

## OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 122,00 M<sup>2</sup> DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA SR1W/00112668/5 POŁOŻONEJ PRZY UL. BRZOSOWEJ NR 1G W KOLONII SOKOLNIKI, W GMINIE SOKOLNIKI, W POWIECIE WIERUSZOWSKIM, NA DZIAŁKACH O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 170/15 I 170/11 (OBRĘB EWIDENCYJNY 0007, KOLONIA SOKOLNIKI)



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



Wieluń, 26 maja 2025 roku

## 1. Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym dwukondygnacyjnym, z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczonym o powierzchni użytkowej 112,00 m<sup>2</sup>, zlokalizowana przy ul. Brzozowej nr 1G w Kolonii Sokolniki (obręb 7, Kolonia Sokolniki), w Gminie Sokolniki, w powiecie wieruszowskim, w województwie łódzkim.

Na nieruchomości posadowiony jest blaszany garaż o powierzchni użytkowej około 30,00 m<sup>2</sup>.

Budynek posadowiony jest na działce o numerze ewidencyjnym 170/15 (obręb 0007, Sokolniki) o powierzchni 0,0452 ha.

Działka o numerze ewidencyjnym 170/11 (ul. Wrocławska nr 6, obręb 0007, Sokolniki) nie jest zabudowana, o powierzchni 0,0152 ha.

Dla przedmiotu wyceny Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych w Wieluniu prowadzi Księgę Wieczystą o numerze SR1W/00112668/5.

## 2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa własności.

## 3. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej na dzień wyceny wynosi:

518.000,00 zł

Słownie: pięćset osiemnaście tysięcy złotych

## 4. Data sporządzenia operatu

26.05.2025 roku

## 5. Autor operatu

Elżbieta Wójcik



## **Spis treści:**

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Przedmiot i zakres wyceny</b>                          | <b>4</b>  |
| 1.1. Przedmiot wyceny                                        | 4         |
| 1.2. Zakres wyceny                                           | 4         |
| <b>2. Cel wyceny</b>                                         | <b>4</b>  |
| <b>3. Podstawy sporządzenia wyceny</b>                       | <b>4</b>  |
| 3.1. Podstawy formalne wyceny                                | 4         |
| 3.2. Podstawy prawne wyceny                                  | 4         |
| 3.3. Podstawy metodyczne wyceny -normy zawodowe              | 4         |
| 3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny                      | 5         |
| <b>4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości</b> | <b>5</b>  |
| <b>5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny</b>          | <b>5</b>  |
| 5.1. Położenie i stan techniczno-użytkowy                    | 5         |
| 5.2. Stan formalno-prawny                                    | 9         |
| <b>6. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości</b>             | <b>12</b> |
| <b>7. Analiza lokalnego rynku podobnych nieruchomości</b>    | <b>13</b> |
| 7.1. Przedmiot wyceny na tle uwarunkowań rynku lokalnego     | 14        |
| <b>8. Sposób wyceny</b>                                      | <b>14</b> |
| 8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości                   | 14        |
| 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny               | 14        |
| 8.3. Analiza cen z tytułu upływu czasu                       | 16        |
| <b>9. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny</b>             | <b>21</b> |
| <b>10. Wynik wyceny z uzasadnieniem</b>                      | <b>21</b> |
| <b>11. Klauzule i zastrzeżenia</b>                           | <b>22</b> |
| <b>12. Spis załączników</b>                                  | <b>22</b> |

## **1. Przedmiot i zakres wycen**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym dwukondygnacyjnym, z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczonym o powierzchni użytkowej 112,00 m<sup>2</sup>, zlokalizowana przy ul. Brzozowej nr 1G w Kolonii Sokolniki, w Gminie Sokolniki, w powiecie wieruszowskim, w województwie łódzkim.

Na nieruchomości posadowiony jest blaszany garaż o powierzchni użytkowej około 30,00 m<sup>2</sup>.

Budynek posadowiony jest na działce o numerze ewidencyjnym 170/15 (obręb 0007, Sokolniki) o powierzchni 0,0452 ha.

Działka o numerze ewidencyjnym 170/11 (ul. Wrocławska nr 6; obręb 0007, Sokolniki) nie jest zabudowana, o powierzchni 0,0152 ha.

Dla przedmiotu wyceny Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych w Wieluniu prowadzi Księgę Wieczystą o numerze SR1W/00112668/5.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres niniejszego opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej.

## **2. Cel wyceny**

Licytacja

## **3. Podstawy sporządzenia wyceny**

### **3.1. Podstawy formalne wyceny**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z 15 maja 2025 od Joanny Gałązki -syndyka (sygnatura LD1M/GUp-s/656/2023

dla

Zleceniobiorczyni

Wycena Nieruchomości Elżbieta Wójcik, os. Kopernika nr 3 m 10, 98-300 Wieluń

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

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).
3. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024, poz. 1061 z późn. zm.).

### **3.3. Podstawy metodyczne wyceny – normy zawodowe**

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny:
  - a) KSWP Ogólne reguły postępowania

- b) NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
2. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych wyd. VIII (poszerzone), PFSRM, Warszawa 2004 r.

### **3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny**

1. Księga Wieczysta nr SR1W/00112668/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych w Wieluniu, stan na 26.05.2025 r.
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzony 9.01.2025 r.
3. Przegląd transakcji na rynku lokalnym.
4. Uchwała Nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Sokolniki.
5. Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości.
6. Akt notarialny Repertorium A 926/2025 z 12 maja 2025 r.
7. <https://sokolniki.e-mapa.net/>

### **4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości:**

- |                                            |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| - operat sporządzono w dniu                | 26.05.2025 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości    | 22.05.2025 r. |
| - stan przedmiotu wyceny                   | 26.05.2025 r. |
| - wartość nieruchomości określono na dzień | 26.05.2025 r. |
| - badanie stanu prawnego                   | 26.05.2025 r. |

### **5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny**

#### **5.1. Położenie i stan techniczno-użytkowy**

Położenie: Sokolniki, ul. Brzozowa nr 1G, powiat wieruszowski, województwo łódzkie.

