

OPERAT SZACUNKOWY W ZAKRESIE OKREŚLENIA WARTOŚCI

PRAW DO NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

*Pszczółki – działki nr 209/7 i 209/9
gmina Żelów, powiat bełchatowski, woj. łódzkie*

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

prawo własności nieruchomości gruntowych

WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI

Marcin Mariusz Baranowski

CEL WYCENY

*określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania
upadłościowego*



AUTOR OPRACOWANIA

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr Katarzyna Świątała

ul. Dzielna 24, 97-425 Żelów

NIP: 769-22-41-047, REGON 520797562

e-mail: swiatala.wycena@gmail.com, tel: 729-872-729



Żelów, 16 lutego 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI:

*Pszczółki – działki nr 209/7 i 209/9
gmina Żelów, powiat bełchatowski, woj. łódzkie*

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

prawo własności nieruchomości gruntowych

WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI

Marcin Mariusz Baranowski

CEL WYCENY

*określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania
upadłościowego*

OSZACOWANA WARTOŚĆ:

35 900 zł

(słownie: trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset złotych)

RODZAJ WARTOŚCI:

rynkowa

DATA STANU NIERUCHOMOŚCI:

luty 2023 r.

DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI:

luty 2023 r.

AUTOR OPRACOWANIA:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr Katarzyna Świątała

ul. Dzielna 24, 97-425 Żelów

NIP: 769-22-41-047, REGON 520797562

e-mail: swiatala.wycena@gmail.com, tel: 729-872-729



Łask, 16 lutego 2023 r.

SPIS TREŚCI

1	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	2
1.1	Zleceniodawca i przedmiot wyceny.....	2
1.2	Cel i data wyceny	2
1.3	Podstawy prawne i metodologiczne wyceny	2
1.4	Źródła informacji i wykorzystane materiały	4
2	DANE O NIERUCHOMOŚCI	4
2.1	Stan prawny.....	4
2.2	Opis nieruchomości.....	8
3.	METODOLOGIA SZACOWANIA	11
4.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
4.1.	Dane wprowadzające i analiza rynku.....	15
4.2.	Obliczenia	19
4.2.1.	Określenie wartości nieruchomości	19
5.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE	22
6.	KLAUZULE	23
7.	ZAŁĄCZNIKI.....	23

1 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

1.1 Zleceniodawca i przedmiot wyceny

Opinia została sporządzona na zlecenie Syndyka - Joanny Gałązki działającego w Łodzi przy al. 1 Maja 87 w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym. Przedmiotem oszacowania są nieruchomości gruntowe usytuowane w miejscowości Pszczółki (obręb Pszczółki, gmina Żelów-obszar wiejski, powiat bełchatowski, woj. łódzkie), oznaczone jako działki **nr 209/7 i 209/9**. Działka nr 209/7 stanowi własność Marcina Baranowskiego, dla której urządzona jest księga wieczysta o numerze **PT1B/00082348/1**, prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bełchatowie. Działka nr 209/9 to droga dojazdowa wewnętrzna stanowiąca współwłasność właścicieli nieruchomości przyległych, dla której urządzona została księga wieczysta oznaczona numerem **PT1B/00082347/4**.

Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości, w przypadku przedmiotu niniejszego opracowania jest to wartość prawa własności.

1.2 Cel i data wyceny

Wyceny dokonano w celu określenia wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego. Oszacowania dokonano według stanu nieruchomości oraz aktualnego poziomu cen na datę wyceny. Oględziny nieruchomości zostały przeprowadzone w dniu 14.02.2023 r. Właściciel nieruchomości nie uczestniczył podczas wizji nieruchomości. W międzyczasie stan nieruchomości nie uległ zmianie w aspekcie wpływu na jej wartość rynkową.

1.3 Podstawy prawne i metodologiczne wyceny

Zagadnienia objęte opracowaniem zostały uregulowane w następujących przepisach prawnych:

- a) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);

- b) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021, poz. 555),
- c) ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.),

Ponadto pod względem metodycznym wykorzystane zostały standardy zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, tworzone i publikowane jako normy zawodowe i zasady dobrej praktyki od 1995 r. W okresie od 01.09.2017 r. do 08.09.2021 r. obowiązujące standardy zawodowe ustalał i ogłaszał w drodze obwieszczenia minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W tym trybie w Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017 r. opublikowane zostało obwieszczenie w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 - „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” jako jedyne obowiązującego, natomiast standardy PFSRM posiadały wówczas nazwę Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny. W związku ze zmianą ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 1 pkt. 31 ustawy z dnia 8 lipca 2021 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw – Dz.U. z 25.08.2021 r. poz. 1561), która zaczęła obowiązywać od dnia 9 września 2021 r. swoje brzmienie zmienił zapis art. 175 ust. 1 ww. ustawy. Obecnie ma on treść “Rzecznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.”, zatem wykreślone zostały występujące w poprzedniej treści standardy zawodowe. Konsekwencją jest również uchylenie ust. 6 w art. 175, który uprzednio wskazywał ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania

przestrzennego oraz mieszkalnictwa jako podmiot władny do ustalania i ogłaszania standardów. Podsumowując, dokumenty rangi standardów zawodowych zostają wyłączone z obowiązku ich stosowania, natomiast jedyny obowiązujący dotychczas standard zawodowy „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”, zachowuje moc przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej, tj. do 08.09.2023 r. W dniu 14 grudnia 2021 roku Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podjęła uchwałę dotyczącą nazewnictwa standardów. Zgodnie z uchwałą zbiór standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”, zastępując tym samym dotychczasową nazwę, tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”.

1.4 Źródła informacji i wykorzystane materiały

- ◆ dane z ewidencji gruntów;
- ◆ akty notarialne;
- ◆ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów;
- ◆ publikacje i literatura z zakresu szacowania nieruchomości;
- ◆ informacje własne;
- ◆ wywiad terenowy i wizja lokalna nieruchomości.

2 DANE O NIERUCHOMOŚCI

2.1 Stan prawny

Według ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Bełchatowie działki objęte zakresem wyceny usytuowane w obrębie Pszczółki (gmina Żelów, powiat bełchatowski, województwo łódzkie) oznaczone są numerami **209/7 i 209/9** i stanowią jednostki rejestrowe kolejno **G.164 i G.163**. Wykaz użytków gruntowych działek przedstawiony został poniżej.

Tabela 1: Wykaz użytków gruntowych

Działka	Użytki gruntowe i klasa				Razem
	<i>RV</i>	<i>RVI</i>	<i>S-RVI</i>	<i>W-RVI</i>	
	Powierzchnia [ha]				
nr 209/7	0,0014	0,1609			0,1623
nr 209/9	0,0164	0,1367	0,0024	0,0063	0,1618

Według danych katastralnych jako właściciel nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działka nr 209/7 wykazany został Marcin Baranowski (s. Antoniego i Janiny) – udział 1/1. Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr PT1B/00082348/1. Natomiast działka nr 209/9 stanowi współwłasność właścicieli działek przyległych do przedmiotowej drogi wewnętrznej dojazdowej. Pan Marcin Baranowski według ewidencji gruntów posiada udział w drodze (działka nr 209/9) wynoszący 1/4. Dla działki nr 209/9 została urządzona księga wieczysta oznaczona numerem PT1B/00082347/4. Skrócona treść ksiąg wieczystych została przedstawiona poniżej.

