,19%

9.5 Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]

Obliczone zakresy współczynników korygujących z uwzględnieniem położenia ceny średniej dla poszczególnych cech z uwzględnieniem wag (wagi zaokrąglono do części setnych) określa tabela.

Rodzaj cechy	Waga	Rozkłady cech oraz wartości współczynników korygujących u_i			
		ocena	1,00	2,00	3,00
Położenie	28,00%	wielkość %	0,00%	13,21%	28,00%
		wartość wsp	0,132	0,280	0,446
Pole powierzchni	24,00%	ocena	3,00	2,00	1,00
		wielkość %	24,00%	11,33%	0,00%
		wartość wsp	0,113	0,240	0,382
Szerokość działki	17,00%	ocena	3,00	2,00	1,00
		wielkość %	17,00%	8,02%	0,00%
		wartość wsp	0,080	0,170	0,271
Linia zabudowy	31,00%	ocena	1,00		2,00
		wielkość %	0,00%		31,00%
		wartość wsp	0,146		0,494
Suma	100,00%		0,471		1,592

9.6 Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości i określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych – m2 powierzchni użytkowej lokalu

Określenie wielkości współczynników korygujących (WR)						
CECHY					NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	
Przedział cenowy DC		97,82 zł			CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ	
1	Rodzaje cech rynkowych	Waga cechy	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH			
			Min zakres	Max zakres	OCENA PUNKTOWA	WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA KORYGUJĄCEGO
2	Położenie	28,00%	0,1318	0,4458	2	0,2800
3	Pole powierzchni	24,00%	0,1130	0,3821	2	0,2400
4	Szerokość działki	17,00%	0,0800	0,2707	1	0,2707
5	Linia zabudowy	31,00%	0,1460	0,4936	2	0,4936
7	Suma wag cech i wielkości granicznych współczynników korygujących	100,00%	0,4708	1,5922		
8	Suma współczynników korygujących		Σu _i		1,2843	
Określenie wartości rynkowej (WR)						
1	Cena średnia		C _{sr}		87,23 zł	
2	Ilość jednostek porównawczych		P		2398,00	
3	Współczynnik korekcyjny		K		1,00	
4	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU		WR=Σ u _i *C _{sr} *P*K		268 600,00 zł	
5	SŁOWNIE		dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy sześćset złotych 0/100 groszy			

10. UZASADNIENIE OTRZYMANEGO WYNIKU

Wartość rynkową nieruchomości określono metodą korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym. Podstawę analizy stanowił zbiór transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zawartych na lokalnym rynku nieruchomości.

Na podstawie analizy rynku ustalono średnią cenę jednostkową na poziomie 87,23 zł/m². Przeprowadzona analiza cech rynkowych wykazała, że największy wpływ na poziom cen nieruchomości mają: linia zabudowy (31%), położenie (28%), pole powierzchni działki (24%) oraz szerokość frontu działki (17%).

Nieruchomość wyceniana charakteryzuje się przeciętnym położeniem na tle nieruchomości stanowiących próbę porównawczą, co znalazło odzwierciedlenie we współczynniku korygującym odpowiadającym wadze tej cechy. Pod względem powierzchni działki nieruchomość również została oceniona jako przeciętna. Korzystnie oceniono natomiast szerokość działki, która umożliwia racjonalne zagospodarowanie zgodne z

przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Szczególnie korzystnie oceniono cechę dotyczącą linii zabudowy, która nie powoduje istotnych ograniczeń inwestycyjnych i pozwala na efektywne wykorzystanie nieruchomości.

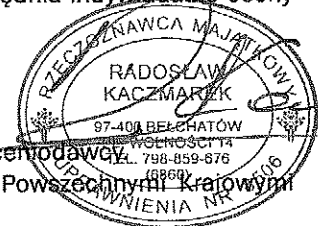
W rezultacie suma współczynników korygujących wyniosła 1,2843, co oznacza, że nieruchomość wyceniana posiada cechy nieco korzystniejsze od przeciętnych cech nieruchomości tworzących próbę rynkową. W konsekwencji jednostkowa wartość nieruchomości została określona na poziomie wyższym od średniej ceny transakcyjnej występującej na rynku lokalnym.