Gmina Sokolniki jest jedną ze 177 gmin województwa łódzkiego. Położona jest w powiecie wieruszowskim, w południowo - zachodniej części województwa łódzkiego.

Gmina Sokolniki wchodzi w skład Wysoczyzny Wieruszowskiej Kotliny Grabowskiej, której obszar znajduje się w dorzeczu Prośny. Gmina Sokolniki graniczy z gminami: Galewice, Lututów - na północy, Czastary, Biała - na południu i na zachodzie z gminą Wieruszów. Zajmuje powierzchnię 80 km<sup>2</sup>. W jej skład wchodzi 13 sołectw, które skupiają 21 miejscowości. Zamieszkuje je około 4,9 tys mieszkańców.

Zagospodarowanie przestrzenne Gminy Sokolniki sprzyja turystyce aktywnej. Zarówno na terenie gminy jak również na obszarze całego powiatu wieruszowskiego znajdują się liczne szlaki rowerowe jak również szlaki jeździeckie oraz szlak pieszy.

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, posadowiona jest w południowo-zachodniej części wsi, przy dwukierunkowej, utwardzonej drodze o numerze ewidencyjnym 173.

Budynek mieszkalny jednorodzinny, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym wolnostojący o powierzchni użytkowej 122,00 m<sup>2</sup>. Budynek murowany, nieotynkowany, zbudowany około 2017 r. Jest ocieplony styropianem o grubości 10 cm. Stropodach nieocieplony. Dach nie jest ocieplony, jest konstrukcji drewnianej. Pokrycie dachu-dachówka betonowa.



Strop żelbetowy.  
Tynk cementowo-wapienny.  
Elewacja- tynk silikatowy.

Działka ma kształt regularnego czworoboku. Ogrodzenie jest z metalowych pręseł, na betonowej podmurówce. Ogrodzenie od strony zachodniej (graniczące z ulicą Wrocławską, na trasie Wieluń-Wieruszów, droga o bardzo dużym natężeniu ruchu) jest z betonowych, wysokich płyt.

Teren działki jest płaski, z ciągiem komunikacyjnym urządzonym od furtki do drzwi wejściowych do budynku mieszkalnego.

Ogrzewanie jest tradycyjne, z pieca klasy III.

Na ścianach są gładzie. Ściany są brudne, wymagają pomalowania. W salonie, wokół okien, jest imitacja cegieł.

W łazience, na piętrze, oświetlenie jest ledowe.

W pokoju, na parterze, pomiędzy sufitem a ścianą jest drobny grzyb.

Na podłogach są panele podłogowe. W kuchni i łazience jest glazura i terakota. Kuchnia jest w zabudowie.

Parter i piętro połączone są schodami typu marynarskiego, które są odeskowane.

Struktura pomieszczeń:

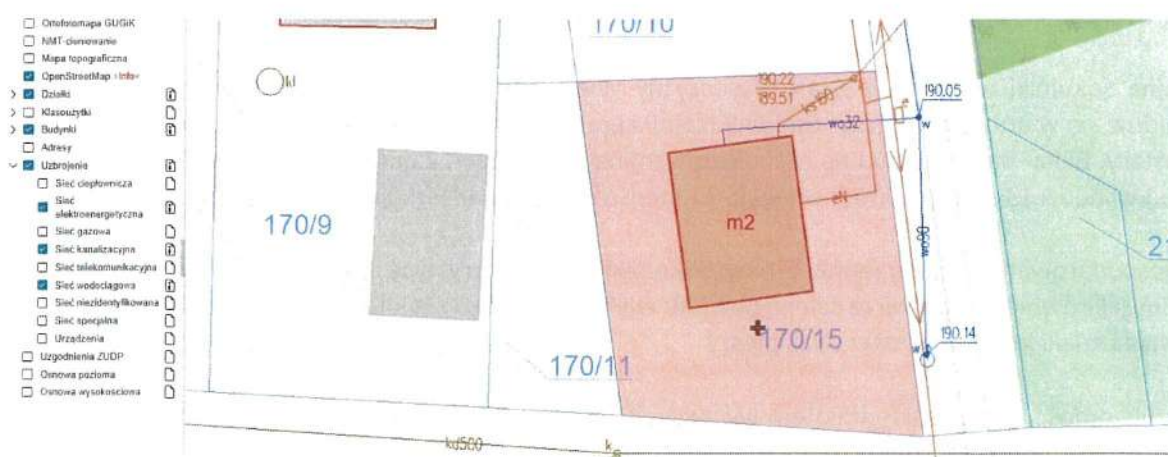
- parter: kuchnia z jadalnią i salonem, łazienka, wc, wiatrołap,
- piętro-korytarz, trzy pokoje, pralnia.

Okna są plastikowe, dwuszybowe. Są w dobrym stanie technicznym.

Na nieruchomości posadowiony jest blaszany parterowy garaż, o powierzchni użytkowej około 30,00 m<sup>2</sup>. Graniczy on z działką sąsiednią, która zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Zaaranżowano również niewielkich rozmiarów plac zabaw.

Na nieruchomości zlokalizowany jest również kolektor słoneczny, który nie jest własnością właścicieli.

W bezpośredniej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz Pałac Sokolnik, który jest zespołem pałacowo-parkowym.