Tabela 2: Treść ksiąg wieczystych

KW nr PT1B/00082348/1	
Dział I-O OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
województwo	łódzkie
powiat	bełchatowski
gmina	Zelów
miejsowość	Pszczółki
Obręb ewidencyjny	30, Pszczółki
Numer działki	209/7
Obszar całej nieruchomości	0,1623 ha
Dział I-SP SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	Brak wpisów
Dział II WŁASNOŚĆ	Marcin Mariusz Baranowski – udział 1/1
Dział III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	Brak wpisów
Dział IV- HIPOTEKA	Brak wpisów

KW nr PT1B/00082347/4	
Dział I-O OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
województwo	łódzkie
powiat	bełchatowski
gmina	Zelów
miejsowość	Pszczółki
Numer działki	209/9
Obszar całej nieruchomości	0,1618 ha
Dział I-SP SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	Brak wpisów
Dział II WŁASNOŚĆ	Sylvia Suchecka – udział 1/4 Marcin Mariusz Baranowski – udział 1/4 Beata Baranowska- udział 2/4
Dział III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	Brak wpisów
Dział IV- HIPOTEKA	Brak wpisów

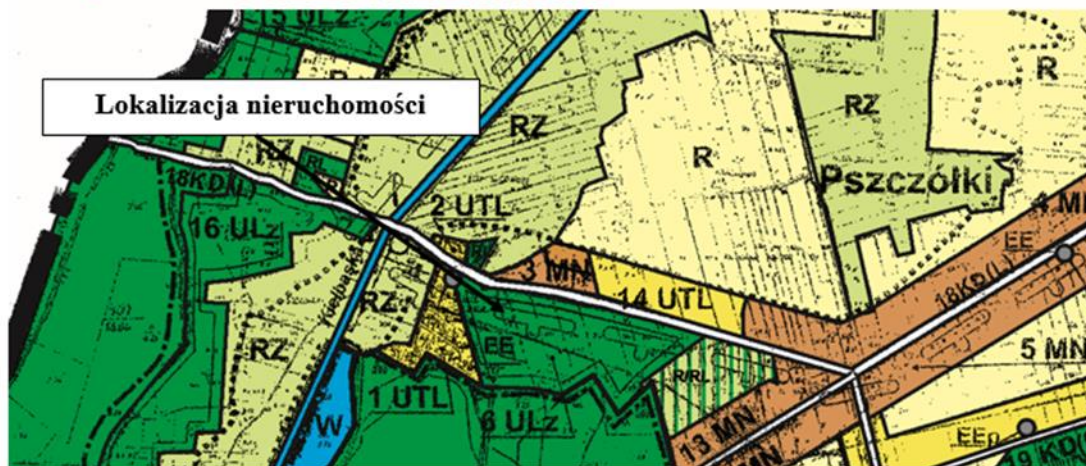
Zawarte dane przedmiotowe i podmiotowe w księgach wieczystych są zgodne z informacjami pochodzącymi z ewidencji gruntów.

Dla miejsca położenie nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów zatwierdzony uchwałą nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 20 maja 2004 r., (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego nr 200, poz. 1780 z dnia 16 lipca 2004 r.) zmieniony uchwałą Nr XIX/214/2020 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w zakresie korekty tekstu planu (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2020 r., poz. 5105). Z informacji przedstawionych w planie miejscowym wynika, że działki nr 209/7 i 209/9 znajdują się na terenie oznaczonych symbolem 6 ULz - *Tereny przeznaczone pod zabudowę lotniskową w zagospodarowaniu leśnym*. Ponadto przez działki przebiega linia średniego napięcia. Działki położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Widawki.



GMINA ZELÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ LETNISKOWĄ
W ZAGOSPODAROWANIU LEŚNYM

Dla terenu należącego do wsi Pszczółki i oznaczonego na rysunku planu symbolem 6ULz plan ustala:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu jako tereny o funkcji letniskowej;**
- 2) **przeznaczenie uzupełniające terenu jako niską zabudowę o funkcji mieszkaniowej;**
- 3) **zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych;**
- 4) **pod względem akustycznym jednostka planistyczna należy do terenów przeznaczonych pod tereny wypoczynkowo-rekreacyjne poza miastem;**
- 5) **w przypadku rozbudowy wprowadza się obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku jak dla zabudowy nowej;**
- 6) **następujące warunki oraz zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną:**
 - a) **dojazd do działek bezpośrednio z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 18KD,**
 - b) **zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą stację trafo oznaczoną symbolem EE;**
- 7) **następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych oraz budynków przebudowanych:**
 - a) **nieprzekraczalną linię zabudowy 8m od krawędzi jezdni drogi dojazdowej,**
 - b) **obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo co najmniej 80% powierzchni poszczególnych działek,**
 - c) **nieprzekraczalny procent zabudowy - 15% powierzchni działki,**
 - d) **ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum,**
 - e) **zakaz przystosowywania na domki letniskowe obiektów takich jak: barakowozy, autobusy, itp.,**
 - f) **możliwość dalszych podziałów istniejących działek pod warunkiem umożliwienia dojazdu do nowopowstałej parceli i zachowania powierzchni minimalnej 1500m²,**
 - g) **zasady kształtowania zabudowy:**
 - ✓ **maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje (w tym poddasze), nie więcej jednak niż 8m (od poziomu ulicy do linii kalenicy),**

- ✓ *obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu nie mniejszym niż 30°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich,*
- ✓ *nie przewiduje się możliwości podpiwniczenia budynków,*
- h) obowiązek kompleksowego zagospodarowania terenu;*
- 8) pozostałe ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu wg ustaleń ogólnych planu i przepisów szczegółowych obowiązujących dla całego obszaru opracowania.*

Dla obszaru opracowania ustala się dla istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych strefy ochronne o szerokościach:

- *50 m (po 25 m od osi linii) wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej NN 220kV relacji Rogowiec –Pabianice,*
- *36 m (po 18 m od osi linii) wzdłuż linii elektroenergetycznej WN 110kV,*
- *15 m (po 7,5 od osi linii) wzdłuż linii elektroenergetycznej SN 15kV”;*

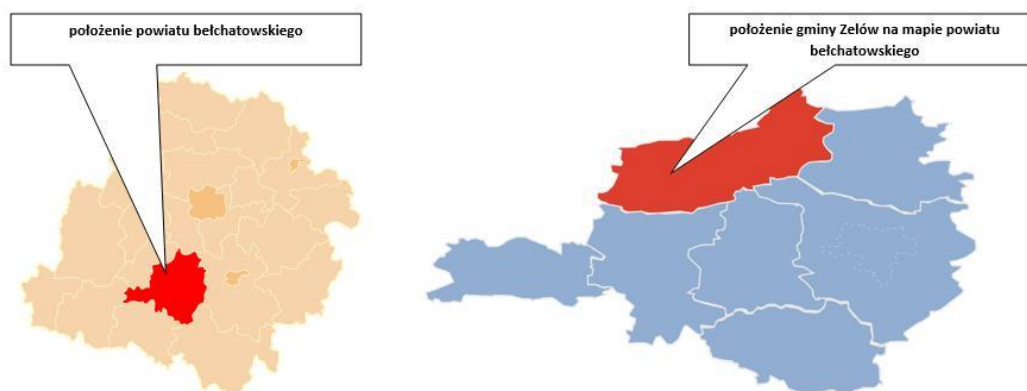
Na terenach należących do obszaru chronionego krajobrazu plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- *zakaz lokalizowania, budowy nowych i rozbudowy starych obiektów naruszających walory krajobrazowe, chyba że uzasadnione to jest względami obronności, ochrony środowiska przyrodniczego, promocją miejsca (punkty widokowe),*
- *zakaz osuszania mokradeł, torfowisk i oczek wodnych na terenach leśnych i polnych,*
- *obowiązek ochrony przed wycinką istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych*
- *możliwość adaptacji istniejących siedlisk na cele usług agroturystycznych pod warunkiem nie zakłócania harmonii krajobrazu,*
- *dopuszcza się adaptację istniejących dróg dojazdowych gospodarczych i polnych na potrzeby realizacji szlaków turystycznych i ciągów pieszo-rowerowych.*

2.2 Opis nieruchomości

Miejscowość Pszczółki usytuowana jest w kierunku południowo-zachodnim od granic administracyjnych miasta Żelów. Gmina Żelów położona jest w centralno-południowej części województwa łódzkiego. Gmina graniczy:

- od północy z gminą Dłutów;
- od południa z gminami Kluki i Szczerców;
- od wschodu z gminami Drużbice i Bełchatów;
- od zachodu z gminami Widawa, Sędziejowice, Buczek;