Dodatkowo przeprowadzona analiza rynku ofertowego wykazała, że średnia cena ofertowa nieruchomości podobnych wynosi około 113,55 zł/m², podczas gdy średnia cena transakcyjna kształtuje się na poziomie 87,23 zł/m². Różnica pomiędzy cenami ofertowymi i transakcyjnymi wynika z występowania typowego dla rynku nieruchomości marginesu negocjacyjnego oraz indywidualnych warunków zawieranych transakcji. Otrzymana w wyniku wyceny jednostkowa wartość nieruchomości mieści się poniżej średniego poziomu cen ofertowych, co potwierdza jej rynkowy charakter i zgodność z aktualnymi realiami lokalnego rynku nieruchomości.

Uwzględniając powierzchnię nieruchomości wynoszącą 2 398 m², średnią cenę rynkową oraz ustalone współczynniki korygujące, wartość rynkową prawa własności nieruchomości określono na kwotę **268 600 zł**. Otrzymany wynik odpowiada aktualnemu poziomowi cen osiąganym na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz uwzględnia indywidualne cechy wycenianej nieruchomości wpływające na jej atrakcyjność rynkową.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- 11.1. Operat został sporządzony w dwóch egzemplarzach, które 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-prawnych. 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
2. Protokół z badania Księgi wieczystej **PT1B/00043617/3**,
3. Wypis z rejestru gruntów,
4. Mapa ewidencyjna,
5. Polisa ubezpieczeniowa działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego

do operatu szacunkowego nr 5/06/2026

PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

DATA SPORZĄDZENIA PROTOKOŁU: 29.05.2026 GODZ. ROZPOCZĘCIA: 1630 GODZ. ZAKOŃCZENIA

MIEJSCE SPORZĄDZENIA PROTOKOŁU: ŻEBONICA, DZIAŁKI NR 334/5, 335/5

OSOBY UCZESTNICZĄCE W CZYNNOŚCIACH RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO:

1. Radosław Kaczmarek

2.

3.

4.

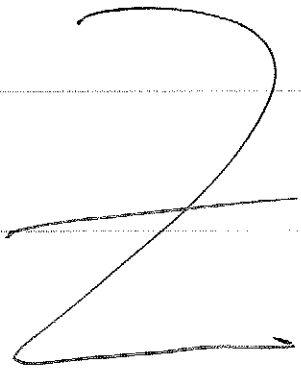
USTALENIA (W TYM OŚWIADCZENIA OSÓB UCZESTNICZĄCYCH):

Rodzaj nieruchomości:

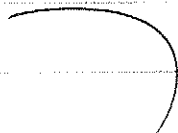
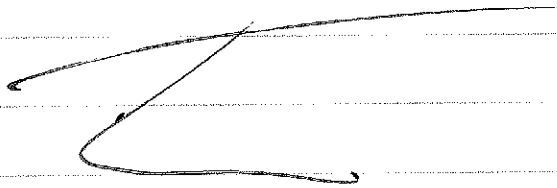
L.p.	Rodzaj nieruchomości	Zaznacz X	Uwagi
1.	Nieruchomość gruntowa	X	
2.	Nieruchomość budynkowa		
3.	Nieruchomość lokalowa		
4.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu		
5.			

L.p.	Punkt sprawdzający	Opis
1.	Lokalizacja nieruchomości: (w tym odległość o ważnych miejsc, np. od centrum miasta)	WIEŚ ŻEBONICA, GMINA KLESZCOW POWIAT BĘŁCHATOWSKI
2.	Otoczenie nieruchomości: (w tym komunikacja, dojazd, zabudowa, tereny zielone, obiekty użyteczności publicznej, konkurencja)	ZABUDOWA JEDNORODZINKA ZAGRODOWA, NIERUCHOMOŚĆ ZLOKALIZOWANA PRZY DRODZE PUBLICZNEJ, Z BEZPOŚRĘ- DNIM DO NIEJ DOSTĘPEM BRAK
3.	Uciążliwości	

L.p.	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.	

L.p.	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	EE, WODOCIĄG, KANALIZACJA DESzczOWA I SANITARNA
c	- ukształtowanie terenu	TEREN PŁASKI
d	- uciążliwości na działce	BRAK
e	- rodzaj wjazdu (np. bezpośredni, pośredni) i usytuowanie działki (np. druga linia zabudowy),	WJAZD BEZPOŚREDNI PIERWSZA LINIA ZABUDOWY
f	- istniejące ogrodzenie, zieleń, zanieczyszczenia gruntu, inne,	BRAK OGRODZENIA. ROŚLINNOŚĆ TRAWIASTA I SAMOSIEWY DRZEW I KRZEWÓW
8.	Inne niewymienione wyżej	

DOKUMENTY PRZEKAZANE RZECZONZAWCY MAJĄTKOWEMU:

L.p.	Nazwa dokumentu	Uwagi
1.	ZLECENIE	
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		

PODPISY OSÓB UCZESTNICZĄCYCH W CZYNNOŚCIACH RZECZOZANWCY MAJĄTKOWEGO:

1. Radosław Kacmarek

2.

