

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej
oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działki numer 47 i 526, obręb 48. Radomsko
powiat radomszczański, województwo łódzkie

Wykonawca: Rzeczoznawca Majątkowy
mgr Karolina Kwarta
nr uprawnień 6402



K. Kwarta

Gowarczów, 15.03.2022r.

Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Karolina Kwarta
Cowarczów 97, 97-540 Gidle
NIP 772 230 13 64 RECON 362189623
tel. 697 541 731 e-mail: kkkwarta@vp.pl

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest część ułamkowa (1/2) prawa własności nieruchomości gruntowej, oraz poszczególnych działek gruntu wchodzących w jej skład, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer 47 i 526, obręb 48. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Działka numer 47 oznaczona jest jako grunty orne RV o powierzchni 0,0482 ha i grunty orne RVI o powierzchni 0,1446 ha, co daje razem powierzchnię działki 0,1928 ha. Działka numer 526 oznaczona jest jako tereny mieszkaniowe B o powierzchni 0,0289 ha, pastwiska trwałe PsV o powierzchni 0,0957 ha i grunty orne RVI 0,0155 ha, co daje razem powierzchnię działki 0,1401 ha. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 0,3329 ha.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowi własność Dariusza Pawła Koźlika, syna Mieczysława i Stanisławy, zam. Wincentego Witosa 138, Radomsko - udział we własności 1/2, oraz Bogumiły Zielińskiej, córki Władysława i Władysławy, zam. 97-500 - udział we własności 1/2.

Dla nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00011530/1.

2. Cel wyceny:

określenie części ułamkowej (1/2) wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, oraz poszczególnych działek gruntu wchodzących w jej skład, dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. Wartość przedmiotu wyceny określono w wysokości:

- wartość rynkowa części ułamkowej (1/2) prawa własności nieruchomości jako całości: 105 500,00 zł. (słownie: *sto pięć tysięcy pięćset złotych*)
- wartość rynkowa części ułamkowej (1/2) prawa własności działki numer 47: 58 000,00 zł. (słownie: *pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych*)
- wartość rynkowa części ułamkowej (1/2) prawa własności działki numer 526: 50 000,00 zł. (słownie: *pięćdziesiąt tysięcy złotych*)

4. Wartość rynkową prawa własności nieruchomości określono:

według stanu na dzień 07.03.2022r. oraz według poziomu cen na dzień 15.03.2022r.

5. Data sporządzenia operatu:

15.03.2022r.

Operat sporządziła:

Karolina Kwarta
Rzecznawca Majątkowy
numer uprawnień 6402



Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego	2
Spis treści	3
I. Przedmiot i zakres wyceny	4
II. Cel wyceny	5
III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	5
1. Podstawa formalna wyceny	5
2. Podstawy materialno – prawne wyceny	5
3. Źródła danych merytorycznych i metodologicznych	6
IV. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	7
1. Data sporządzenia wyceny	7
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	7
3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	7
4. Data dokonania oględzin nieruchomości	7
V. Opis i określenie stanu nieruchomości	8
1. Stan prawny nieruchomości	8
2. Opis nieruchomości	12
VI. Określenie przeznaczenia nieruchomości	13
VII. Przedstawienie sposobu wyceny	14
1. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	14
VIII. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	16
1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	16
2. Charakterystyka lokalnego rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	20
IX. Określenie wartości nieruchomości	23
1. Określenie wartości nieruchomości gruntowej	23
X. Wynik końcowy wyceny	26
XI. Klauzule i ustalenia dodatkowe	28
XII. Załączniki	29

I. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest część ułamkowa (1/2) prawa własności nieruchomości gruntowej, oraz poszczególnych działek gruntu wchodzących w jej skład, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer 47 i 526, obręb 48. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Działka numer 47 oznaczona jest jako grunty orne RV o powierzchni 0,0482 ha i grunty orne RVI o powierzchni 0,1446 ha, co daje razem powierzchnię działki 0,1928 ha. Działka numer 526 oznaczona jest jako tereny mieszkaniowe B o powierzchni 0,0289 ha, pastwiska trwałe PsV o powierzchni 0,0957 ha i grunty orne RVI 0,0155 ha, co daje razem powierzchnię działki 0,1401 ha. Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 0,3329 ha.

Zgodnie z kartoteką budynków, działka gruntu numer 526, pod adresem Witosa 138, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, jednokondygnacyjnym, wybudowanym w 1930 roku, o powierzchni zabudowy 18,00 m². Zgodnie ze stanem faktycznym, budynek jest rozebrany - zgodnie z oświadczeniem współwłaściciela budynek się zawalił i został rozebrany. Sytuacja ta nie została formalnie uregulowana.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowi własność Dariusza Pawła Koźlika, syna Mieczysława i Stanisławy, zam. Wincentego Witosa 138, Radomsko - udział we własności 1/2, oraz Bogumiły Zielińskiej, córki Władysława i Władysławy, zam. 97-500 - udział we własności 1/2.

Dla nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00011530/1.

Zakres opracowania obejmuje określenie części ułamkowej (1/2) wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, oraz poszczególnych działek gruntu wchodzących w jej skład, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer 47 i 526, obręb 48. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, przy założeniu najkorzystniejszego i zgodnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska sposobu użytkowania, według stanu na dzień wizji lokalnej, tj. 07.03.2022r. oraz według cen z dnia wyceny, tj. 15.03.2022r.

II. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie części ułamkowej 1/2 wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, oraz poszczególnych działek gruntu wchodzących w jej skład, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer 47 i 526, obręb 48. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, przy założeniu najkorzystniejszego i zgodnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska sposobu użytkowania, dla potrzeb postępowania upadłościowego.

III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

1. Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy sporządzono na podstawie zlecenia Pani Joanny Gałązki, doradcy restrukturyzacyjnego (numer licencji 930), Al. 1 Maja 87 p. 211, 97 - 755 Łódź, na rzecz firmy Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Karolina Kwarta (numer uprawnień rzeczoznawcy majątkowego 6402), Gowarzów 97, 97-540 Gidle, NIP 772 230 13 64.

2. Podstawy materialno – prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177, 1978).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 1228, 2320, z 2021 r. poz. 1080, 1177, 1598, 2140).

- Rozporządzenie Rady Ministrów, z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 555).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP "Wartość Rynkowa" (Uchwała nr 7/03/2017 Rady Krajowej PFSRM z 27-28 marca 2017r.).

3. Źródła danych merytorycznych i metodologicznych

- Wypis i wyrys: I. Wypis z rejestru gruntów, z dnia 31.01.2022r., oraz II. Wyrys z mapy ewidencyjnej, z dnia 31.01.2022r., wydany dnia 10.02.2022r. przez Starostwo Powiatowe w Radomsku.
- Księga wieczysta numer PT1R/00011530/1.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomsko.
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 07.03.2022r.
- System Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Radomsku.
- System Informacji Przestrzennej miasta Radomska.
- Dane o cenach transakcyjnych w obrocie nieruchomościami gruntowymi na terenie miasta Radomska, z rejestru cen i wartości nieruchomości prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Radomsku.
- R. Cymerman, A. Hopfer, "*Procedury określania wartości nieruchomości*", Wyd. PFSRM, Warszawa 2014.
- red. J. Dydenko, "*Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*", Wyd. Wolters Kluwer SA, Warszawa 2015.
- Pozostałe Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – pomocniczo.