<https://wieruszow.geoportal2.pl>

Uzbrojenie: ee, woda, kanalizacja, sieć telekomunikacyjna.









## 5.2. Stan formalno – prawny

| L.p. | Cecha                                                      | Charakterystyka obiektu          |
|------|------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1.   | Rodzaj prawa                                               | Własność                         |
| 2.   | Własność prawa                                             | Małgorzata Korytna<br>Ewa Kotala |
| 3.   | Księga Wieczysta                                           | SR1W/00112668/5                  |
| 4.   | Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego | 122,00 m <sup>2</sup>            |

Województwo : Łódzkie

Powiat : Wieruszowski

Jednostka ewidencyjna : SOKOLNIKI

Nazwa obrębu : KOLONIA SOKOLNIKI

Numer obrębu : 0007

## INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 26-05-2025

Jednostka rejestrowa : G.387

Grupa rejestrowa : 7

| Nr działki                           | Położenie działki | Klasa użytki    | Pow. działki[ha] |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| 170/15                               | Brzozowa          | Oznaczenie Pow. | 0,0452           |
| Id działki :<br>101806_2.0007.170/15 | SOKOLNIKI         | B               | 0,0452           |

Arkusz: 1

## Informacja o budynkach:

| Nr ewid. bud | Adres    | Rodzaj wg KŚT      | Kond yg. n / p | Pow. zabud. |
|--------------|----------|--------------------|----------------|-------------|
| 170/15;1     | Brzozowa | Budynki mieszkalne | 1.5 /          | 85          |

SOKOL  
NIKI

Id. 101806\_2.0007.170/15.1\_BUD  
budyn (jednostka rej.: G.387)  
ku:

Materiał ścian: Mur  
Rok budowy: 2017

Województwo : Łódzkie  
Powiat : Wieruszowski  
Jednostka ewidencyjna : SOKOLNIKI  
Nazwa obrębu : KOLONIA  
SOKOLNIKI  
Numer obrębu : 0007

### INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 26-05-2025

Jednostka rejestrowa : G.387

Grupa rejestrowa : 7

| Nr działki     | Położenie<br>działki | Klasa  | użytki | Pow.<br>działki[<br>ha] |
|----------------|----------------------|--------|--------|-------------------------|
| 170/11         | WROCŁA               | Oznacz | Pow    | 0,0152                  |
| Id działki :   | WSKA 6               | enie   | .      |                         |
| 101806_2.0007. | 98-420               |        | 0,01   |                         |
| 170/11         | SOKOLNIK             | B      | 52     |                         |
|                | I                    |        |        |                         |

Protokół z badania księgi wieczystej

| Dział I-O                                                                                                   | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|-----------|--------------------------------------------------------|
| DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI                                                                        |            |          |           |                                                        |
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)                                              |            |          |           |                                                        |
| 1. REP. C. / NOTA / 408085 / 25 - 2025-05-12, 17:33:00                                                      |            |          |           |                                                        |
| 1.1 DZ. KW. / SR1W / 3917 / 25 / 1 - 2025-05-13, 08:19:20 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI |            |          |           |                                                        |
| Numer działki nieruchomości                                                                                 |            |          |           | Nr podstawy                                            |
| 2                                                                                                           |            |          |           | 3, 4                                                   |
| Działki ewidencyjne                                                                                         |            |          |           |                                                        |
| p. 1.                                                                                                       |            |          |           | Nr podstawy                                            |
| Numer działki                                                                                               |            |          |           | 1                                                      |
| Dentifikator działki                                                                                        |            |          |           | 170/15                                                 |
| Dział ewidencyjny (numer, nazwa)                                                                            |            |          |           | 101805, 2.0007, 170/15                                 |
| Dział ewidencyjny (numer, nazwa)                                                                            |            |          |           | 7, KOŁONIA SOKOLNIKI                                   |
| Dział ewidencyjny (numer, nazwa)                                                                            |            |          |           | 1, ŁÓDZKIE, WIERUSZÓWSKI, SOKOLNIKI, KOŁONIA SOKOLNIKI |
| Dział ewidencyjny (numer, nazwa)                                                                            |            |          |           | R - GRUNTY ORNE                                        |
| Dział ewidencyjny (numer, nazwa)                                                                            |            |          |           | SR1W / 00096931 / 8, 0.0452 HA                         |
| p. 2.                                                                                                       |            |          |           | Nr podstawy                                            |
| Numer działki                                                                                               |            |          |           | 1, 4                                                   |
| Dentifikator działki                                                                                        |            |          |           | 170/11                                                 |
| Dział ewidencyjny (numer, nazwa)                                                                            |            |          |           | 101805, 2.0007, 170/11                                 |
| Dział ewidencyjny (numer, nazwa)                                                                            |            |          |           | 7, KOŁONIA SOKOLNIKI                                   |
| Dział ewidencyjny (numer, nazwa)                                                                            |            |          |           | 1, ŁÓDZKIE, WIERUSZÓWSKI, SOKOLNIKI, KOŁONIA SOKOLNIKI |
| Dział ewidencyjny (numer, nazwa)                                                                            |            |          |           | WROCŁAWSKA 6                                           |
| Dział ewidencyjny (numer, nazwa)                                                                            |            |          |           | R - GRUNTY ORNE                                        |
| Dział ewidencyjny (numer, nazwa)                                                                            |            |          |           | SR1W / 00093221 / 0, 0.0152 HA                         |
| Obszar całej nieruchomości                                                                                  |            |          |           | Nr podstawy                                            |
| 0,0604 HA                                                                                                   |            |          |           | 3, 4                                                   |

Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II Własność

|                                                                                              |  |  |  |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|---------|
| DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ                                                                          |  |  |  |         |
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)                               |  |  |  |         |
| 1. REP. C. / NOTA / 408085 / 25 - 2025-05-12, 17:33:00                                       |  |  |  |         |
| 1.1 DZ. KW. / SR1W / 3917 / 25 / 2 - 2025-05-13, 08:19:37 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWLASNOŚCI  |  |  |  |         |
| Właściele                                                                                    |  |  |  |         |
| p. 1.                                                                                        |  |  |  | Nr po   |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności) |  |  |  | 2, 5, 8 |
| Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            |  |  |  | 3       |
| EWA HALINA KOTALA, DARIUSZ, RÓŻA, 85071814143                                                |  |  |  | 1/2     |
| p. 2.                                                                                        |  |  |  | Nr po   |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności) |  |  |  | 7       |
| Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            |  |  |  | 4       |
| MALGORZATA BŁZIETA KORYTNA, STEFAN, ZOFIA, 58070804601                                       |  |  |  | 1/2     |

Dział III

Prawa, roszczenia, ograniczenia

|                                                                                                        |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA                                                           |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)                                         |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1. REP. C. / NOTA / 408085 / 25 - 2025-05-12, 17:33:00                                                 |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.1 DZ. KW. / SR1W / 3917 / 25 / 4 - 2025-05-13, 08:21:05 - WYKRĘŚLENIE ZAKAZU ZBYWANIA LUB OBCIĄŻANIA |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.2 DZ. KW. / SR1W / 3917 / 25 / 3 - 2025-05-13, 08:20:00 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI                  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| p. 1.                                                                                                  |  |  |  | Nr podstawy wpisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Numer wpisu                                                                                            |  |  |  | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Rodzaj wpisu                                                                                           |  |  |  | OGRAŃCZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Treść wpisu                                                                                            |  |  |  | ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA PRZEZ MAŁGORZATĘ KORYTNĄ UDZIAŁU WE WSPÓŁWLASNOŚCI W WYSOKOŚCI 1/2 CZEŚCI W NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W KOŁONII SOKOLNIKI, GMINA SOKOLNIKI, OZNACZONEJ NUMERAMI DZIAŁEK 170/15 I 170/11 I OBRĘB KOŁONIA SOKOLNIKI, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, W CELU ZABEZPIECZENIA POWÓDZTWA SYNOWIA MASY UPADŁOŚCI ANDRZEJA KOTALI PRZECIWO MAŁGORZACIE KORYTNEJ O USTANOWIENIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ ZA BEZSKUTECZNĄ, NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA O ZABEZPIECZENIU POWÓDZTWA WYDANEGO PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W SIERADZU I WYDZIAŁ CYWILNY W DNIU 28 LUTEGO 2024 ROKU, SYGN. AKT I C 779/24. |
| Przedmiot wykreślenia                                                                                  |  |  |  | UDZIAŁ NR 4 NALEŻĄCY DO MAŁGORZATY KORYTNEJ W WYSOKOŚCI 1/2 CZEŚCI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Dział IV

Hipoteka



|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1                                                                                   | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                             | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6                 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                            | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
| Suma (słownie, waluta)                                                                  | 56000,00 (PIĘĆDZIESIĄT SZÉŚĆ TYSIĘCY ZŁ)                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1: 1 ZABEZPIECZENIE WYKONANIA GROZĄCYCH PODEJRZANYM EWIE KOTAŁ I ANDRZĘJCWI KOTAŁ: KAR GRZYWNY ORAZ OBOWIĄZKU NAPRAWIENIA SZKODY, POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM Z DNIA 24 CZERWCA 2020 ROKU WYDANE PRZEZ PROKURATORA PROKURATURY REJONOWEJ W WIELUNIU SYGN. AKT PR 2 DS 324.2020.                    |                   |
| Wierzytel hipoteczny                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
| Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)                                        | Lp. 1: SKARB PAŃSTWA - PROKURATURA REJONOWA W WIELUNIU, WIELUN, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA                                                                                                                                                                                                                   |                   |
| Lp. 2                                                                                   | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                             | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9                 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                            | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
| Suma (słownie, waluta)                                                                  | 9300,00 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA) ZŁ                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
| Udział (numer udziału w prawie)                                                         | Lp. 1: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1: 1 ZABEZPIECZENIE WYKONANIA GROZĄCYCH PODEJRZANEJ EWIE KOTAŁ: KARY GRZYWNY, OBOWIĄZKU NAPRAWIENIA SZKODY ORAZ OBOWIĄZKU POKRYCIA KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM Z DNIA 03 WRZEŚNIA 2021 ROKU WYDANE PRZEZ ASESORA PROKURATURY REJONOWEJ W WIELUNIU SYGN. AKT PR 2 DS 31.2021. |                   |
| Inne informacje                                                                         | NINIEJSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ NR 3 W WYSOKOŚCI 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI UJAWNIANY NA RZECZ EWY KOTAŁA.                                                                                                                                                                                                  |                   |
| Wierzytel hipoteczny                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
| Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)                                        | Lp. 1: SKARB PAŃSTWA - PROKURATURA REJONOWA W WIELUNIU, WIELUN, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA                                                                                                                                                                                                                   |                   |

Występuje niezgodność w zapisach między księgą wieczystą a informacją o działce. Niezgodność dotyczy:

- położenia nieruchomości o numerze ewidencyjnym 170/15. W księdze wieczystej wpisano "Kolonia Sokolniki".

## 6.Przeznaczenie wycenianej nieruchomości

Zgodnie z zapisami zawartymi w studium działka znajduje się na terenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.



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





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

Nieruchomość wykorzystywana jest zgodnie z przeznaczeniem.