3.

4.

Załącznik nr 2 Protokół z badania Księgi Wieczystej

Stan prawny ustalono w oparciu o badanie księgi wieczystej nr **PT1B/00043617/3** w dniu 5 czerwca 2026 roku Księga zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości		10	Nr podstawy wpisu
Działki ewidencyjne			12
Lp. 1.	—		Nr podstawy wpisu
Numer działki	334/5		1, 2, 3, 4, 13, 15
Identyfikator działki	100104_2.0020.334/5		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	20, ŻŁOBNICA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, BEŁCHATOWSKI, KLESZCZÓW, ŻŁOBNICA		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (obszar)	0,1140 HA		
Lp. 2.	—		Nr podstawy wpisu
Numer działki	335/5		1, 2, 3, 4, 13, 15
Identyfikator działki	100104_2.0020.335/5		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	20, ŻŁOBNICA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, BEŁCHATOWSKI, KLESZCZÓW, ŻŁOBNICA		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (obszar)	0,1258 HA		
Obszar całej nieruchomości	0,2499 HA		Nr podstawy wpisu
Komentarz do migracji			16, 17
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej			Nr podstawy wpisu
PEŁNA POSTAĆ WNIOSKU NR 1005/05-1006/05 POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W BEŁCHATOWIE WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z DNIA 09.02.2006R. SYGN.AKT.NR DZ.KW 781/06, WPISANO DNIA 09.02.2006R.			—
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		7	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

Strona 1/3

- 1 MAPY I REJESTRY; 516 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./00003599/00/, 2000-04-11 00:00:00, 2000-10-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 2 MAPA I REJESTR; 6, /00055960/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./00001005/05/, 2005-02-02 11:20:00, 2005-03-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 3 MAPA I REJESTR; 1127, /00038278/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./00001005/05/, 2005-02-02 11:20:00, 2005-03-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 4 MAPA I REJESTR; 672, /00038278/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./00001005/05/, 2005-02-02 11:20:00, 2005-03-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 12 WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH NR.042.20-29/2007, 2007-10-22, STAROSTWO POWIATOWE, BEŁCHATÓW; 76 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./PT1B/00005264/09/001, 2009-09-08 10:05:00, 2009-10-09-12.26.31.721712, NIE, 1-3, PT1B/00064604/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
- 13 MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU - WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH 042.20-55/2012, 2012-04-04, STAROSTA BEŁCHATOWSKI, BEŁCHATÓW; 110, PT1B/00069876/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./PT1B/00008728/14/001, 2014-12-18 11:10:00, 2015-01-15-11.40.57.010756, NIE, 182-183, PT1B/00069876/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
- 15 WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2014-11-20, STAROSTA BEŁCHATOWSKI, BEŁCHATÓW; 76, PT1B/00069876/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./PT1B/00008728/14/001, 2014-12-18 11:10:00, 2015-01-15-11.40.57.010756, NIE, 182-183, PT1B/00069876/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
- 16 MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU - WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH 042.20-55/2012, 2012-04-04, STAROSTA BEŁCHATOWSKI, BEŁCHATÓW; 110, PT1B/00069876/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./PT1B/00008729/14/001, 2014-12-18 11:10:00, 2015-01-15-12.15.08.183807, NIE, 182-183, PT1B/00069876/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
- 17 WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2014-11-20, STAROSTA BEŁCHATOWSKI, BEŁCHATÓW; 57-61, PT1B/00069876/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./PT1B/00008729/14/001, 2014-12-18 11:10:00, 2015-01-15-12.15.08.183807, NIE, 182-183, PT1B/00069876/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1/1	—	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	KAROL EMIL NIEWIECZERZAL, MIROSLAW, LIDIA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Strona 2/3