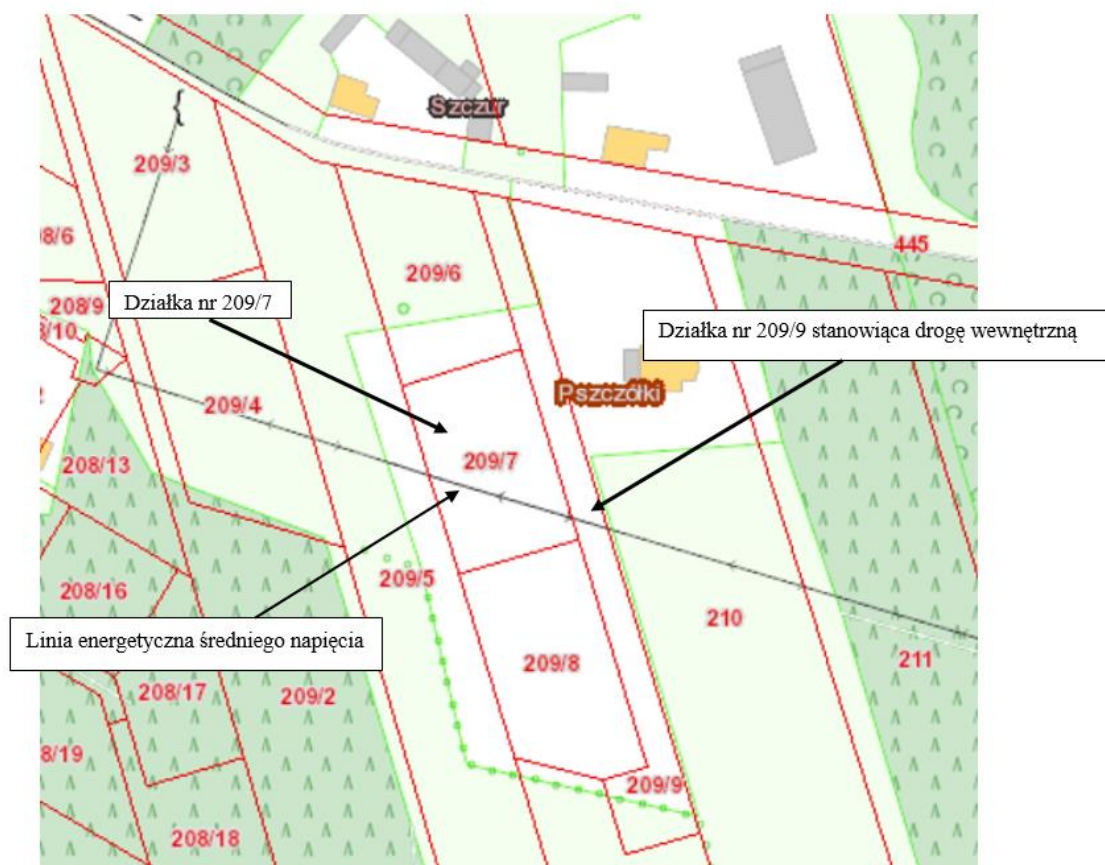


Rycina 1: Położenie administracyjne powiatu bełchatowskiego i gminy wiejskiej Żelów.

Gmina Żelów zajmuje powierzchnię ok. 160 km² i zamieszkiwana jest przez ok. 14 tys. mieszkańców. Jest jedną z większych gmin pod względem powierzchni w województwie łódzkim. Swym zasięgiem obejmuje 35 sołectw i 63 miejscowości. Obszar gminy Żelów znajduje się na szlaku drogi międzyregionalnej [nr 12] relacji Sieradz - Piotrków Trybunalski - Lublin, drogi wojewódzkiej [nr 483] łączącej miasta Łask - Szczerców - Częstochowę oraz na szlaku drogi wojewódzkiej [nr 484] relacji Buczek - Żelów - Bełchatów - Kamieńsk. Ta ostatnia przebiega przez centrum miasta Żelowa i łączy go z drogą A1. Gmina posiada dość dobre połączenia komunikacyjne szczególnie z pobliskimi miastami - Łodzią (odległość 50 km), Łaskiem (odległość 15 km) i Bełchatowem (odległość 15 km).

Miejscowość Pszczółki usytuowana jest ok. 13 km w kierunku zachodnim od miasta Żelów, stanowiącego siedzibę gminy. Usytuowana jest na obszarze doliny Widawki, a na jej terenie znajdują się w większości działki o przeznaczeniu letniskowym, niskiej zabudowy mieszkaniowej oraz tereny leśne. Miejscowość doskonała dla osób poszukujących ciszy i spokoju w pobliżu terenów leśnych. Lokalizacja wsi jest średnia, najbliższy sklep spożywczy znajduje się ok. 8 km, szkoła podstawowa ok. 4 km, a przedszkole ok. 10 km. Drogi w miejscowości Pszczółki są gruntowe utwardzone i asfaltowe.

Działka nr 209/7 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd do działki zapewniony jest przez wydzieloną działkę stanowiącą drogę dojazdową wewnętrzną oznaczoną numerem 209/9, objętą również zakresem opinii. Działki nie są zabudowane, nie ma na nich lasu ani terenu leśnego, nie ma wód i gruntów pod wodami. Powierzchnia działki nr 209/7 ma kształt prostokąta i zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy letniskowej, niskiej zabudowy mieszkaniowej oraz gruntów leśnych. Działka nie jest ogrodzona i utwardzona. Na jej terenie znajduje się linia elektroenergetyczna średniego napięcia oraz słup energetyczny zlokalizowany w części wschodniej stanowiący konstrukcję wsporną dla linii energetycznej. Na terenie miejscowości Pszczółki występują sieci uzbrojenia technicznego w postaci instalacji elektroenergetycznej, wodociągowej oraz sieci telekomunikacyjnej. Działka posiada możliwość przyłączenia do energii elektrycznej i wodociągowej dostępnej w drodze dojazdowej 18 KD (dz. nr 445). Biorąc pod uwagę zabudowę sąsiednią, dostępność infrastruktury i zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość można potraktować, jako działkę z możliwością zabudowy mieszkaniowej. W przypadku realizacji budowy należy dostosować się do zapisów zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Druga działka, która stanowi przedmiot wyceny to działka oznaczona nr 209/9. Jest to droga gruntowa nieutwardzona stanowiąca drogę wewnętrzną o łącznej powierzchni 1618 m². Przez działkę również przebiega linia średniego napięcia, lecz w tym przypadku nie stanowi istotnej uciążliwości, ze względu na przeznaczenie działki. Poniżej przedstawiono rysunek graficzny przedstawiający obie działki.



Rycina 2: Wyrys z geoportalu przedstawiający obie działki

3. METODOLOGIA SZACOWANIA

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje się, 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.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, określa się wartość rynkową. 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.

Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo dochodowe, a jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie żadnego z nich, stosuje się wówczas podejście mieszane. Podejście porównawcze polega na oszacowaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, stanowiące przedmiot obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Przy zastosowaniu tego podejścia konieczna jest znajomość cen transakcyjnych obiektów podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W wyniku tego wyboru możliwe jest zastosowanie metody porównywania parami, korygowania ceny średniej albo analizy statystycznej rynku. Podejście dochodowe natomiast stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód – pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Dochód ten nie jest określany na podstawie przychodów bezpośrednio z działalności, lecz z czynszu, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy (wykorzystywanych w metodzie inwestycyjnej) lub na podstawie wielkości dochodów równej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych z działalności prowadzonej na tej nieruchomości (wykorzystywanych w metodzie zysków).

Dla danego celu wyceny uwzględnieniu podlega również art. 948 § 2 KPC, w świetle, którego w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie. W omawianym przypadku na

nieruchomości nie występują żadne części składowe gruntu, które podlegałyby odrębnemu oszacowaniu w oderwaniu od niego.

Po przeprowadzonej przeze mnie analizie obrotu rynkowego scharakteryzowanej w rozdziale następnym, uwzględniając relacje zachodzące na lokalnym rynku nieruchomości, dostępność danych oraz ich wiarygodność, za właściwe uznałam zastosowanie podejścia porównawczego z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej w odniesieniu do działki nr 209/7. Natomiast działka nr 209/9 nie stanowi samodzielnie przedmiotu obrotu rynkowego, a udział w prawie własności jest nierozzerwalnie związany z nabyciem działki nabywanej docelowo w celu zagospodarowania, w tym przypadku działki nr 209/7. W obrocie rynkowym cena jest ustanawiana w odniesieniu do działki głównej, natomiast udział w przyległej działce stanowiącej drogę wewnętrzną dojazdową jest nabywany w oparciu o negocjacje cenowe jako uzupełnienie. Samo nabycie udziału w drodze nie poprawia użyteczności działki głównej w stosunku do obiektów porównywanych, lecz zrównuje status szacowanej działki z tymi obiektami w aspekcie dostępności do drogi publicznej. W związku z tym bezzasadne jest określanie odrębnej wartości dla działki drogowej. Wartość rynkowa nieruchomości została określona dla aktualnie możliwego i prawnie dopuszczalnego sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem.