## 7. Analiza lokalnego rynku podobnych nieruchomości

Na potrzeby wyceny określono:

- rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Obszar rynku stanowią nieruchomości z terenu powiatu wieluńskiego- Dąbrowa, Wydrzyn oraz z terenu powiatu wieruszowskiego- Pichlice, Sokolniki.

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

Dla celów wyceny zgromadzono informacje o ośmiu transakcjach nieruchomości podobnymi.

Ceny analizowanych nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wahały się do 4.044,94 zł/m<sup>2</sup> od 7.415,68 zł/m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa od 89,54 m<sup>2</sup> do 135,81 m<sup>2</sup>, powierzchnia gruntu zaś od 866,00 m<sup>2</sup> do 2.450,00 m<sup>2</sup>.

Transakcje numer 1 i 7 zostały odrzucone jako nierynkowe.

Analizę przeprowadzono zarówno pod względem popytu i podaży na ten rodzaj nieruchomości jak i pod względem przeprowadzonych transakcji kupna-sprzedaży. Na lokalnym rynku nieruchomości nie zanotowano zahamowania wzrostu cen nieruchomości gruntowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Analizowane transakcje dotyczą sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej nieruchomości sprzedawanych na terenie powiatu wieluńskiego. Na lokalnym rynku jest oferowana dostateczna ilość nieruchomości podobnych – popyt w równowadze z podażą.

Popyt na podobne nieruchomości, w monitorowanym okresie, utrzymuje się na podobnym poziomie, więc nie dokonano aktualizacji cen.

Popyt na podobne nieruchomości, w monitorowanym okresie, utrzymuje się na podobnym poziomie, więc nie dokonano aktualizacji cen.

W ostatnim czasie sytuacja w kraju i za granicą dynamicznie się zmienia. Wynika to między innymi ze:

- wzrostu stóp procentowych,
- tarcz rządowych na paliwo i produkty żywnościowe,
- podwyżek paliw i energii,
- konfliktu zbrojnego za granicą,
- sytuacji uchodźców.

Firm chcących inwestować w grunty jest wiele, co powoduje, że ceny gruntu są zawrotne. Największy deficyt występuje w przypadku dużych działek pod zabudowę mieszkaniową w dobrze skomunikowanych częściach miast. Ceny gruntu za 1 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod zabudowę przemysłowo-usługową podskoczyły nawet o 60 procent.

Inwestorzy, w obawie, przed kolejnymi podwyżkami, nabywają grunty chcąc zwiększyć swoje szansa na przyszłe zyski. Nie odstrasza ich szybujące ceny kosztów budowy i czasochłonne postępowania administracyjne. Zakup gruntów finansowany jest z różnych źródeł- z kredytów, z obligacji czy działalności developerskiej.

Źródło: <https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/> 10.02.2022.

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

Przedmiotem niniejszej wyceny jest rynek nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Do wyceny przyjęto informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego, dokonano oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.

Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi uzależnione są przede wszystkim od powierzchni gruntu, drogi dojazdowej, stanu technicznego oraz powierzchni użytkowej.

## 8.Sposób wyceny

### 8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

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

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

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

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

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

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

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

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

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości porównywane do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na właściwym rynku nieruchomości podobnych okresie ostatnich dwóch lat, przy czym do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były w okresie sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, a także ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

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

Zastosowana procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami polega na:

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



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

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

- rodzaj rynku. Zgodnie bowiem ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz nota interpretacyjną nr 1 procedura wyceny powinna być poprzedzona analiza rynku mającą na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów),
- obszar rynku, np. osiedle mieszkaniowe,
- okres badania, np. rok, dwa lata.

Wybór podejścia i metody szacowania jest zgodny z rodzajem szacowania wartości, zaleceniami zawartymi w § 4 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wskazaniami zawartymi w art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW).

### 8.3. Analiza cen z tytułu upływu czasu

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

Na potrzeby niniejszego operatu, do oszacowania wartości nieruchomości, badane były ceny transakcyjne nieruchomości podobnych.

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

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

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

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

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

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

$$\Delta C = 7.415,68 \text{ zł/m}^2 - 4.044,94 \text{ zł/m}^2 = 3.370,74 \text{ zł/m}^2$$

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

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

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

$W_i$  – waga i-tej ceny

$I_t$  – liczba respondentów, która uznała i-tą cechę za istotną

$\sum I_i$  – suma wszystkich odpowiedzi

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

| Lp.   | Cecha                    | Liczba punktów, które uzyskała cecha od respondentów | Obliczenie                        | Waga cechy % |
|-------|--------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| 1     | Zagospodarowanie działki | 25                                                   | $W=25/90 \times 100\% = 27,77 \%$ | 25           |
| 2     | Kształt działki          | 15                                                   | $W=15/90 \times 100\% = 16,66 \%$ | 15           |
| 3     | Powierzchnia użytkowa    | 30                                                   | $W=25/90 \times 100\% = 27,77 \%$ | 30           |
| 4     | Powierzchnia gruntu      | 30                                                   | $W=25/90 \times 100\% = 27,77 \%$ | 30           |
| RAZEM |                          | 100                                                  | -----<br>-                        | 100 %        |

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

- zagospodarowanie działki - 25%,
- kształt działki - 15%,
- powierzchnia użytkowa - 30%,
- powierzchnia gruntu - 30%.