IV. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

1. Data sporządzenia wyceny

Określenia części ułamkowej (1/2) wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, oraz poszczególnych działek gruntu wchodzących w jej skład, dokonano dnia 15.03.2022r. (data sporządzenia operatu szacunkowego).

2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

Część ułamkową (1/2) wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, oraz poszczególnych działek gruntu wchodzących w jej skład, określono na dzień 15.03.2022r. (data przyjętego poziomu cen).

3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny

Dla określenia części ułamkowej (1/2) wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, oraz poszczególnych działek gruntu wchodzących w jej skład, uwzględniono jej stan z dnia 07.03.2022r.

4. Data dokonania oględzin nieruchomości

Oględzin przedmiotowej nieruchomości dokonano w dniu 07.03.2022r.

V. Opis i określenie stanu nieruchomości

1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki numer 47 i 526, obręb 48. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, stanowi własność Dariusza Pawła Koźlika, syna Mieczysława i Stanisławy, zam. Wincentego Witosa 138, Radomsko - udział we własności 1/2, oraz Bogumiły Zielińskiej, córki Władysława i Władysławy, zam. 97-500 - udział we własności 1/2.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00011530/1.

W rejestrze gruntów, kartotece budynków oraz w księdze wieczystej przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest jak poniżej.

Zgodnie z wypisem i wrysem, I. wypisem z rejestru gruntów, z dnia 31.01.2022r.,
wydanym dnia 10.02.2022r.:

- województwo: łódzkie
- powiat: radomszczański
- jednostka ewidencyjna: 101201_1 Radomsko
- obręb: 0048 48
- jednostka rejestrowa: G.171
- podmiot ewidencyjny: 1. Dariusz Paweł Koźlik; rodzice: Mieczysław,
Stanisława; Wincentego Witosa 138;
Radomsko;
2. Bogumiła Zielińska; rodzice: Władysław,
Władysława
- charakter własności/władania: własność
własność
- udział: 1/2
1/2

- nr działki: 47
 - opis i oznaczenie użytku: grunty orne RV
grunty orne RVI
 - powierzchnia użytku [ha]: 0,0482
0,1446
 - powierzchnia działki [ha]: 0,1928
 - nr KW lub inny dokument własności: NS 834/08 z 18.11.2008, NS 87/08 z 27.03.2008 SR Opole, PT1R/00011530/1
- nr działki: 526
 - opis i oznaczenie użytku: tereny mieszkaniowe B
pastwiska trwałe PsV
grunty orne RVI
 - powierzchnia użytku [ha]: 0,0289
0,0957
0,0155
 - powierzchnia działki [ha]: 0,1401
 - nr KW lub inny dokument własności: NS 834/08 z 18.11.2008, NS 87/08 z 27.03.2008 SR Opole, PT1R/00011530/1
- razem powierzchnia działek: 0,3329 ha
- UWAGI: w wyniku włączenia obrębu Bartodzieje Włościańskie w granice Miasta Radomska nastąpiła zmiana numerów i powierzchni działek:
 - działce nr 84 o pow. 0,20 ha odpowiada działka numer 47 o pow. 0,1928 ha
 - działce nr 492 o pow. 0,14 ha odpowiada działka nu 526 o pow. 0,1401 ha
 - działce nr 599 o pow. 0,06 ha odpowiadała działka nr 675, która uległa podziałowi na działki nr 675/1 o pow. 0,0072 ha w KW PT1R/00056003/5; nr 675/4 o pow. 0,0279 ha w KW PT1R/00070899/6; nr 675/3 o pow. 0,0009 ha, która zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Radomska nr TRM.II.7430-139/2005 o nieodpłatnym przekazaniu nieruchomości przeszła na własność Gminy Miejskiej Radomsko.
 - Zmiana powierzchni wynika z przeliczenia współrzędnych punktów granicznych na układ 2000/7.

Działki numer 675/1 i 675/4, zgodnie z prowadzonymi dla nich, wyżej wymienionymi, księgami wieczystymi, na dzień badania, tj. 13.03.2022r., stanowią własność innych osób fizycznych, tj. nie są własnością ani współwłasnością Pana Dariusza Koźlika.

Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków, z dnia 31.01.2022r., wydanym dnia 10.02.2022r.:

- województwo: łódzkie
- powiat: radomszczański
- jednostka ewidencyjna: 101201_1 Radomsko
- obręb: 0048 48
- pozycja kartoteki budynków: KB.171
- numer ewidencyjny: 747
 - działka: 526
 - adres budynku: Witosa 138
 - rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne
 - liczba kondygnacji nad/pod ziemią: 1/0
 - rok zakończenia budowy: 1930
 - nr KW lub inny dok.: KW 11530
 - materiał: mur
 - powierzchnia zabudowy [m²]: 18,00

Zgodnie ze stanem faktycznym brak budynku na działce numer 526. Zgodnie z oświadczeniem współwłaściciela podczas oględzin, budynek zawalił się i został rozebrany. Sytuacja ta nie została formalnie uregulowana.

Dla nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00011530/1, w której:

nieruchomość gruntowa

<u>Dział I:</u> <i>oznaczenie nieruchomości</i>	numer bieżący nieruchomości: 1 działki ewidencyjne Lp. 1. numer działki: 84 położenie: <i>powiat radomszczański, gmina Radomsko, miejscowość Bartodzieje Włościańskie</i> sposób korzystania: <i>działki gruntu</i> Lp. 2. numer działki: 492 położenie: <i>powiat radomszczański, gmina Radomsko, miejscowość Bartodzieje Włościańskie</i> sposób korzystania: <i>działki gruntu</i> Lp. 3. numer działki: 599 położenie: <i>powiat radomszczański, gmina Radomsko, miejscowość Bartodzieje Włościańskie</i> sposób korzystania: <i>działki gruntu</i> obszar całej nieruchomości: <i>0,4000 ha</i>
<u>Dział I SP:</u> <i>spis praw związanych z własnością</i>	brak wpisów
<u>Dział II:</u> <i>własność</i>	właściciele lista wskazań udziałów w prawie: <i>1/1</i> osoba fizyczna: <i>Władysława Koźlik, córka Antoniego i Franciszka</i>
<u>Dział III:</u> <i>prawa, roszczenia i ograniczenia</i>	brak wpisów
<u>Dział IV:</u> <i>hipoteka</i>	brak wpisów

W księdze wieczystej nie zostały zaktualizowane dane na podstawie wypisu i wyrysu: I. wypisu z rejestru gruntów i II. wyrysu z mapy ewidencyjnej, z dnia 31.01.2022r., wydanego dnia 10.02.2022r., zarówno dotyczące działek ewidencyjnych, jak i własności nieruchomości. Dla dalszych analiz i obliczeń przyjęto dane zawarte w wypisie i wyrysie, jako bardziej aktualne.

2. Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa oznaczona jest w ewidencji gruntów jako działki numer 47 i 526, obręb 48. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w północnej części miasta Radomsko. Działka numer 47 położona jest między ulicami Hubala i Traktorową, a działka numer 526 położona jest przy ulicy Witosa 138.

W sąsiedztwie nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gospodarczymi oraz niezabudowane działki gruntu.

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości publicznymi drogami utwardzonymi - jezdniami asfaltowymi lub o nawierzchni z masy bitumicznej - do działki numer 47 ulicą Hubala, a do działki numer 526 ulicą Witosa. Ponadto, do działki numer 47 dojazd również od drugiej strony publiczną drogą gruntową, ulicą Traktorową.