Na terenie nieruchomości zlokalizowana jest linia średniego napięcia. Niezależnie od kwestii odszkodowawczej, rozliczenie za korzystanie z cudzego gruntu w związku z przebiegiem sieci może być rozpatrywane w 2 aspektach: jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz wynagrodzenie za ustanowienie służebności. Przepisy przewidują możliwość ustanowienia służebności za odpowiednim wynagrodzeniem, jednak bez wskazania kryteriów jego kalkulacji. Wynagrodzenie należne jest właścicielowi nieruchomości za samo ustanowienie służebności i powinno rekompensować ograniczenia w korzystaniu z niej, niezależnie od faktu poniesienia szkody. Istotny jest zakres ograniczeń

i uciążliwości właściciela nieruchomości spowodowany ustanowioną służebnością, z uwzględnieniem przeznaczenia terenu. Obecnie zawierane są umowy ustanawiające służebność przesyłu, w tym również o charakterze nieodpłatnym. Zakres i treść służebności oraz warunki odpłatności są każdorazowo ustalane przez strony indywidualnie. Jednak ze względu na ich niewielką skalę i różnorodność nie można wnioskować o rynkowym charakterze zjawiska. Brak jest również miarodajnej liczby danych rynkowych dotyczących stawek czynszu najmu bądź dzierżawy gruntów niezabudowanych, które mogłyby posłużyć do określenia ekwiwalentu jako świadczenia okresowego. Z uwagi na niewystarczającą ilość danych dotyczących ustanawiania lub znoszenia albo zmiany treści służebności, na podstawie których można byłoby określić ich wartość oraz sparametryzować poszczególne elementy cenotwórcze służebności, wykorzystano inne źródła informacji. Niemożliwe jest również określenie wartości służebności jako różnicy pomiędzy wartością rynkową nieruchomości bez ustanowionej służebności i wartością rynkową nieruchomości obciążonej odpowiednią służebnością. Z tego względu dla potrzeb wyceny zastosowałam współczynnik korekcyjny. Przy metodzie porównywania parami i metodzie korygowania ceny średniej możliwe jest zastosowanie współczynnika korekcyjnego z przedziału $[0,90-1,1]$. Współczynnik ten można użyć w uzasadnionych przypadkach, gdy nieruchomość posiada cechy wykraczające poza cechy rynkowe. Zlokalizowanie na nieruchomości linii średniego napięcia uznałam za cechę, która wykracza poza cechy rynkowe ze względu na brak transakcji podobnych. Wada ta utrudnia zabudowę nieruchomości wyłączając pewien obszar spod zabudowy. Uciążliwości w tym przypadku odnosi się do obszaru ochronnego, który według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 15 m (*po 7,5 m od osi linii*), co według poglądowych obliczeń na portalu geoportal.lodzkie.pl daje obszar ok. 400 m² oraz dodatkowo obszar wokół słupa energetycznego. Szczegółowe obliczenia zawarte będą w dalszej części opinii.

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

4.1. Dane wprowadzające i analiza rynku

Dla potrzeb charakterystyki rynku nieruchomości dokonano badania i analizy transakcji rynkowych oraz cen kształtujących się na rynku lokalnym, obejmującym gminę Żelów oraz sąsiednie, na obszarze których relacje cenowe są zbliżone. W pierwszej kolejności badane były transakcje z gminy Żelów, a w przypadku braku wystarczającej do porównań liczby obiektów podobnych zasięg obszarowy badania był rozszerzany o gminę Widawa w obrębach położonych najbliższej wycenianej nieruchomości. Pomocniczo ocenie poddane zostały także oferty z biur obrotu. Ceny ofertowe są z reguły wyższe od transakcyjnych i informacje o nich zostały wykorzystane uzupełniając w celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na wartość nieruchomości oraz zależności pomiędzy nimi. Temu samemu celowi posłużyły również dane transakcyjne niewykorzystane bezpośrednio w procedurze wyceny, dotyczące nieruchomości występujących na badanym rynku.

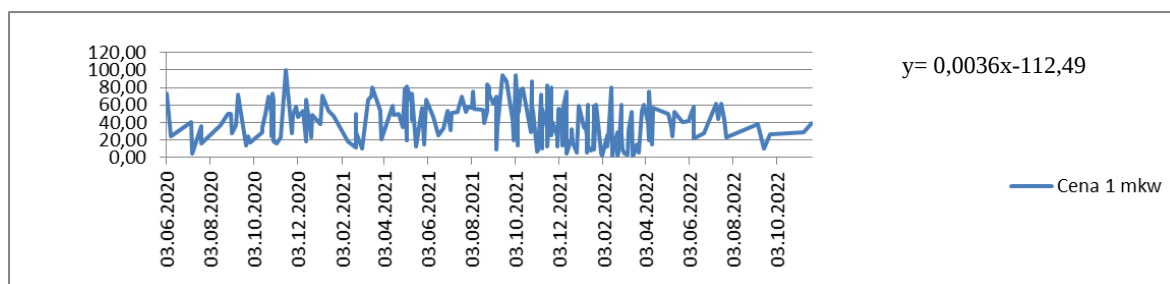
Wartość nieruchomości określono przy uwzględnieniu obecnie kształtujących się cen w obrocie. W tym celu korzystałam z informacji dotyczących kupna-sprzedaży nieruchomości, biorąc pod uwagę możliwości zagospodarowania przestrzennego, lokalizację, datę sprzedaży, uzbrojenie terenu i inne cechy związane z daną nieruchomością mogące mieć wpływ na ich wartość. Podczas ich porównania uwzględnione zostały uwarunkowania lokalne charakteryzujące dane środowisko.

Cechy rozpatrywane są z punktu widzenia potencjalnego nabywcy, a ich ocena wskazuje, jaką różnicę ceny jest on skłonny uwzględnić przy występowaniu bądź braku danego atrybutu.

Badaniem objęte zostały transakcje zawierane z okresu ostatnich 2 lat. Na badanym rynku nie odnotowano wystarczającej ilości transakcji podobnych z

dominującym przeznaczeniem zabudowy letniskowej, ponieważ na terenie gminy obszar ten zajmuje niewielką powierzchnię. Podczas oględzin, stwierdzono, iż w otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajduje się zabudowa jednorodzinna mieszkaniowa, działka posiada możliwość przyłącza do infrastruktury technicznej, dojazd do drogi publicznej, dlatego do porównań można przyjąć również działki z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Na podstawie badań lokalnego rynku powstała teza, iż nieruchomości pod zabudowę letniskową z możliwością niskiej zabudowy mieszkaniowej jak w przypadku przedmiotowej nieruchomości znajdują się na podobnym poziomie cenowym co nieruchomości z możliwością zabudowy jednorodzinnej. Obszar badania obejmował obręb o podobnym zurbanizowaniu. Dane te posłużyły do określenia wag cech nieruchomości wpływających na wartość rynkową oraz zbadania zależności pomiędzy tymi cechami. Jednostkę odniesienia stanowi m^2 powierzchni gruntu. Dla oceny wpływu poszczególnych cech nieruchomości na wartość rynkową przeanalizowane zostały również informacje dotyczące nieruchomości na rynku lokalnym o cechach różniących się od szacowanej, które nie były brane pod uwagę do bezpośredniej oceny, pozwoliły jednak na zbadanie korelacji poszczególnych parametrów nieruchomości i ich wpływ na wartość.

W dalszej części opracowania poszczególne zbiory zostały poddane kolejnej selekcji w celu doboru obiektów porównawczych. Rozkład cen w aspekcie czasowym, obejmujący analizowany materiał statystyczny w badanym okresie, przedstawia w ujęciu graficznym następujący wykres:



Dla określenia na podstawie badanego materiału zależności wysokości cen od upływu czasu oraz relacji cen transakcyjnych do powierzchni posłużyłem się współczynnikiem korelacji liniowej Pearsona "r".