Nr
podstawy
wpisu

5

UMOWA DAROWIZNY, 2169/2000, 2000-04-04, J M RYCHTER: 2-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia,
notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW.//00003599/00/, 2000-04-11 00:00:00, 2000-10-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu,
chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / PT1B / 2399 / 26 / 1 - 2026-03-23, 08:00:55 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Komentarz do migracji

Nr
podstawy
wpisu

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w
danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej

1

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW



Strona 3/3

Załącznik Nr 3

Starosta Bełchatowski
ul. Pabianicka Nr 17/19
97-400 Bełchatów

Województwo : łódzkie
Powiat : bełchatowski
Jednostka ewidencyjna : 100104_2 Kleszczów
Obręb : 0020 ŻŁOBNICA

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6521.2212.2026

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 30.04.2026

Jednostka rejestrowa : G.100

Lp Podmiot ewidencyjny		Charakter własności / władania		Udział		
1 KAROL EMIL NIEWIECZERZAŁ Rodzice: MIROSŁAW, LIDIA ŻŁOBNICA 32; 97-410 gm. KLESZCZÓW;		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
334/5		grunty orne	RVi	0,1140	0,1140	AN 2169/2000 PT1B/00043617/3
Id działki: 100104_2.0020.334/5						
335/5		grunty orne	RVi	0,1258	0,1258	AN 2169/2000 PT1B/00043617/3
Id działki: 100104_2.0020.335/5						

Razem powierzchnia działek :

0,2398 ha

Słownie : dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt osiem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 30.04.2026

Sporządził : Aleksandra Adamczyk

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY
mgr inż. Anita Pawlikowska
GŁÓWNY SPECJALISTA
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

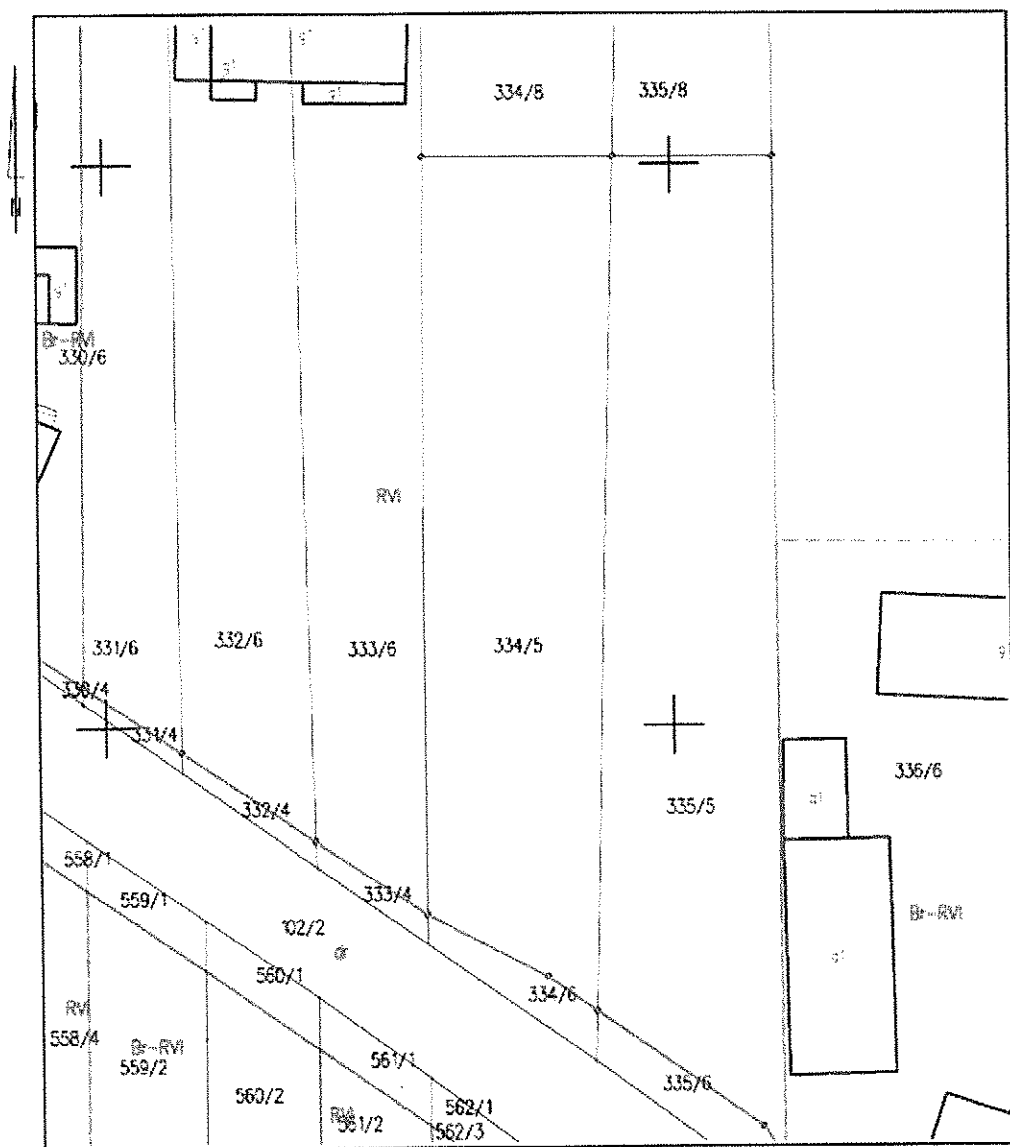
Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Anita
Dorota Pawlikowska
Data: 2026.04.30 13:35:58 CEST