Działka numer 47 oznaczona jest w ewidencji gruntów jako grunty orne RV o powierzchni 0,0482 ha oraz grunty orne RVI o powierzchni 0,1446 ha, co daje razem powierzchnię działki 0,1928 ha.

Działka numer 526 oznaczona jest w ewidencji gruntów jako tereny mieszkaniowe B o powierzchni 0,0289 ha, pastwiska trwałe PsV o powierzchni 0,0957 ha oraz grunty orne RVI o powierzchni 0,0155 ha, co daje razem powierzchnię działki 0,1401 ha.

Łączna powierzchnia przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi 0,3329 ha.

Działki gruntu wchodzące w skład przedmiotowej nieruchomości nie stanowią jednej całości, oddalone są od siebie o około 1 450 metrów. Działka numer 47 ma kształt zbliżony do prostokąta, o szerokości około 8 metrów. Działka numer 526 również ma kształt zbliżony do prostokąta, o szerokości około 10 metrów.

Uzbrojenie terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość gruntowa: w bezpośrednim sąsiedztwie działki numer 47 znajduje się sieć elektroenergetyczna,

sieć wodociągowa i sieć kanalizacyjna, a w bezpośrednim sąsiedztwie działki numer 526 znajduje się sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna oraz sieć gazowa.

Działka numer 47 jest niezagospodarowana, porośnięta zielenią niską oraz najprawdopodobniej samosiejkami drzew i krzewów.

Działka numer 526 jest częściowo ogrodzona, ogrodzeniem o zróżnicowanym stopniu zużycia. Porośnięta jest zielenią niską oraz pojedynczymi drzewami i krzewami. Formalnie na działce numer 526 znajduje się budynek mieszalny jednorodzinny, wybudowany w 1930 roku, o powierzchni zabudowy 18,00 m², który zgodnie ze stanem faktycznym został rozebrany.

VI. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Dla danego obszaru brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska, przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/306/2001 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 17 grudnia 2001r., ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska, przyjętą Uchwałą Nr LXIII/476/10 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 30 września 2010r. oraz ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska, przyjętą Uchwałą Nr V/53/19 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 20 marca 2019r., przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest:

- działka numer 47 - na terenie oznaczonym symbolem MN, czyli zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- działka numer 526 - na terenie oznaczonym symbolem MNe, czyli zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności.

Faktyczne przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest zgodne z przeznaczeniem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska.

VII. Przedstawienie sposobu wyceny

1. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

W celu określenia części ułamkowej (1/2) wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oraz poszczególnych działek gruntu wchodzących w jej skład, zastosowano metody prowadzące do określenia ich wartości rynkowych.

Zgodnie z artykułem 151 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. 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"*.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, *"wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj oraz położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych"*.

Przeznaczenie wycenianej nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku MPZP - na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub Decyzji o warunkach zabudowy. W danym przypadku było to Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane, podobne do nieruchomości przedmiotowej, są umiarkowanie często przedmiotem obrotu na lokalnym rynku miasta Radomsko, co pozwoliło dobrać wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi.

Ze względu na cel wyceny, rodzaj nieruchomości oraz stan lokalnego rynku, wartość przedmiotowej nieruchomości określono wykorzystując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 153 pkt. 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".

Ponadto, zgodnie z § 4 pkt. 4. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego *"przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości".*

$$W = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- W - wartość nieruchomości
- C_{sr} - średnia cena transakcyjna za jednostkę porównawczą ze zbioru transakcji
- u_i - współczynniki korygujące odpowiadające i-tej cesze rynkowej
- n - liczba cech rynkowych

Przyjęto również, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w przedziale:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq C_{\text{max}} / C_{\text{sr}}$$

Procedura szacowania:

1. Określenie rynku, na którym znajdują się przedmiotowe nieruchomości, poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenie rodzaju oraz liczby cech rynkowych, mających wpływ na poziom cen na lokalnym rynku. Określenie wag cech rynkowych.
3. Charakterystyka wycenianych nieruchomości z wyróżnieniem cech rynkowych.

4. Opis nieruchomości o minimalnej (C_{\min}) i maksymalnej (C_{\max}) cenie transakcyjnej przypadającej na jednostkę porównawczą wraz z ich cechami rynkowymi.
5. Określenie średniej ceny transakcyjnej (C_{sr}) za jednostkę porównawczą ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.
7. Określenie współczynników korygujących na bazie wag poszczególnych cech.
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości.

Jednostką porównawczą przyjętą do porównań jest 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Do porównań przyjęto nieruchomości gruntowe niezabudowane, położone na terenie miasta Radomska, o cechach najbardziej zbliżonych do cech nieruchomości przedmiotowej.

Ponadto, w sytuacji, gdy przedmiotowa nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe, rzeczoznawca majątkowy może zastosować współczynnik korekcyjny, zawierający się w przedziale od 0,90 do 1,10, a jego zastosowanie powinno być uzasadnione w operacie szacunkowym.

VIII. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Do określenia części ułamkowej (1/2) wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, oraz poszczególnych działek gruntu wchodzących w jej skład, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer 47 i 526, obręb 48. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, dokonano analizy rynku lokalnego miasta Radomsko.

Radomsko jest miastem powiatowym, położonym w południowej części województwa łódzkiego, w centralnej Polsce. Pod względem ludności Radomsko jest ósmym

miastem w województwie i liczy około 46 tysięcy mieszkańców. Pod względem powierzchni natomiast plasuje się na trzecim miejscu i ma obszar 51,43 km². Miasto Radomsko stanowi 3,57% powierzchni powiatu.

W dziedzinie gospodarki Radomsko jest dużym ośrodkiem przemysłu drzewnego, z kilkusetletnią tradycją. Obecnie na terenie miasta i najbliższej okolicy zarejestrowanych jest około 600 zakładów stolarskich. Radomsko jest również dużym ośrodkiem przemysłu maszynowego, metalowego i szklarskiego.

Radomsko znajduje się na szlaku komunikacyjnym przy trasie A1 i posiada duży obszar Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, gdzie działa kilkanaście dużych przedsiębiorstw. Pod częścią miasta znajdują się pokłady wód geotermalnych.

Ponadto, położone jest przy następujących szlakach komunikacyjnych: droga krajowa nr 1 Gdańsk – Cieszyn, droga krajowa nr 42 Kamienna – Rudnik, droga krajowa nr 91 Piotrków – Częstochowa, droga wojewódzka nr 784 Radomsko – Św. Anna.

Obrót nieruchomościami na terenie miasta Radomsko jest umiarkowany. Występuje zazwyczaj po kilkadziesiąt nieruchomości na sprzedaż w danym rodzaju: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i innymi budynkami, niezabudowane działki gruntu, nieruchomości lokalowe mieszkalne i niemieszkalne, itp. Popyt na nieruchomości kształtuje się zazwyczaj na nieco niższym poziomie niż podaż, jednak w okresie od kilku, przy najbardziej atrakcyjnych nieruchomościach, do kilkudziesięciu miesięcy, przy najmniej atrakcyjnych, nieruchomości w większości przypadków znajdują swoich nabywców.