Współczynnik korelacji liniowej jest miernikiem siły związku prostoliniowego między dwiema zmiennymi X i Y. W rozkładzie empirycznym zmienne te określane są wzorem:

$$r = \frac{\text{cov}(X,Y)}{S(X) S(Y)}$$

gdzie:

$\text{cov}(X,Y)$ – kowariancja w dwuwymiarowym rozkładzie empirycznym

$S(X) S(Y)$ – odchylenia standardowe odpowiednio zmiennej X i Y.

Kowariancja jest wielkością liczbową przyporządkowaną dwóm zmiennym losowym X i Y wg wzoru:

$$\text{cov}(X,Y) = E\{[X - E(X)] \times [Y - E(Y)]\},$$

gdzie E jest wartością oczekiwaną i charakteryzuje zależność liniową między zmiennymi losowymi. Jeśli $\text{cov}(X,Y) = 0$, to X i Y nazywamy zmiennymi losowymi nieskorelowanymi.

Odchylenie standardowe to pierwiastek kwadratowy z wariancji zmiennej losowej, charakteryzującej rozrzut wartości tej zmiennej wokół wartości oczekiwanej.

Współczynnik korelacji liniowej (Pearsona) "r" obliczamy za pomocą wzoru:

$$r = \frac{n \cdot \sum_{i=1}^n x_i \cdot y_i - \sum_{j=1}^n x_j \sum_{k=1}^n y_k}{\sqrt{\left[\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i^2 - \left(\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i\right)^2\right] \cdot \left[\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n y_i^2 - \left(\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n y_i\right)^2\right]}}$$

Współczynnik korelacji liniowej może być rozpatrywany jako parametr rozkładu empirycznego w skończonej zbiorowości lub jako estymator współczynnika korelacji „ρ” w populacji generalnej, jeśli tą zbiorowością jest próba wylosowana z danej populacji. Własności współczynnika korelacji wywodzą się wprost z własności kowariancji, tak więc:

- przyjmuje on wartość z przedziału [-1; 1];
- równy jest zeru, gdy cechy są liniowo nieskorelowane (może jednak między nimi występować związek krzywoliniowy);
- równy jest jedności (lub -1), gdy między cechami zachodzi funkcyjny związek liniowy.

Znak współczynnika korelacji wskazuje na kierunek zależności, a jego wartość bezwzględna mówi o sile zależności między dwiema zmiennymi. Im większa co do wartości bezwzględnej jest wartość współczynnika korelacji, tym silniejsza jest zależność między zmiennymi X i Y.

Dla badanych transakcji współczynniki korelacji liniowej wynoszą:

❖ ***Grunty przeznaczone pod zabudowę lotniskową i mieszkaniową:***

- ◆ -0,0149 dla relacji ceny do czasu,
- ◆ -0,271 dla relacji ceny do powierzchni.

Niska wartość bezwzględna wskazują na brak zależności badanych parametrów. Poza tym zmiany cen gruntów nie mają charakteru stałego i jednostajnego, o czym świadczy wartość funkcji wielomianowej określonej na badanym zbiorze danych. W związku z tym trend czasowy zmiany cen można uznać za nieistotny statystycznie w analizowanym okresie. Zasadne jest zatem przyjęcie jego stabilności w okresie przyjętym do badania i określenie go na poziomie zerowym.

W okresie od marca 2021 r. do daty wyceny odnotowano kilkadziesiąt podobnych transakcji kupna-sprzedaży na rynku wtórnym, w badanych obrębach w gminie Żelów i Widawa. Przeprowadzona została selekcja, w wyniku, której do dalszej analizy przyjęto transakcje sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowo-lotniskowym i mieszkaniowym, o powierzchni w granicach ok. 1 100 – 2 500 m².

Na podstawie analizy rynku przyjęto następujące współczynniki korygujące, kreujące wartość nieruchomości o porównywalnych parametrach do obiektu stanowiącego przedmiot oszacowania.

Tabela 3: Wagi cech porównawczych dla działki nr 209/7

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]
1.	Lokalizacja ogólna	25
2.	Lokalizacja szczegółowa	20
3.	Warunki geotechniczne	15

4.	Układ funkcjonalny	25
5.	Powierzchnia	15
RAZEM		100

Współczynniki powyższe, uwzględniające również preferencje nabywców, odnoszą się do szerszego kręgu badanych transakcji i wynikają z wzajemnych zależności pomiędzy poszczególnymi atrybutami analizowanych nieruchomości. Przez lokalizację ogólną należy rozumieć usytuowanie danej miejscowości w aspekcie uwarunkowań regionalnych (wielkość i status miejscowości, odległość od ośrodków administracyjnych różnych szczebli, usytuowanie w sieci dróg itp.), natomiast lokalizacja szczegółowa odnosi się do uwarunkowań na obszarze danej miejscowości (dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo, otoczenie itp.). Z kolei w ramach warunków geotechnicznych dla gruntów inwestycyjnych ocenie podlega m.in. możliwość i warunki podłączenia poszczególnych mediów infrastruktury, ukształtowanie terenu, poziom wód gruntowych. Natomiast dla oceny układu funkcjonalnego nieruchomości istotne znaczenie ma w szczególności układ przestrzenny (kształt, usytuowanie w stosunku do drogi itp.), a także występowanie zjawisk i elementów mogących wpływać na estetykę i funkcjonalność obiektu, zarówno pod względem pozytywnym, jak i negatywnym.

4.2. Obliczenia

4.2.1. Określenie wartości nieruchomości

Według przyjętych wcześniej założeń do oszacowania przyjęto jedynie działkę nr 209/7, natomiast działka nr 209/9 ze względu na swoje przeznaczenie została pominięta w procesie oszacowania wartości jako odrębny przedmiot wyceny.

Dla potrzeb przyjęłam dane dotyczące wymienionych niżej obiektów. Rozrzut badanych transakcji był znaczny, dlatego zastosowałam odchylenie standardowe do pozwoli zawęzić przedział cenowy badanych transakcji.

Dodatkowo odrzuciłam transakcje, które według mojej oceny po głębszej analizie i badaniu rynku nie spełniają kryterium nieruchomości podobnej.

Tabela 4: Wykaz obiektów badanych i porównawczych

Lp.	Data transakcji	Nr repertoriu m	Gmina	Obręb	Cena działek	Powierzchnia w m ²	Cena 1 m ²	Selekcja - Cena 1 m ²	Selekcja - Cena 1 m ²
1.	28.05.2021	1822/21	Zelów	Pszczółki	35 000	2 400	14,58	14,58	
2.	24.06.2021	3408/21	Zelów	Pawłowa	80 000	2 399	33,35	33,35	33,35
3.	08.09.2021	5456/21	Zelów	Ignaców	84 000	2 412	34,83	34,83	
4.	01.03.2022	875/22	Zelów	Pukawica	15 000	1 663	9,02		
5.	08.02.2022	518/22	Zelów	Kurów - Kurówek	50 000	2 004	24,95	24,95	24,95
6.	10.02.2022	677/22	Zelów	Janów	38 000	1 700	22,35	22,35	22,35
7.	19.01.2022	316/22	Zelów	Jamborek Kol. Karczmy	15 000	1 489	10,07	10,07	
8.	07.01.2022	69/22	Zelów	Sromutka	72 000	2 051	35,10	35,10	
9.	21.11.2022	4722/22	Zelów	Nowa Wola	78 000	1 950	40,00	40,00	
10.	09.11.2022	3608/22	Zelów	Wola Pszczółcecka	40 000	1 375	29,09	29,09	29,09
11.	23.09.2022	4250/22	Zelów	Sromutka	40 000	1 525	26,23	26,23	26,23
12.	22.07.2022	1782/22	Zelów	Zabłoty	52 500	1 193	44,01		
13.	22.07.2022	1774/22	Zelów	Zabłoty	52 500	1 178	44,57		
14.	10.05.2022	2492/22	Zelów	Sromutka	40 000	1 629	24,55	24,55	24,55
15.	12.04.2022	1660/22	Zelów	Wola Pszczółcecka	20 000	1 300	15,38	15,38	
16.	06.04.2022	1888/22	Zelów	Zabłoty	47 000	1 170	40,17		
17.	07.04.2022	2641/22	Zelów	Kolonia Poźdzenie	40 000	2 043	19,58	19,58	19,58
18.	22.03.2022	1658/22	Zelów	Jamborek-Kol. karczmy	30 000	2 000	15,00	15,00	
19.	17.06.2021	4658/21	Zelów	Ignaców	65 000	2 574	25,25	25,25	25,25
20.	24.08.2022	3138/2022	Widawa	Wola Kleszczowa	46 000	1 287	35,74	35,74	
21.	28.06.2022	2972/2022	Widawa	Zborów	25 500	1 262	20,21	20,21	20,21
22.	20.06.2022	3010/2022	Widawa	Chociw	35 000	1 637	21,38	21,38	21,38
23.	03.01.2022	19/2022	Widawa	Wola Kleszczowa	43 900	1 256	34,95	34,95	
24.	02.09.2021	3709/2021	Widawa	Chrusty	20 000	1 923	10,40	10,40	
25.	23.04.2021	1490/2021	Widawa	Rogóżno	48 000	1 674	28,67	28,67	28,67

Po dokonaniu wywiadu terenowego i analizie materiałów źródłowych dane powyższe zostały poddane dalszej selekcji w celu doboru obiektów charakteryzujących się największym podobieństwem cech.