Rynek został podzielony w każdej z cech następujących:

| L.p. | Cecha                    | Ocena                                                      | Opis                                                                                                                                                           |
|------|--------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | Zagospodarowanie działki | Korzystny<br>25 %<br>Pośrednie<br>12,5 %<br>Średnie<br>0 % | Ogrodzenie. Nasadzenia.<br>Urządzone ciągi komunikacyjne.<br>Ogrodzenie .Nasadzenia.<br>Ogrodzenie. Brak nasadzeń.<br>Brak urządzonych ciągów komunikacyjnych. |

|    |                       |                                                          |                                                                                                             |
|----|-----------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | Kształt działki       | Korzystna<br>15 %<br>Pośrednia<br>7,5 %<br>Średnia<br>0% | Regularny<br><br>Wydłużony<br><br>Nieregularny                                                              |
| 3. | Powierzchnia użytkowa | Korzystna<br>30 %<br>Pośrednia<br>15 %<br>Średnia<br>0%  | Poniżej 100,00 m <sup>2</sup><br><br>100,99 -130,00 m <sup>2</sup><br><br>Powyżej 130,99 m <sup>2</sup>     |
| 4. | Powierzchnia gruntu   | Korzystna<br>30 %<br>Pośrednia<br>15 %<br>Średnia<br>0%  | Poniżej 1000,00 m <sup>2</sup><br><br>1000,99 -1999,99 m <sup>2</sup><br><br>Powyżej 2000,00 m <sup>2</sup> |

Ustalenie zakresu kwotowego:

Zakresy kwotowe:

$\Delta C \times \text{waga cechy}$

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

| L.p. | Cechy rynkowe            | Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy)[%] | Zakres kwotowy (zł/m <sup>2</sup> ) | Ocena     | Kwota    |
|------|--------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|----------|
| 1.   | Zagospodarowanie działki | 25%                                       | 842,68                              | Korzystny | 842,68   |
|      |                          |                                           |                                     | Pośredni  | 421,34   |
|      |                          |                                           |                                     | Średni    | 0        |
| 2.   | Kształt działki          | 15%                                       | 505,61                              | Korzystna | 505,61   |
|      |                          |                                           |                                     | Pośredni  | 252,80   |
|      |                          |                                           |                                     | Średnia   | 0        |
| 3.   | Powierzchnia użytkowa    | 30%                                       | 1.011,22                            | Korzystna | 1.011,22 |
|      |                          |                                           |                                     | Pośrednia | 505,61   |
|      |                          |                                           |                                     | Średnia   | 0        |



|    |                     |      |          |           |          |
|----|---------------------|------|----------|-----------|----------|
| 4. | Powierzchnia gruntu | 30 % | 1.011,22 | Korzystna | 1.011,22 |
|    |                     |      |          | Pośrednia | 505,61   |
|    |                     |      |          | Średnia   | 0        |

Charakterystyka szacowanej nieruchomości wycenianej i innych podobnych przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych. Do porównań przyjęto nieruchomości gruntowe w zabudowanie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nieruchomości przyjęte do porównań zostały wybudowane w latach 20022 -2024 .

#### Nieruchomość nr 2

Pichlice. Nieruchomość ziemna. Ogrodzona. Są nasadzenia. Brak ciągów komunikacyjnych. Kształt-regularny prostokąt.

Budynek mieszkalny jednorodzinny, wybudowany w 2019 r. Murowany. Otynkowany, ocieplony styropianem o grubości 20 cm. Dach o konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką. Ściany czyste, pomalowane. Na podłodze panele podłogowe. Okna pcv, trzyszybowe.

Nieruchomość zlokalizowana w części pośredniej wsi, przy drodze asfaltowej, gminnej, dwukierunkowej.

Uzbrojenie: ee, woda, przydomowa oczyszczalnia ścieków, telekomunikacja.

Data transakcji: 30.01.2025                      450.000,00 zł                      4.044,94 zł/m<sup>2</sup>

#### Nieruchomość nr 3

Sokolniki. Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, dwukondygnacyjny, wybudowany w 2020 r. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty blachą. Budynek jest murowany, otynkowany, ocieplony, wybudowany w 2023 r. Okna plastikowe, trzyszybowe. Na podłodze panele oraz kafle podłogowe. Na ścianach położona jest gładź.

Działka o kształcie regularnego prostokątu. Jest ogrodzona-ogrodzenie z metalowych pręseł, na betonowej podmurówce. Brama wjazdowa otwierana automatycznie.

Na nieruchomości posadowiony jest blaszany, jednostanowiskowy garaż.

Nieruchomość położona w peryferyjnej części wsi, przy drodze asfaltowej, gminnej, dwukierunkowej.

Uzbrojenie: ee, woda, kanalizacja.

Data transakcji: 8.01.2025                      580.000,00 zł                      4.270,67 zł/m<sup>2</sup>

#### Nieruchomość nr 8

Pichlice. Nieruchomość ziemna, porośnięta niewysoką, zadbaną trawą. Urządzone ciągi komunikacyjne. Kształt-wydłużony czworokąt. Działka ogrodzona. Brama otwierana automatycznie.

Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący. Dach o konstrukcji drewnianej, kryty blachą. Budynek otynkowany, ocieplony styropianem o grubości 15 cm. Wybudowany w 2023 r.

Wewnątrz budynku, na ścianach położona jest gładź. W kuchni, łazience i wc jest glazura i terakota.

Uzbrojenie: ee, woda, kanalizacja, telekomunikacja.