Szczegółowej analizie poddano lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczonych na cele inne niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, lecz o dużym potencjale pod taką zabudowę, o czym świadczy np. bezpośrednie sąsiedztwo terenów o takim samym przeznaczeniu, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Lokalny rynek obejmujący teren miasta Radomsko charakteryzuje się umiarkowaną ilością transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości przedmiotowej, dzięki czemu ilość ta jest wystarczająca do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Dla określenia części ułamkowej (1/2) wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej, oraz poszczególnych działek gruntu wchodzących w jej skład, zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych od stycznia 2021 do marca 2022 roku. Przeprowadzono analizę zgromadzonych transakcji rynkowych kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych,

o podobnych cechach. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności, jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próbki wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na lokalnym rynku, w badanym okresie czasu.

W badanym okresie czasu, na rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości przedmiotowej, zanotowano nieistotny trend zmiany cen w czasie, stąd ceny transakcyjne nie zostały zaktualizowane na dzień wyceny.

Po przeprowadzeniu analizy cen transakcyjnych ustalono przedział cenowy średnich cen transakcyjnych dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych, podobnych do nieruchomości przedmiotowej, od 43,15 zł/m² do 95,85 zł/m² powierzchni niezabudowanego gruntu, w zależności od niżej wymienionych cech.

Na podstawie informacji uzyskanych z ofert kupna - sprzedaży nieruchomości oraz danych własnych rzeczoznawcy majątkowego na temat preferencji nabywców, a dalej w oparciu o współczynnik korelacji rang Spearmana, stwierdzono, że na wysokość cen nieruchomości gruntowych, o parametrach podobnych do nieruchomości przedmiotowej, mają wpływ:

- lokalizacja,
- sąsiedztwo,
- dostępność komunikacyjna,
- przeznaczenie terenu,
- uzbrojenie terenu,
- parametry gruntu,
- powierzchnia gruntu,
- zagospodarowanie.

Popyt i podaż na nieruchomości gruntowe niezabudowane w mieście Radomsko są na umiarkowanym, względnie stałym poziomie.

Podaż kształtuje się nieco ponad popytem, głównie ze względu na niedopasowanie cech i cen nieruchomości oferowanych do oczekiwań potencjalnych kupujących.

Baza transakcji nieruchomościami gruntowymi, podobnymi nieruchomości przedmiotowej, które zostały przyjęte do porównania:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł.]	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę [zł/m ²]	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/m ²]
1	2021-02-11	obręb 16	6 388	350 100,00	54,81	1,000	54,81
2	2021-03-17	obręb 30	2 998	197 868,00	66,00	1,000	66,00
3	2021-03-31	obręb 34	2 749	260 000,00	94,58	1,000	94,58
4	2021-04-08	obręb 6	1 252	120 000,00	95,85	1,000	95,85
5	2021-06-08	obręb 48	2 758	119 000,00	43,15	1,000	43,15
6	2021-06-09	obręb 41	2 404	126 000,00	52,41	1,000	52,41
7	2021-06-23	obręb 11	1 541	113 000,00	73,33	1,000	73,33
8	2021-07-01	obręb 11	4 333	288 000,00	66,47	1,000	66,47
9	2021-07-22	obręb 11	1 472	96 460,00	65,53	1,000	65,53
10	2021-08-17	obręb 16	1 250	85 000,00	68,00	1,000	68,00
11	2021-08-19	obręb 7	1 802	125 240,00	69,50	1,000	69,50
12	2021-08-19	obręb 7	1 398	111 100,00	79,47	1,000	79,47
13	2021-09-02	obręb 17	1 335	102 500,00	76,78	1,000	76,78
14	2021-09-08	obręb 28	1 149	90 000,00	78,33	1,000	78,33
15	2021-09-28	obręb 48	1 915	123 500,00	64,49	1,000	64,49
16	2021-10-28	obręb 16	2 782	200 000,00	71,89	1,000	71,89
17	2021-11-26	obręb 16	1 410	135 000,00	95,74	1,000	95,74
18	2021-12-09	obręb 11	4 374	262 000,00	59,90	1,000	59,90
Cena maksymalna w badanej grupie					C_{max} =	95,85	
Cena minimalna w badanej grupie					C_{min} =	43,15	
Cena średnia w badanej grupie					C_{sr} =	70,90	
Określenie granicy współczynników korygujących							
			SD	14,12	C_{max}/C_{sr} =	1,35	
			MED.	68,75	C_{min}/C_{sr} =	0,61	
			WS.ZM	19,91%	DC =	52,70	

2. Charakterystyka lokalnego rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

W poniższej tabeli przedstawione zostały kryteria charakterystyki rynku przyjęte na potrzeby danej wyceny:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	lokalizacja	2	nieruchomość zlokalizowana w strefie pomiędzy centrum, a peryferiami / obrzeżami miasta Radomska
		1	nieruchomość zlokalizowana na obrzeżach miasta Radomska
2	sąsiedztwo	2	w sąsiedztwie głównie nieruchomości gruntowe zabudowane nowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz niezabudowane działki gruntu, przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nowo powstające osiedle domów jednorodzinnych
		1	w sąsiedztwie nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz niezabudowane działki gruntu
3	dostępność komunikacyjna	3	dojazd do nieruchomości publiczną drogą utwardzoną - jezdnią asfaltową lub o nawierzchni z masy bitumicznej
		2	dojazd do nieruchomości publiczną drogą gruntową utwardzoną np. tłuczniem lub płytami betonowymi
		1	dojazd do nieruchomości publiczną drogą gruntową, nieutwardzoną, często nieurządzoną i nieużytkowaną
4	przeznaczenie terenu	2	nieruchomość objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczona w nim pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
		1	nieruchomość nie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
5	uzbrojenie terenu	4	sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa lub ciepłownicza w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości
		3	sieć elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna lub gazowa lub ciepłownicza w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości <u>lub</u> sieć elektroenergetyczna i wodociągowa w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, a dwie z sieci: kanalizacyjna, gazowa i/lub ciepłownicza w niedalekim sąsiedztwie
		2	sieć elektroenergetyczna i wodociągowa w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości <u>lub</u> sieć elektroenergetyczna lub wodociągowa w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, a dwie z pozostałych sieci (wodociągowa lub elektroenergetyczna, kanalizacyjna, gazowa i/lub ciepłownicza) w niedalekim sąsiedztwie

		1	sieć elektroenergetyczna lub wodociągowa w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, a druga - wodociągowa lub elektroenergetyczna w niedalekim sąsiedztwie
6	parametry gruntu	3	kształt nieruchomości gruntowej, ukształtowanie terenu oraz inne parametry umożliwiające bardzo swobodne i dogodne wykorzystanie i zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem
		2	kształt nieruchomości gruntowej, ukształtowanie terenu oraz inne parametry umożliwiające dość swobodne i dogodne wykorzystanie i zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem
		1	kształt nieruchomości gruntowej, ukształtowanie terenu oraz inne parametry ograniczające możliwość swobodnego i dogodnego wykorzystania i zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem
7	powierzchnia gruntu	4	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 1 000 do 1 999 m ²
		3	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 2 000 do 3 999 m ²
		2	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 4 000 do 5 999 m ²
		1	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 6 000 do 7 999 m ²
8	zagospodarowanie	3	nieruchomość ogrodzona, częściowo urządzona zieleń, stan poszczególnych elementów zagospodarowania przeciętny
		2	nieruchomość jest częściowo ogrodzona, najczęściej poprzez graniczenie z inną, zagospodarowaną nieruchomością gruntową lub nieruchomościami gruntowymi, brak pozostałych elementów zagospodarowania, jak pozostała część ogrodzenia, utwardzone ciągi komunikacyjne czy urządzona zieleń
		1	nieruchomość niezagospodarowana - brak ogrodzenia, nie utwardzone ciągi komunikacyjne, nieurządzona zieleń