W celu ustalenia poziomu kształtowania się cen i ich rozkładu na podstawie danych zawartych powyższej tabeli określony został zakres przedziału cenowego ΔC , a następnie na jego podstawie wielkości współczynników ceny minimalnej

$C_{\min}$ i ceny maksymalnej $C_{\max}$ w stosunku do ceny średniej $C_{\text{śr.}}$. Parametry określone na podstawie analizowanych danych dla nieruchomości kształtują się następująco:

Tabela 5: Zestawienie parametrów dla gruntów niezabudowanych

Parametr	Selekcja wstępna	Selekcja wstępna	Selekcja wtórna
ΔC	35,55	29,93	13,77
Min	9,02	10,07	19,58
Max	44,57	40,00	33,35
Średnia	26,38	24,84	25,06
Cena min/śr.	0,34	0,41	0,78
Cena max/śr.	1,69	1,61	1,33
Wariancja	136,01	101,80	166,33
Odch.stand.	10,67	8,80	4,17
Zakres:			
Od	15,71	16,04	20,88
Do	37,05	33,64	29,23
Śr. geom.	24,02	23,17	24,75
Mediana	25,25	24,95	24,95
Kurtoza	-1,00	-0,97	-0,02

W celu oceny stopnia różnicowania cech poszczególnych nieruchomości i ich wpływu na wartość sporządzona została tabela odzwierciedlająca atrybuty, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości.

Tabela 6: Zestawienie poprawek dla działki nr 209/7

Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Zakres współcz.		Różnica współcz.	Wartość współcz.
			Cena min/śr.	Cena max/śr.		
Lokalizacja ogólna	25	3,44	0,20	0,33	0,14	0,25
Lokalizacja szczegółowa	20	2,75	0,16	0,27	0,11	0,18
Warunki geotechniczne	15	2,07	0,12	0,20	0,08	0,14
Układ funkcyj.	25	3,44	0,20	0,33	0,14	0,26
Powierzchnia	15	2,07	0,12	0,20	0,08	0,15
RAZEM	100	13,77	0,78	1,33	0,55	0,98

Dla nieruchomości współczynnik korygujący wynosi 0,98, co przy średniej cenie transakcyjnej 25,06 zł / m² daje wartość 1 m² powierzchni gruntu w wysokości 24,56 zł. Przyjmując zasady prezentacji wyników oszacowania na podstawie § 56 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, końcowy wynik oszacowania może być przedstawiony dla danego rzędu wielkości z

zaokrągleniem. Z uwagi na przeliczenia kwot pośrednich wynik oszacowania bez uwzględnienia uciążliwości został zaokrąglony do pełnych setek złotych i wynosi:

$$1\,623\text{ m}^2 \times 24,56\text{ zł / m}^2 \approx \underline{\underline{39\,900\text{ zł}}}$$

(słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy dziewięćset złotych)

Przedmiotowa nieruchomość jak opisano we wcześniejszych podrozdziałach posiada wadę, która wykracza poza cechy rynkowe, dlatego postanowiłam zastosować współczynnik korekcyjny. Wysokość współczynnika określiłam na poziomie 0,9, wynik oszacowania z uwzględnieniem powyższych zaokrągleń wynosi:

$$39\,900\text{ zł} \times 0,90 \approx \underline{\underline{35\,900\text{ zł}}}$$

(słownie: trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset złotych)

5. PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 209/7 z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci elektroenergetycznej wraz z udziałem w drodze dojazdowej oznaczonej jako działka nr 209/9 została oszacowana w wysokości **35 900 zł**, co daje cenę m² działki z dokładnością dwóch miejsc po przecinku w wysokości 22,12 zł.

Z analizy rynku wynika, że rozrzut cenowy zawieranych transakcji jest znaczny nawet przy nieruchomościach charakteryzujących się dużym podobieństwem. Przedstawiony wynik obliczeń nie zawiera podatku VAT, jak również nie uwzględnia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z transakcjami podatków i opłat. Wynik jest adekwatny dla celu, dla którego operat został sporządzony – ma posłużyć do określenia wartości mienia w postępowaniu upadłościowym w celu sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

Wycena wartości została dokonana z uwzględnieniem tych cech nieruchomości, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter, niezależnie od formy i podmiotu władania tą nieruchomością. Oszacowana wartość nieruchomości mieści się wewnątrz przedziałów cenowych zanotowanych na rynku lokalnym.

6. KLAUZULE

1. Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi. Jego treść odzwierciedla stan faktyczny i prawny nieruchomości oraz poziom cen aktualny na datę wyceny.
2. Na etapie obliczeń, dokonanych przy wykorzystaniu arkusza kalkulacyjnego Excel, mogą wystąpić drobne różnice nie rzutujące na ogólną wartość nieruchomości, a wynikające z zaokrągleń kwot pośrednich.
3. Opracowanie może być wykorzystane wyłącznie zgodnie z celem określonym w rozdziale 1.2.
4. Z operatu szacunkowego został sporządzony wyciąg. Aktualnie, w związku z uchYLENIEM art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie ma wymogu przekazania go do organu prowadzącego kataster nieruchomości.
5. Integralną częścią operatu szacunkowego stanowią załączniki.
6. Autor opracowania posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 7790 i jest członkiem Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Ziemi Łódzkiej.
7. Aktualny numer polisy ubezpieczeniowej OC autora opinii jako rzeczoznawcy majątkowego wykonującego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego – NR 1068000575 (ubezpieczyciel PZU SA).

7. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Mapa gminy z lokalizacją nieruchomości
3. Wypisy z rejestru gruntów i mapa ewidencyjna
4. Zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów

5. Przedruk ksiąg wieczystych z Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
6. Kserokopie polis OC

Zelów, 16 lutego 2023r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Działka nr 209/7 wraz z drogą dojazdową