Data transakcji: 10.12.2024

453.000,00 zł

4.500,29 zł/m<sup>2</sup>

| L.p. | Cechy rynkowe            | Nieruchomość wyceniana | Nieruchomość nr 2 | Nieruchomość nr 3 | Nieruchomość nr 8 |
|------|--------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1.   | Zagospodarowanie działki | Pośrednie              | Pośrednia         | Korzystne         | Korzystne         |
| 2.   | Kształt działki          | Korzystny              | Korzystny         | Korzystny         | Pośredni          |
| 3.   | Powierzchnia użytkowa    | Pośrednia              | Pośrednia         | Średnia           | Korzystna         |
| 4.   | Powierzchnia gruntu      | Korzystny              | Korzystna         | Pośrednia         | Korzystna         |

Zestawienie nieruchomości wycenianej w parach porównawczych

#### Nieruchomość wyceniana i nieruchomości nr 2

| L.p. | Cechy rynkowe            | Udział cechy w ΔC (waga cechy)[%] | Zakres kwotowy | Poprawki (zł/m <sup>2</sup> ) |
|------|--------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------------------|
| 1.   | Zagospodarowanie działki | 25%                               | 842,68         | 0                             |
| 2.   | Kształt działki          | 15%                               | 505,61         | 0                             |
| 3.   | Powierzchnia użytkowa    | 30%                               | 1.011,22       | 0                             |
| 4.   | Powierzchnia gruntu      | 30%                               | 1.011,22       | 0                             |

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej „nieruchomości nr 2” 4.044,94 zł +0,00 zł = 4.044,94 zł

X1= 4.044,94 zł

#### Nieruchomość wyceniana i nieruchomości nr 3

| Lp. | Cechy rynkowe            | Udział cechy w ΔC (waga cechy)[%] | Zakres kwotowy | Poprawki (zł/m <sup>2</sup> ) |
|-----|--------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------------------|
| 1.  | Zagospodarowanie działki | 25%                               | 842,68         | -421,34                       |
| 2.  | Kształt działki          | 15%                               | 505,61         | 0                             |
| 3.  | Powierzchnia użytkowa    | 30%                               | 1.011,22       | +505,61                       |
| 4.  | Powierzchnia gruntu      | 30%                               | 1.011,22       | +505,61                       |

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej „nieruchomości nr 3” 4.270,67 zł + 589,88 zł = 4.860,55 zł

X2 = 4.860,55 zł

## Nieruchomość wyceniana i nieruchomości nr 8

| L.p. | Cechy rynkowe            | Udział cechy w ΔC (waga cechy)[%] | Zakres kwotowy | Poprawki (zł/m <sup>2</sup> ) |
|------|--------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------------------|
| 1.   | Zagospodarowanie działki | 25%                               | 842,68         | - 421,34                      |
| 2.   | Kształt działki          | 15%                               | 505,61         | +252,80                       |
| 3.   | Powierzchnia użytkowa    | 30%                               | 1.011,22       | -505,61                       |
| 4.   | Powierzchnia gruntu      | 30%                               | 1.011,22       | 0                             |

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej „nieruchomości nr 8” 4.500,29 zł – 674,15 zł = 3.826,14 zł  
X3= 3.826,14 zł

$$W = (4.044,94 \text{ zł/m}^2 + 4.860,55 \text{ m}^2 + 3.826,14 \text{ zł/m}^2) / 3 = 4.243,87 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 122,00 \text{ m}^2 \times 4.243,87 \text{ zł/m}^2 = 517.752,14 \text{ zł}$$

**W= 518.000,00 zł**

**Słownie: pięćset osiemnaście tysięcy złotych**

### 9. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny

Zakładając, że wszystkie analizy cząstkowe są jednakowo wiarygodne wartość rynkowa nieruchomości, wynosi:

**W= 518.000,00 zł**

**Słownie: pięćset osiemnaście tysięcy złotych**

### 10. Wynik wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny wynosi:

**518.000,00 zł**

**Słownie: pięćset osiemnaście złotych**



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

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

Uzyskany wynik jest poprawny, co wynika z przeprowadzonej analizy rynku. Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej odpowiada poziomowi cen na rynku lokalnym. Mieści się on bowiem w średnim przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne na rynku lokalnym i jest możliwa do uzyskania na tym rynku.

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

## **11. Klauzule i zastrzeżenia**

1. Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wykorzystując standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych jako normy zawodowe.
2. Operat zawiera 22 stron i załączniki.
3. Operat szacunkowy może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu.
4. Operat jest opracowaniem autorskim. Nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskane w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszym operacie.
6. Oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których wystąpienia nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin, ani też na podstawie powołanych w operacie źródeł danych merytorycznych.
7. Dane zawarte w operacie są aktualne na datę opracowania przy poziomie cen z maja 2025 roku, a okres jego ważności wynosi 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, m.in. przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości oraz dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.
8. Oszacowanie wartości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości lokalowej, w tym podatku VAT.

## **12. Spis załączników**

1. Przegląd transakcji na rynku pozyskany ze Starostwa Powiatowego w Wieluniu oraz Starostwa Powiatowego w Wieruszowie .
2. Oc rzeczoznawcy majątkowego.



## Załącznik nr 1

Przegląd transakcji na rynku pozyskany ze Starostwa Powiatowego

| Lp. | Data       | Adres     | Cena       | zł/m <sup>2</sup> | Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> | Powierzchnia gruntu |
|-----|------------|-----------|------------|-------------------|----------------------------------------|---------------------|
| 1   | 31.01.2025 | Pichlice  | 350.000,00 | 3.125,00          | 112,00                                 | 827,00<br>odrzucona |
| 2   | 30.01.2025 | Pichlice  | 450.000,00 | 4.044,94 C<br>min | 111,25                                 | 866,00              |
| 3   | 10.01.2025 | Sokolniki | 580.000,00 | 4.270,67          | 135,81                                 | 1.519,00            |
| 4   | 10.01.2025 | Pichlice  | 664.000,00 | 7.415,68 C<br>max | 89,54                                  | 1.035,00            |
| 5   | 29.02.2024 | Wydrzyn   | 625.500,00 | 5.784,91          | 108,12                                 | 1.512,00            |
| 6   | 2.01.2024  | Dąbrowa   | 587.500,00 | 6.100,00          | 96,31                                  | 2.450,00            |
| 7   | 16.12.2024 | Sokolniki | 360.000,00 | 3.428,57          | 105,00                                 | 999,00<br>odrzucona |
| 8   | 10.12.2024 | Pichlice  | 453.000,00 | 4.500,29          | 100,66                                 | 866,00              |