Działkę numer 47 scharakteryzować można następująco:

- lokalizacja: 1
- sąsiedztwo: 1
- dostępność komunikacyjna: 3
- przeznaczenie terenu: 1
- uzbrojenie terenu: 3
- parametry gruntu: 1 (ostatecznie skorygowane współczynnikiem korekcyjnym na poziomie 0,96)
- powierzchnia gruntu: 4
- zagospodarowanie: 1

Działkę numer 526 scharakteryzować można następująco:

- lokalizacja: 2
- sąsiedztwo: 1
- dostępność komunikacyjna: 3
- przeznaczenie terenu: 1
- uzbrojenie terenu: 4
- parametry gruntu: 1
- powierzchnia gruntu: 4
- zagospodarowanie: 2

Przedmiotową nieruchomość gruntową, jako całość, scharakteryzować można następująco:

- lokalizacja: 1,5
- sąsiedztwo: 1
- dostępność komunikacyjna: 3
- przeznaczenie terenu: 1
- uzbrojenie terenu: 3,5
- parametry gruntu: 1 (ostatecznie skorygowane współczynnikiem korekcyjnym na poziomie 0,98)
- powierzchnia gruntu: 3
- zagospodarowanie: 1,5

IX. Określenie wartości nieruchomości

1. Określenie wartości nieruchomości gruntowej

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\min} = 43,15 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 95,85 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 70,90 \text{ zł/m}^2$$

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

$$\Delta C = 52,70 \text{ zł/m}^2$$

Zakres współczynników korygujących:

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} \leq u_i \leq C_{\max} / C_{\text{śr}}$$

$$0,61 \leq u_i \leq 1,35$$

Nieruchomość o cenie minimalnej:

- lokalizacja: 1
- sąsiedztwo: 1
- dostępność komunikacyjna: 2
- przeznaczenie terenu: 1
- uzbrojenie terenu: 3
- parametry gruntu: 1
- powierzchnia gruntu: 3
- zagospodarowanie: 2

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

- lokalizacja: 2
- sąsiedztwo: 1
- dostępność komunikacyjna: 3

- przeznaczenie terenu: 2
- uzbrojenie terenu: 4
- parametry gruntu: 2
- powierzchnia gruntu: 4
- zagospodarowanie: 1

Wagi cech zostały ustalone przy pomocy współczynnika korelacji rang Spearmana oraz na podstawie dostępnych danych i danych własnych rzeczoznawcy majątkowego, dotyczących preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości podobnych.

Zestawienie wag cech rynkowych określone na potrzeby danej wyceny oraz współczynników korygujących przedstawia się następująco:

Lp.	Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Współczynnik korygujący dla działki nr 47 (u_{i47})	Współczynnik korygujący dla działki nr 526 (u_{i526})	Współczynnik korygujący dla nieruchomości jako całości (u_i)
1	lokalizacja	14	0,0854 - 0,1890	0,0854	0,1890	0,1372
2	sąsiedztwo	7	0,0427 - 0,0945	0,0427	0,0427	0,0427
3	dostępność komunikacyjna	13	0,0793 - 0,1755	0,1755	0,1755	0,1755
4	przeznaczenie terenu	9	0,0549 - 0,1215	0,0549	0,0549	0,0549
5	uzbrojenie terenu	13	0,0793 - 0,1755	0,1434	0,1755	0,1595
6	parametry gruntu	17	0,1037 - 0,2295	0,1037	0,1037	0,1037
7	powierzchnia gruntu	15	0,0915 - 0,2025	0,2025	0,2025	0,1655
8	zagospodarowanie	12	0,0732 - 0,1620	0,0732	0,1176	0,0954
	Razem:	100	0,61 - 1,35	0,8813	1,0614	0,9344
<p>Kolejno, uznano konieczność zastosowania współczynników korekcyjnych: w_{k47} dla działki numer 47 na poziomie 0,96 oraz $w_{k47,526}$ dla nieruchomości jako całości na poziomie 0,98, korygujących ostateczną wartość działki numer 47 oraz nieruchomości jako całości, z uwagi na fakt, iż działka numer 47 oraz przedmiotowa nieruchomość, jako całość, mają gorsze parametry gruntu niż nieruchomości podobne przyjęte do porównań, gdzie zgodnie z powyższą analizą na lokalnym rynku zauważa się zmianę ceny jednostkowej powierzchni niezabudowanego gruntu w zależności od jego parametrów, umożliwiających mniej lub bardziej swobodne i dogodne zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem.</p>						
Wartość 1 m ² powierzchni niezabudowanego gruntu [zł.]:				59,98	75,25	64,92

Kolejno, uznano konieczność zastosowania współczynników korekcyjnych: w_{k526} dla działki numer 526 na poziomie 0,95 oraz $w_{k526,47}$ dla nieruchomości jako całości na poziomie 0,975, korygujących ostateczną wartość działki numer 526 oraz nieruchomości jako całości, z uwagi na fakt, iż nie dopełniono formalności związanych z rozbiórką budynku mieszkalnego jednorodzinnego, którym zabudowana była działka numer 526.

Wartość rynkowa poszczególnych działek oraz nieruchomości jako całości [zł.]:	115 641,44	100 153,99	210 715,71
---	------------	------------	------------

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych, można ją również zaokrąglić do tysięcy złotych, jeśli nie zniekształca to wyniku wyceny. Przyjęte wartości rynkowe przedmiotowych działek gruntu oraz nieruchomości, jako całości wynoszą:

	116 000,00	100 000,00	211 000,00
w tym udział 1/2:	58 000,00	50 000,00	105 500,00



X. Wynik końcowy wyceny

Określona wartość rynkowa części ułamkowej 1/2 prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer 47 i 526, obręb 48. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, według stanu na dzień 07.03.2022r. i cen na dzień wyceny, tj. 15.03.2022r. wynosi:

105 500,00 zł

(słownie: sto pięć tysięcy pięćset złotych)

Określona wartość rynkowa części ułamkowej 1/2 prawa własności działki numer 47, obręb 48. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, według stanu na dzień 07.03.2022r. i cen na dzień wyceny, tj. 15.03.2022r. wynosi:

58 000,00 zł

(słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych)

Określona wartość rynkowa części ułamkowej 1/2 prawa własności działki numer 526, obręb 48. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, według stanu na dzień 07.03.2022r. i cen na dzień wyceny, tj. 15.03.2022r. wynosi:

50 000,00 zł

(słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych)



Wycenę przeprowadzono w oparciu o przepisy prawa i uznaną praktykę, przyjmując, że uzyskane wartości rynkowe prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, jako całości, oraz poszczególnych działek gruntu, wchodzących w jej skład, stanowią szacunkowe kwoty, jakie można uzyskać za tą nieruchomość oraz za poszczególne działki wchodzące w jej skład, na lokalnym rynku, na dzień wyceny, tj. 15.03.2022r.