Działka nr 209/7 wraz z drogą dojazdową

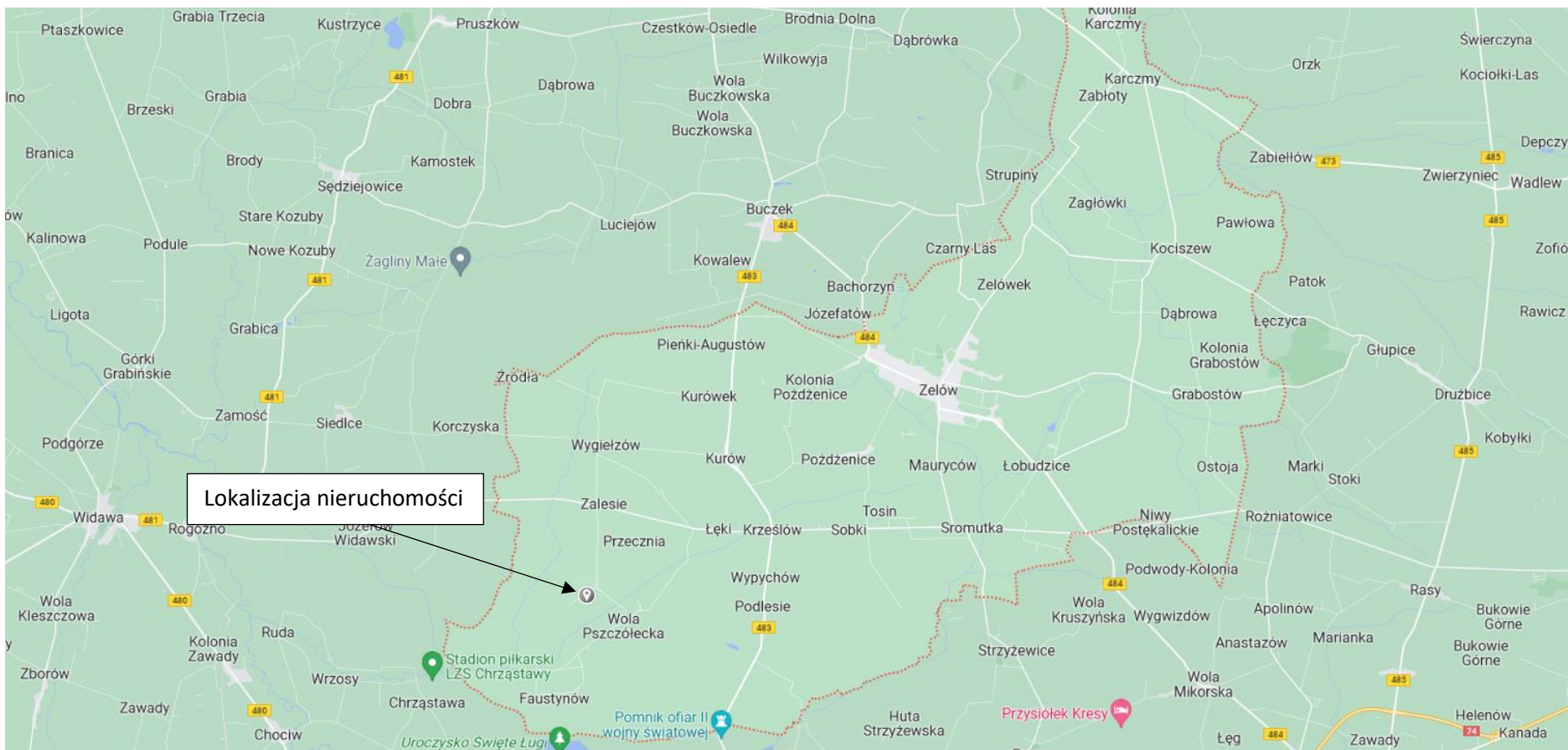


Droga wewnętrzna dojazdowa – 209/9



Otoczenie nieruchomości

Mapa gminy z lokalizacją nieruchomości



STAROSTA BEŁCHATOWSKI
ul. Pabianicka Nr 17/19
97-400 Bełchatów

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.659.2023

Województwo : łódzkie
Powiat : bełchatowski
Jednostka ewidencyjna : 100108_5 Żelów - obszar wiejski
Obręb : 0030 PSZCZÓŁKI

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 07.02.2023

Jednostka rejestrowa : G.163

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BEATA EWA BARANOWSKA Rodzice:ANTONI,JANINA WYGODNA 5/13; 94-024 ŁÓDŹ;	Własność	2/4
2	MARCIN MARIUSZ BARANOWSKI Rodzice:ANTONI,JANINA ZJEDNOCZENIA 24/4/6; 93-402 ŁÓDŹ;	Własność	1/4
3	SYLWIA SUCHECKA Rodzice:MIROSLAW,JADWIGA FRANCISZKAŃSKA 3; 37-700 PRZEMYŚL;	Własność	1/4

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
209/9		grunty orne	RV	0.0164	0.1618	PT1B/00082347/4
		grunty orne	RVI	0.1367		
		sady	S-RVI	0.0024		
		grunty pod rowami	W-RVI	0.0063		

Id działki: 100108_5.0030.209/9

Ident. działek: _działki_budynku

Razem powierzchnia działek :

0.1618 ha

Słownie : jeden tysiąc sześćset osiemnaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 07.02.2023

Sporządził : Renata Szubert

PODINSPEKTOR

Renata Szubert



Z up. STAROSTY

07.02.2023mgr inż. Wojciech Grygierzec.....
GŁÓWNY KOSZALISTA.....
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

STAROSTA BEŁCHATOWSKI
ul. Pabianicka Nr 17/19
97-400 Bełchatów

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.659.2023

Województwo : łódzkie
Powiat : bełchatowski
Jednostka ewidencyjna : 100108_5 Żelów - obszar wiejski
Obręb : 0030 PSZCZÓŁKI

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 07.02.2023

Jednostka rejestrowa : G.164

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARCIN MARIUSZ BARANOWSKI Rodzice:ANTONI,JANINA ZJEDNOCZENIA 24/4/6; 93-402 ŁÓDŹ;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
209/7		grunty orne	RV	0.0014	0.1623	PT1B/00082348/1
		grunty orne	RVI	0.1609		

Id działki: 100108_5.0030.209/7

Ident. działek: _działki_budynku

Razem powierzchnia działek : 0.1623 ha

Słownie : jeden tysiąc sześćset dwadzieścia trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 07.02.2023

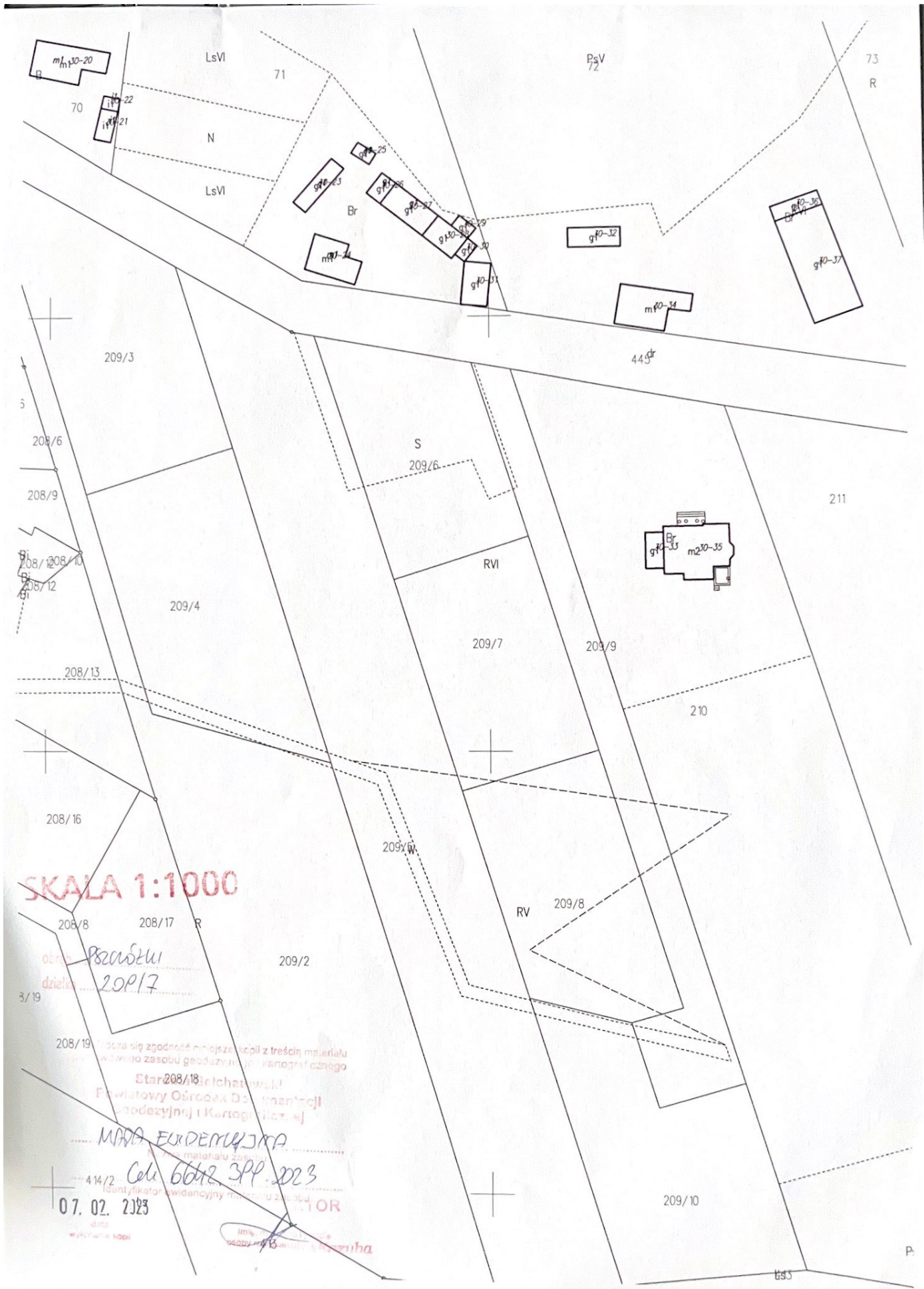
Sporządził : Renata Szubert

PODINSPEKTOR

Renata Szubert



Z up. STAROSTY
07.02.2023
Mariusz A. [signature]
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
GŁÓWNY SPECJALISTA
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru



SKALA 1:1000

Przebieg
2017

Starosta
Pewłowski Ośrodek Dokumentacji
Archeologicznej i Kartograficznej

MPP EUDENKUSIA

Celu 6642 3PP 2023
07.02.2023

Imię i nazwisko
osoby wykonującej
mapę



Urząd Miejski w Zelowie

ul. Żeromskiego 23, 97-425 Zelów
tel. 44 634 10 00, 44 634 10 03, fax 44 634 13 41
umzelow@zelow.pl www.zelow.pl



GK.6724.38.2023

Zelów, dnia 13.02.2023 r.

ZAŚWIADCZENIE

Zaświadcza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów zatwierdzony Uchwałą Nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów obejmującego cały obszar miasta i gminy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2004 r., Nr 200, poz. 1780), zmieniony Uchwałą Nr XIX/214/2020 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów obejmującego cały obszar miasta i gminy w zakresie korekty tekstu planu (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r., poz. 5105) ustala:

1. dla działek numer ewidencyjny 209/7 i 209/9, obręb 30 Pszczółki, gmina Zelów położonych w jednostce planistycznej 6ULz:

- przeznaczenie podstawowe terenu jako tereny o funkcji lotniskowej
- przeznaczenie uzupełniające terenu jako niską zabudowę o funkcji mieszkaniowej

Przez działki przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Działki położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki.

Oplate skarbową w wys. 17,- zł wpłacono
dn. 08.02.2023. nr pokwitowania 1396.
Podst. prawna: ustawa z dn. 16.11.2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz. Urz. 2006 nr 242 poz. 1723)

REFERENT

(podpis)
Olga Haba

Z up. BURMISTRZA

(podpis)
mgr inż. Mateusz Piechowski
p.o. KIEROWNIK REFERATU

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PT1B/00082348/1**,
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BEŁCHATOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
 - PT1B
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	2, 3
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		209/7	2, 3
Identyfikator działki		100108_5.0030.209/7	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		30, PSZCZÓŁKI	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		1 ŁÓDZKIE, BEŁCHATOWSKI, ZELÓW, PSZCZÓŁKI	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		PT1B / 00018739 / 0, 0,1623 HA	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,1623 HA	2, 3
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
2	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI I WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH NR P.1001.2021.1979 , 2021-07-02, STAROSTWO POWIATOWE, BEŁCHATÓW; 65-66, PT1B/00018739/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)		
	DZ. KW./PT1B/00002264/22/001, 2022-03-17 09:00:00, 2022-06-29-13.52.46.161496, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2022-02-17, STAROSTA BEŁCHATOWSKI, BEŁCHATÓW; 7-11, PT1B/00082347/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)		

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PT1B/00082348/1,
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BEŁCHATOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- PT1B
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZ. KW./PT1B/00002264/22/001, 2022-03-17 09:00:00, 2022-06-29-13.52.46.161496, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 1	---1
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	MARCIN MARIUSZ BARANOWSKI, ANTONI, JANINA, 78101215058			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1	UMOWY DAROWIZN, 1823/2022, 2022-03-16, GABRIELA GAŁKOWSKA KOŹMA, BEŁCHATÓW; 4-8 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>			
	DZ. KW./PT1B/00002264/22/001, 2022-03-17 09:00:00, 2022-06-29- 13.52.46.161496, NIE, 1-3 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PT1B/00082347/4**,
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BEŁCHATOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1B
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1, 4
Działy ewidencyjne			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer działki		209/9	1, 4
Identyfikator działki		100108_5.0030.209/9	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		30, PSZCZÓŁKI	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, BEŁCHATOWSKI, ZELÓW, PSZCZÓŁKI	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		PT1B / 00018739 / 0, 0,1618 HA	
Obszar całej nieruchomości		0,1618 HA	1, 4
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
1	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI I WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH NR P.1001.2021.1979 , 2021-07-02, STAROSTWO POWIATOWE, BEŁCHATÓW; 65-66, PT1B/00018739/0 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i>		
	DZ. KW./PT1B/00002244/22/001, 2022-03-16 16:24:00, 2022-06-29-13.38.02.124007, NIE, 1-2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>		
4	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2022-02-17, STAROSTA BEŁCHATOWSKI, BEŁCHATÓW; 7-11 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>		
	DZ. KW./PT1B/00002244/22/001, 2022-03-16 16:24:00, 2022-06-29-13.38.02.124007, NIE, 1-2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PT1B/00082347/4**,
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BEŁCHATOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1B
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 4	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		SYLWIA SUCHECKA, MIROSŁAW, JADWIGA, 69091805808			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 4	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MARCIN MARIUSZ BARANOWSKI, ANTONI, JANINA, 78101215058			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	2 / 4	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		BEATA EWA BARANOWSKA, ANTONI, JANINA, 73092414921			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu					
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 1814/2022, 2022-03-16, GABRIELA GAŁKOWSKA KOŻMA, BEŁCHATÓW; 3-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1B/00002244/22/001, 2022-03-16 16:24:00, 2022-06-29-13.38.02.124007, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)				
5	UMOWY DAROWIZN, 1823/2022, 2022-03-16, GABRIELA GAŁKOWSKA KOŻMA, BEŁCHATÓW; 4-8, PT1B/00082348/1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PT1B/00002266/22/001, 2022-03-17 09:00:00, 2022-06-29-14.26.52.349563, NIE, 1-3, PT1B/00082348/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)				

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1068000575



1 Okres ubezpieczenia: od 16.01.2023 r. do 15.01.2024 r.

2 Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KATARZYNA ŚWITAŁA

Adres siedziby: DZIELNA 24, 97-425 ŻELÓW
E-mail: KUBIS.KASIA@GMAIL.COM

Telefon: +48729872729

REGON: 520797562

3 Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KATARZYNA ŚWITAŁA

Adres siedziby: DZIELNA 24, 97-425 ŻELÓW
E-mail: KUBIS.KASIA@GMAIL.COM

Telefon: +48729872729

REGON: 520797562

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
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

Składka łączna: 158,89 PLN

5	Jednorazowo
	Termin płatności 18.01.2023
	Kwota w PLN 158,89

Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

69 1240 6960 3014 0110 3455 7862
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1068000575

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.

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

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

Oświadczenia

- 1.** Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☒ Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
4. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
5. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
6. ☒ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
7. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji

elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

- 8.** Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
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 posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
*** ☒ 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 - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1068000575/pc:100000456510258/BE20 PIN: 6438

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/21G11_02/20230111.1058/proddppu02-237179440.3/FILE/pc:100000456510258

1/2





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

rynku finansowego i o Rzecznika Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

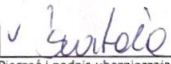
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający 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 żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

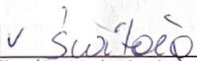
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KATARZYNA ŚWITAŁA
E-mail: KUBIS.KASIA@GMAIL.COM
Telefon: +48729872729

Data zawarcia umowy: 11.01.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.


Pieczeń i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KATARZYNA
ŚWITAŁA
Ubezpieczający


Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

OSOBA FIZYCZNA WYKONUJĄCA CZYNNOŚCI AGENTŹ
Urszula Kowalska
tel. 729 977 512
z upoważnienia
POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE Piotr Tokarczyk
97-425 Żelów, pl. Dąbrowskiego 14
tel. 505 369 381
NIP 7692003023, Regon 592306105
Pieczeń i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1068000575/pc:100000456510258/BE20 PIN: 6438

801 102 102 pzu.pl