3

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



| <b>1</b>                                                                                  | <b>Okres ubezpieczenia: od 24.11.2024 r. do 23.11.2025 r.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                           |             |                                        |                        |                                                                                           |            |                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2</b>                                                                                  | <b>Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI ELŻBIETA WÓJCIK</b><br>Adres siedziby: OSIEDLE KOPERNIKA 3 m. 10, 98-300 WIELUŃ<br>E-mail: Nieustalony                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | REGON: 362690487<br>Telefon: +48603534754 |             |                                        |                        |                                                                                           |            |                                                                                                                                                    |
| <b>3</b>                                                                                  | <b>Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI ELŻBIETA WÓJCIK</b><br>Adres siedziby: OSIEDLE KOPERNIKA 3 m. 10, 98-300 WIELUŃ<br>E-mail: Nieustalony                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | REGON: 362690487<br>Telefon: +48603534754 |             |                                        |                        |                                                                                           |            |                                                                                                                                                    |
| <b>4</b>                                                                                  | <b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Suma gwarancyjna<br/>Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego</td><td>25 000 EUR</td><td>25 000 EUR</td></tr></tbody></table> <p>Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p> <b>Postanowienia dodatkowe</b> <p>Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych<br/>Klauzula dodatkowych kosztów prawnych</p> <p>Suma gwarancyjna: 2 500 PLN</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |             | Suma gwarancyjna<br>Na jedno zdarzenie | Na wszystkie zdarzenia | Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego | 25 000 EUR | 25 000 EUR                                                                                                                                         |
|                                                                                           | Suma gwarancyjna<br>Na jedno zdarzenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Na wszystkie zdarzenia                    |             |                                        |                        |                                                                                           |            |                                                                                                                                                    |
| Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego | 25 000 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 25 000 EUR                                |             |                                        |                        |                                                                                           |            |                                                                                                                                                    |
| <b>5</b>                                                                                  | <b>Składka łączna: 171,26 PLN</b> <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Jednorazowo</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kwota w PLN</td><td>171,26</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>22.11.2024</td></tr></tbody></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                           | Jednorazowo | Kwota w PLN                            | 171,26                 | Termin płatności                                                                          | 22.11.2024 | <b>6</b> <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b><br>93 1240 6960 3014 0110 1414 5817<br>W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1066373523 |
|                                                                                           | Jednorazowo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |             |                                        |                        |                                                                                           |            |                                                                                                                                                    |
| Kwota w PLN                                                                               | 171,26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |             |                                        |                        |                                                                                           |            |                                                                                                                                                    |
| Termin płatności                                                                          | 22.11.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |             |                                        |                        |                                                                                           |            |                                                                                                                                                    |
| <b>7</b>                                                                                  | <b>Warunki ubezpieczenia</b> <p>1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:</p> <p>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).</p> <p>2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |             |                                        |                        |                                                                                           |            |                                                                                                                                                    |
| <b>8</b>                                                                                  | <b>Postanowienia dodatkowe</b> <p><b>Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych</b></p> <p>1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.</p> <p>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.</p> <p><b>Klauzula dodatkowych kosztów prawnych</b></p> <p>1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.</p> <p>2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:</p> <p>1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:</p> <p>a) uzasadnionych okolicznościach zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody,</p> <p>b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata;</p> <p>2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:</p> <p>a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;</p> <p>b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |             |                                        |                        |                                                                                           |            |                                                                                                                                                    |
| <b>9</b>                                                                                  | <b>Oświadczenia</b> <p>1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.</p> <p>2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.</p> <p>3. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.</p> <p>4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).</p> <p>5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.</p> <p>6. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.</p> <p>7. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem <a href="http://www.pzu.pl">www.pzu.pl</a>.</p> <p>8. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).</p> <p>9. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.</p> <p>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.</p> <p>* <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę</p> <p>Pełne nazwy spółek:<br/>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 - Powszechny</p> |                                           |             |                                        |                        |                                                                                           |            |                                                                                                                                                    |

1066373523/pc:100000595946585/BE20 PIN: 2204



Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15,

02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskiej Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej 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 Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na ządanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

### Potwierdzam dane kontaktowe

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

Data zawarcia umowy: 08.11.2024 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ELŻBIETA WÓJCIK  
Ubezpieczający

### Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Agnieszka Dors

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

SAFE WITH Agnieszka Dors  
os. Stare Sady 73. 4. 98-300 Wieluń  
NIP 949 183 72 19. Regon 386 151 491  
tel. 693 088 149

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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





Rachunek 13 /2025

Wieluń, 27 maja 2025 r.

Nabywca  
Syndyk masy upadłości Andrzeja Kotali  
Al. 1 Maja 87 p.211  
90-755 Łódź

Zleceniobiorca:  
Wycena Nieruchomości Elżbieta Wójcik  
Os. Kopernika nr 3 m 10  
98-300 Wieluń  
NIP 832 112 79 32  
98 9256 0004 0722 6902 3000 0010  
RBS Lututów  
Oddział w Lututowie

Tytułem: sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości  
gruntowej oznaczonej ewidencyjnie numerami 170/15, 170/11 Kolonia Sokolniki

Razem: 1.800,00 zł  
Razem słownie: jeden tysiąc osiemset złotych 00/100

Forma: przelew, płatne do 20 czerwca 2025 r.

Tytuł zwolnienia: na mocy art. 113 ust. 1 ustawy o VAT

*Elżbieta Wójcik*