Otrzymane wyniki wyceny są poprawne, co wynika z przeprowadzonej analizy. Wartość 1 m² powierzchni gruntu każdorazowo jest bliska średniej ze zbioru cen nieruchomości podobnych. Wartość 1 m² powierzchni gruntu każdorazowo mieści się w przedziale zmienności analizowanych jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych i jest szacunkową kwotą, jaką w dniu wyceny można uzyskać na rynku dla przedmiotowej nieruchomości oraz poszczególnych działek wchodzących w jej skład.



K. Kuele

XI. Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. Niniejsze opracowanie, a także wszelkie wartości w nim zawarte, ważne są wyłącznie dla celu sprecyzowanego w punkcie *Cel wyceny*.
2. Wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości oraz poszczególnych działek wchodzących w jej skład zostały oszacowane na podstawie przeciętnych cen na rynku lokalnym oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Określone wartości rynkowe są wielkościami nieuwzględniającymi kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
4. Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub części w innym dokumencie, bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści takowej publikacji.
5. Informacje uzyskane od pracowników urzędów i innych instytucji oraz od współwłaściciela nieruchomości przyjęto w dobrej wierze i założono, że nie zatajono żadnych informacji, które mogłyby mieć wpływ na wartość.
6. Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których nie był w stanie stwierdzić przy okazji oględzin, ani też na podstawie dostarczonej przez Zamawiającego dokumentacji.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny nieruchomości został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Informacje wynikające z monitoringu rynku nieruchomości nie mogą być udostępniane osobom nie zainteresowanym w sprawie.
9. Operat szacunkowy jest ważny 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że nastąpi istotna zmiana czynników mających wpływ na wartość nieruchomości.

XII. Załączniki

1. Kopia wypisu i wrysu: I. Wypisu z rejestru gruntów, z dnia 31.01.2022r., oraz II. Wrysu z mapy ewidencyjnej, z dnia 31.01.2022r., wydanych dnia 10.02.2022r. przez Starostwo Powiatowe w Radomsku.
2. Kopia wypisu z kartoteki budynków, z dnia 31.01.2022r., wydanego dnia 10.02.2022r. przez Starostwo Powiatowe w Radomsku.
3. Wydruk księgi wieczystej numer PT1R/00011530/1.
4. Mapa lokalizacji ogólnej nieruchomości.
5. Dokumentacja fotograficzna.
6. Kopia ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Załącznik nr 1

STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI
97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : RADOMSZCZAŃSKI
Jednostka ewidencyjna : 101201_1 RADOMSKO
Obręb : 0048 48

Starostwo Powiatowe
w RADOMSKU

WYPIS I WYRYS
I. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

L. dz. wyd. Wyjasa G.N. 6621.2.199.2022
z dnia 10 LUT. 2022

z dnia: 31.01.2022

Jednostka rejestrowa : G.171

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	DARIUSZ PAWEŁ KOZLIK Rodzice: MIECZYŚLAW, STANISŁAWA WINCENTEGO WITOSA 138; RADOMSKO;	Własność	1/2
2	BOGUMIŁA ZIELIŃSKA Rodzice: WŁADYSŁAW, WŁADYSŁAWA 97-500;	Własność	1/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
47			grunty orne	RV	0.0482	0.1928	NS 834/08 Z 18.11.2008
			grunty orne	RVI	0.1446		NS 87/08 Z 27.03.2008 SR OPOLE PT1R/00011530/1
Id działki: 101201_1.0048.47		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny : 631181			
526			tereny mieszkaniowe	B	0.0289	0.1401	NS 834/08 Z 18.11.2008
			pastwiska trwałe	PsV	0.0957		NS 87/08 Z 27.03.2008 SR OPOLE
			grunty orne	RVI	0.0155		PT1R/00011530/1
Id działki: 101201_1.0048.526		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny : 631181			

Razem powierzchnia działek :

0.3329 ha

Słownie : trzy tysiące trzysta dwadzieścia dziewięć m. kwadr.

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczyste.

certe.

Sporządził : EWA GADOWSKA

Z up. STAROSTY

Strona: 1

mgr Alicja Zbierańska-Kuśak
STAROZYSKI INSPEKTOR

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków
i jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

UWAGI: w wyniku włączenia obrębu Bartodzieje Włościańskie w granice Miasta Radomska nastąpiła zmiana numerów i powierzchni działek:

działce nr **84** o pow. 0.20 ha odpowiada działka nr **47** o pow. 0.1928 ha
działce nr **492** o pow. 0.14 ha odpowiada działka nr **526** o pow. 0.1401 ha
działce nr **599** o pow. 0.06 ha odpowiadała działka nr 675, która uległa podziałowi na działki nr 675/1 o pow. 0.0072 ha – w KW PT1R/00056003/5; nr-675/4 o pow.0.0279 ha - w KW PT1R/00070899/6, nr 675/3 o pow. 0.0009 ha która zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Radomska nr TRM.II.7430-139/2005 o nieodpłatnym przekazaniu nieruchomości przeszła na własność Gminy Miejskiej Radomsko.

Zmiana powierzchni wynika z przeliczenia współrzędnych punktów granicznych na układ 2000/7.

10 LUT. 2022

Z up. STAROSTY

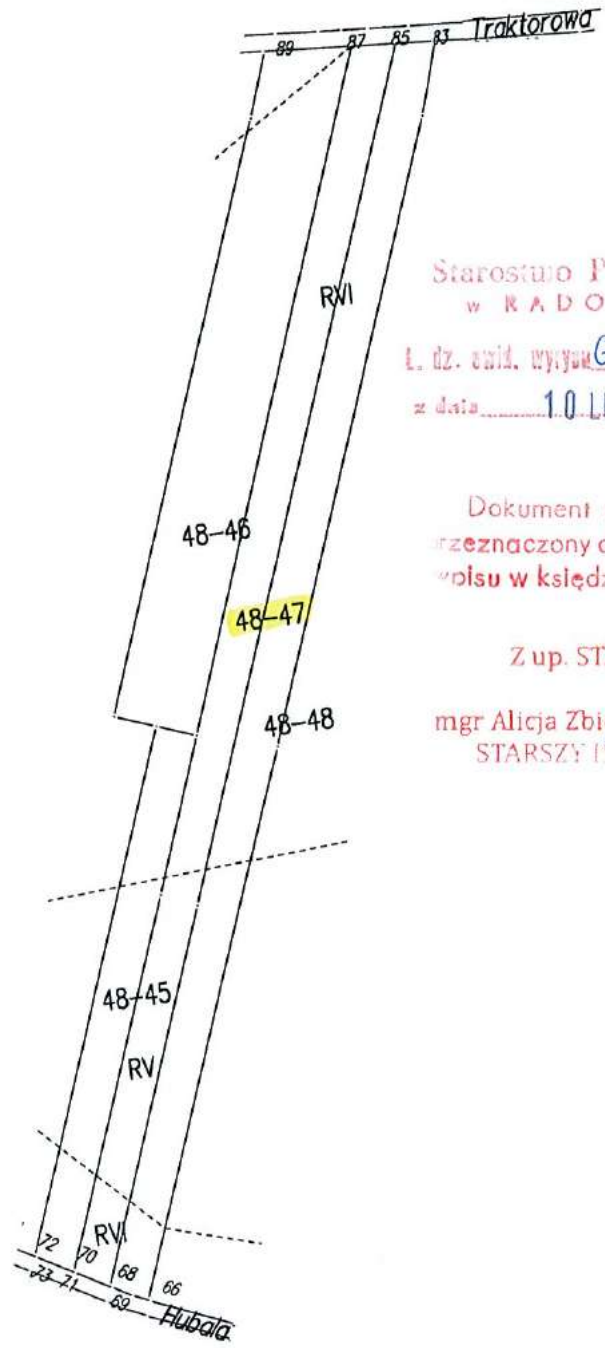
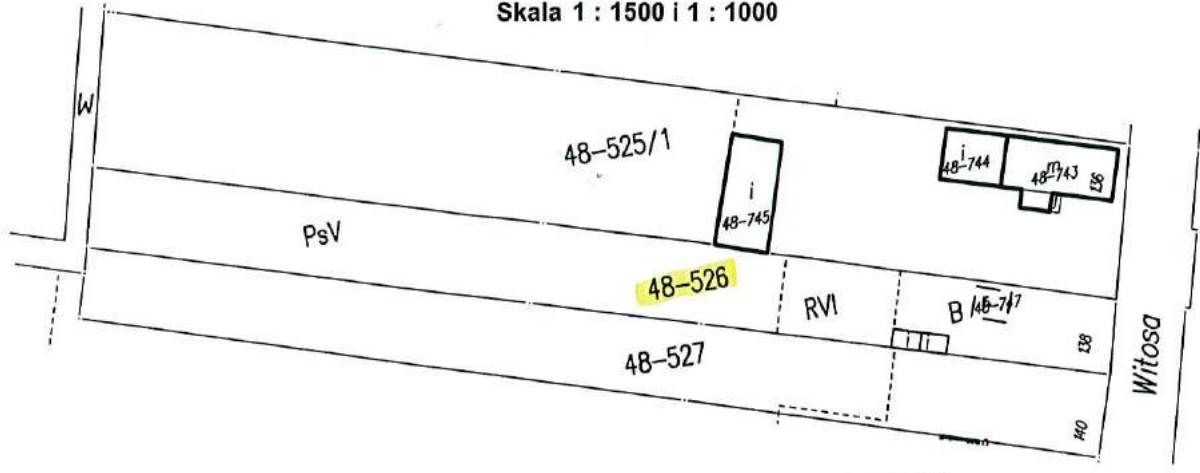
mgr Alicja Zbierańska-Kuśak
STARSZY INSPEKTOR