Załącznik nr 4

MAPA EWIDENCYJNA
Skala 1:500

Województwo: łódzkie
Powiat: bełchatowski
Jednostka ewidencyjna: 100104_2 Kleszczów
Obręb ewidencyjny: 20 ŻŁOBNICA
Nr kancelaryjny: GK.6642.1471.2026



Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Tatiana Kaczmarek-Juskiewicz
Data: 2026.04.27 14:29:46
CEST

Sporządził: PMADEJAK
Data: 27.04.2026 r.

Załącznik nr 5

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1102448035



1	Okres ubezpieczenia: od 17.12.2025 r. do 16.12.2026 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
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego 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: 131,74 PLN Kwota w PLN Termin płatności 131,74 09.12.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 22 1240 6960 3014 0110 3234 8466 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1102448035
7	Warunki ubezpieczenia 1) Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 28 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia wystąpiłem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ Wyrażam zgodę na ubezpieczenie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotem z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Aior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie emergencji do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty. 4. ☒ Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym GWP, oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym w szczególności SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych zobowiązuje się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Aior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. Zapoznałem się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Aior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 9. ☒ 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. 10. W zakresie, w jakim posiadam przetwarzania PZU/Pana danych osobowych jest zgodą, ma Pan/Pana prawo jej wycofania. Zgodę można wycofać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Pułteku 18A, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ W polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechna 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 Opieki Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 01-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żłobna 1, 01-056 Warszawa; Aior Bank SA - Aior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszeńska 380, 02-132 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa	

DSF/P/1102448035/6944/716f3997-19a5-4657-8d88-7518507ce895/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 56 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

OSRODZKA/4451_1_11/20251125.125/rodzaj06-371086625.J/PL/6/716f3997-19a5-4657-8d88-7518507ce895

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacje, skargi lub zażalenia mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo na adres w placówce podmiotu zajmującego się doręczeniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE.PL-87570-55655-1414V-21, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonem, na przykład dowodząc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez względu na to, czy jest ona skierowana do PZU, w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności 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) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 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 może być dostarczona pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub w formie innego trwałego nośnika informacji.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczycielstwa, ubezpieczeniemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, opłaconemu kontrybucją, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Międzynarodowych Rzeczników Konsumentów.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cztery rachunek Ubezpieczyciel zobowiązuje się doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na zażalenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązuje się przedkładać dowód wykonania tej obowiązku.
2. Z zachowaniem podanych, niezamierzonych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda 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: +4879855676

Dodatkowych informacji udzieli:

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

Data zawarcia umowy ubezpieczenia

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wyjątków i ograniczeń, które mam silny/półny zapobieg.

Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia
Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia
Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia
Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia
Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia
Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia
Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia
Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia
Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia
Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia

Doradztwo Finansowe

Radosław Kaczmarek
ul. Postępu 18A
02-676 Warszawa
tel. 801 102 102 lub (or) 448 22 566 55 55 pzu.pl
e-mail: rk.finance.wyceny@interia.pl

Firma ubezpieczyciela

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

DORADZTWO FINANSOWE RADOSŁAW
KACZMAREK
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (or) 448 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1102448035/8944/71613997-19a5-4657-8d88-7518507ce895/BE20

2/2

801 102 102 pzu.pl