Sporządził: EWA GADOWSKA

Strona: 2

II. WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1 : 1500 i 1 : 1000



Starostwo Powiatowe
w RADOMSKU

L. dz. ewid. wyrysu G.N. 6621.2.199.2022

z dnia 1.0 LUT. 2022

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

mgr Alicja Zbierańska-Kuśak
STARSZY INSPEKTOR



Sporządził: EWA GADOWSKA
dnia 31.01.2022

Załącznik nr 2

STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI
97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22

Nr kancelaryjny:

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : RADOMSZCZAŃSKI
Jednostka ewidencyjna : 101201_1 RADOMSKO
Obręb : 0048 48

Starostwo Powiatowe
w RADOMSKU

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 31.01.2022

L. dz. szif. wypis G11.6621.2.199.2021

w data 10 LUT. 2022

Pozycja kartoteki budynków: KB.171

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KST: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
747	526	WITOSA 138	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	1/0	1. 1930 2.	KW 11530

Id budynku: 101201_1.0048.747_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.171	
Wartość: 0 ()		Nr jednostki rejestru budynków:	
Materiał: MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:	
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:	
Status budynku:		Zakres przebudowy:	
Klasa wg. PKOB:			
Pow zabud. [m2]: 18,00		Data rozbiórki:	
Pow. użyt. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiórki:	
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:		
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0	Data oddania do użytk.:	Łączna liczba izb w budynku:	
Liczba wyodrębnionych lokali: 0			
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:			
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:			
Informacje dodatkowe:			

Sporządził : EWA GADOWSKA

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

31.01.2022 Z up. STAROSTY
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
mgr Alicja Zbieranaska-Kuśak
STARSZY INSPEKTOR

Załącznik nr 3

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PT1R/00011530/1, STAN Z DNIA 2022-03-13 17:25

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RADOMSKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości					Nr podstawy wpisu
1					1
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.					---
Numer działki					84
Nr podstawy wpisu					1
Położenie (numer porządkowy / powiat, gmina, miejscowość)					Lp. 1. 1 RADOMSZCZAŃSKI, RADOMSKO, BARTODZIEJE WŁOŚCIANSKIE
Sposób korzystania					DZIAŁKI GRUNTU
Lp. 2.					---
Numer działki					492
Nr podstawy wpisu					1
Położenie (numer porządkowy / powiat, gmina, miejscowość)					Lp. 1. 1 RADOMSZCZAŃSKI, RADOMSKO, BARTODZIEJE WŁOŚCIANSKIE
Sposób korzystania					DZIAŁKI GRUNTU
Lp. 3.					---
Numer działki					599
Nr podstawy wpisu					1
Położenie (numer porządkowy / powiat, gmina, miejscowość)					Lp. 1. 1 RADOMSZCZAŃSKI, RADOMSKO, BARTODZIEJE WŁOŚCIANSKIE
Sposób korzystania					DZIAŁKI GRUNTU
Obszar całej nieruchomości					0,4000 HA
					Nr podstawy wpisu
					1
Komentarz do migracji					
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste					1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 2 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00000440/75/, 1975-05-19 00:00:00, 1975-05-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PT1R/00011530/1, STAN Z DNIA 2022-03-13 17:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RADOMSKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
BRAK WPISÓW					

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PT1R/00011530/1, STAN Z DNIA 2022-03-13 17:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RADOMSKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)					
Lp. 1.	1	1 / 1	---		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki) WŁADYSŁAWA KOŹLIK, ANTONI, FRANCISZKA					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

2	AKT WŁASNOŚCI ZIEMI , 1973-07-17; 3 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt) //00000440/75/, 1975-05-19 00:00:00, 1975-05-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
---	--

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PT1R/00011530/1, STAN Z DNIA 2022-03-13 17:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RADOMSKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PT1R/00011530/1, STAN Z DNIA 2022-03-13 17:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RADOMSKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

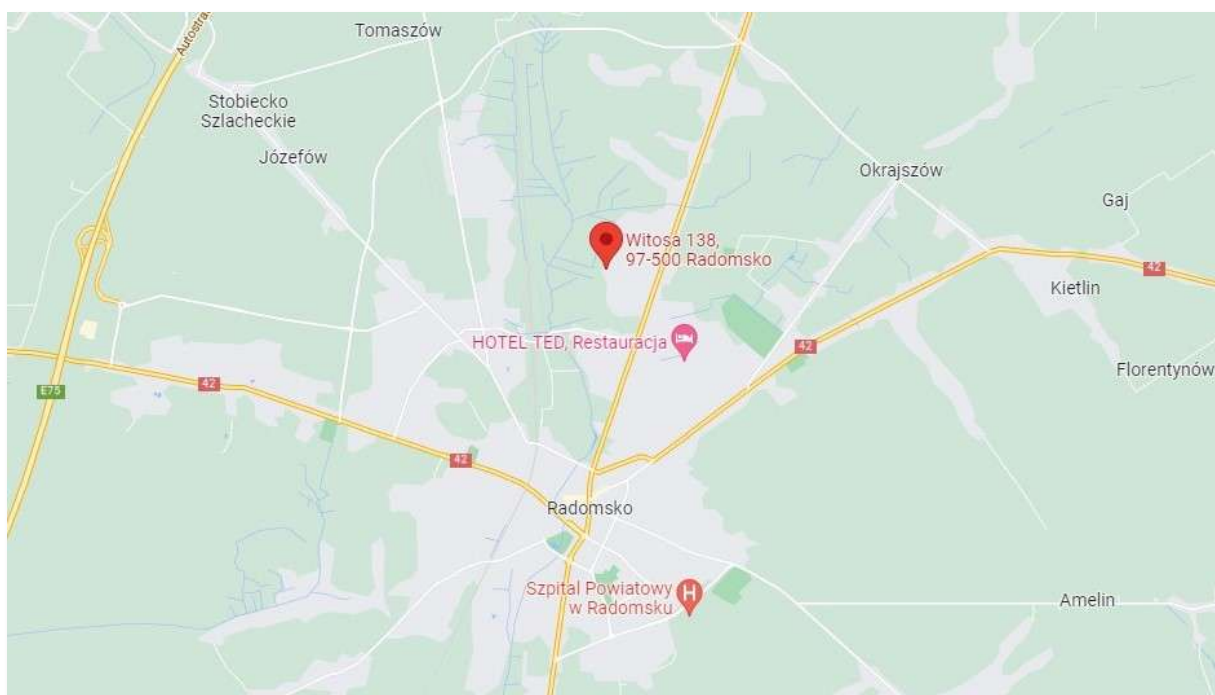
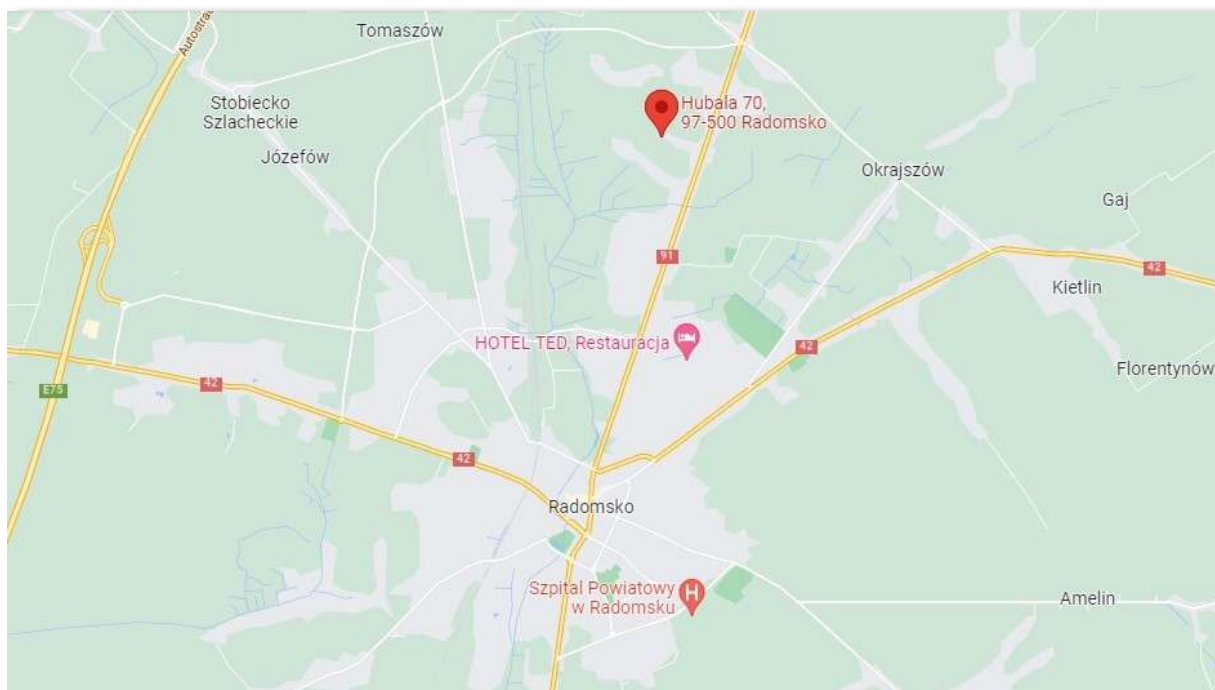
[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

Załącznik nr 4



Załącznik nr 5

droga dojazdowa i działka numer 47



droga dojazdowa i działka numer 526





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1022664246

1 Okres ubezpieczenia: od 09.09.2021 r. do 08.09.2022 r.

2 Ubezpieczający: KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO KAROLINA KWARTA
 Adres siedziby: GOWARZÓW 97, 97-540 GIDLE
 E-mail: Klient.odmowl
 Telefon: +48697541731
 REGON: 362189623

3 Ubezpieczony: KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO KAROLINA KWARTA
 Adres siedziby: GOWARZÓW 97, 97-540 GIDLE
 E-mail: Klient.odmowl
 Telefon: +48697541731
 REGON: 362189623

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR 25 000 EUR

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

Postanowienia dodatkowe
 Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 154,48 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	154,48
Termin płatności	14.09.2021

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
 SO 1240 6960 3014 0110 1514 8310
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1022664246

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 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
- 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wyliczonego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone takim niechcącym.

9 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 informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Wyrzuciłem 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
4. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
5. Wyrzuciłem zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, klasy nie będą posiadacze ubezpieczenia w tej firmie.
6. Wyrzuciłem zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, 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 przedstawięcia odpowiedniej oferty.
7. Wyrzuciłem zgodę na przetwarzanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przesyłanie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przetwarzania, odbiorcach danych oraz priwetach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezgodności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
9. Wyrzuciłem 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pań/Pani danych osobowych jest zgodna, ma Pań/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w odstępie lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie 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

Pełni naszy spółek:
 PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powstańcze Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-850 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 56, 00-676 Warszawa.

DSP/P/1022664246/9896/pc:100000357127134/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, p.z.u., infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
 DSPCZA/21GS_DL/20210631.1141/rodowod4-207419928.3/PBL/pc:100000357127134

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamację, skargę lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobście albo przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobście do protokołu podcazas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności skomplikowanych przypadkach, uśredniających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, w którym mowa w ust. 3, PZU SA 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację, przysługują prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) niezagodynienia rozstrzygnięcia 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 SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje umiarkowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzecznika Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

9. ubezpieczeń.
10. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
11. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, włącznym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
12. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i sprawionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują zwrócenie się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
13. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwórzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, włącznym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na bieżąco PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przekazywać dowody wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO KAROLINA KWARTA
 E-mail: Klient odmówił
 Telefon: +48697541731

Data zawarcia umowy: 31.08.2021 r.
 Obowiązkiem, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Karolina Kwarta
 Gowarżów 97, 97-540 Cidła
 NIP 772 230 13 64 REGON 362189623
 tel. 697 541 731 e-mail: kkwarta@vp.pl

Karla Kwie
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego

AGENT UBEZPIECZENIOWY
INSURANCE SERVICE SR. Z.O.O.
 Paulina Chrobaczka

Paulina Chrobaczka
 Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
KAROLINA KWARTA
 Ubezpieczający

Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Karolina Kwarta
 Gowarżów 97, 97-540 Cidła
 NIP 772 230 13 64 REGON 362189623
 tel. 697 541 731 e-mail: kkwarta@vp.pl

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

801 102 102 pzu.pl

2/2