

Rzecznawca majątkowy
mgr inż. Krystyna Złotnicka
uprawnienia państwowe Nr 1306 nadane przez
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi
Śródmieścia XIV Wydział Gospodarczy ds
Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych
sygn.akt.LD1M/GU/474/2022
obecnie LD1M/GUp-s/343/2022

orkjmdc

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej do nieruchomości zabudowanej

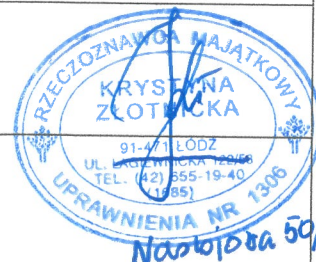
położonej w **Komadzyn**
adres: gminie Kutno ,powiecie kutnowskim ,województwie łódzkim



Oznaczenie według katastru: działka gruntu
- jednostka rejestrowa:
- nazwa obrębu: **Komadzyn 0011**
- numer ewidencyjny działki: **10/4**
Numer księgi wieczystej: **LD1K/00004939/1**

właściciel wg działu II KW pani Romana Jurczyk

miejsowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego
Łódź dnia 15.07.2025r.



1 Przedmiot i zakres operatu

- 1.1. Przedmiot operatu
- 1.2. Zakres operatu

2 Cel operatu

3 Podstawy opracowania

- 3.1. Podstawa formalna
- 3.2. Podstawy prawne:
- 3.3. Podstawy merytoryczne:

4 Istotne daty

5 Opis i określenie stanu na dzień wizji

6 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

7 Przedstawienie sposobu wyceny

- 7.1 Zasady wyceny
- 7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa
- 7.3. Metody i techniki szacowania
- 7.4. Uzasadnienie wyboru podejścia
- 7.5 Rodzaj określonej wartości rynkowej

8 Analiza i charakterystyka rynku praw

- 8.1. Określenie rynku praw
- 8.2. Badanie rynku praw

9 Określenie wartości rynkowej

10 Wynik końcowy wyceny

11 Wnioski i uzasadnienia

12 Klauzule i ustalenia dodatkowe

13 załączniki

14 Wartość ograniczonego prawa rzeczowego wg działu III KW

15 Wartość służebności gruntowej przejazdu i przechodu wg działu I KW

1. Przedmiot i zakres operatu

1.1. Przedmiot operatu

1.1.1	rodzaj praw	Prawo własności do nieruchomości zabudowanej			
1.1.2	adres	Komadzyn gmina Kutno ,powiat kutnowski ,województwo łódzkie			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa	nazwa obrębu	Nr ewid. działki wg modgik	powierzchnia
1.1.4	Nr KW	LD1K/00004939/1			

1.2. Zakres operatu

Operat obejmuje **określenie wartości rynkowej** prawa własności do nieruchomości zabudowanej:

- według aktualnego sposobu użytkowania **WRU**
- **wartość obciążenia** ograniczonym prawem rzeczowym ujawnionym w dziale III KW.
- **wartość służebności** gruntowej przejazdu i przechodu wg działu I KW

Określona wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje rzeczy ruchomych i urządzeń nie związanych z gruntem.

2. Cel operatu

Celem operatu jest **określenie wartości rynkowej** prawa własności do nieruchomości do upadłości.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie syndyka masy upadłości na wykonanie opracowania.

3.2. Podstawy prawne:

Stan prawny na datę wykonania opinii

Stan prawny na datę wykonania opinii

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (D.U.2024.0.1145).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023r.(D.U.2023.0.1832).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (D.U.2024.0.1568).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U.2025.0.341).
- Ustawa z dnia 10 maja 2018r.o ochronie danych osobowych (D.U.2019.0.1781).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r.prawo budowlane (D.U.2025.0.418).
- Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości z 20 lipca 2017r.(D.U.2024.0.1026).
- Ustawa o normalizacji z dnia 12 września 2002r. (D.U.2015.0.1483).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 (D.U.2022.0.1225).
- Definicje powierzchni w przepisach prawa.

3.3. Podstawy merytoryczne:

3.3.1. Zasady wykorzystane w wycenie

- Normy zawodowe .(PFSRM) w tym Nota interpretacyjna :
- Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
Powyżej przywołana tymczasowa nota interpretacyjna stanowi zalecane zasady wyceny mimo, iż nie stanowi podstaw prawnych ,a może stanowić podstawy metodyczne wypracowane przez organizacje zawodowe.
- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer - Wycena nieruchomości .Zasady i procedury.
- S. Żróbek i M Berej Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości
- Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, wydawnictwo Prawnicze „Lex”.
- Orzeczenia sądowe
- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer wycena nieruchomości.
- Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, Wydawnictwo Prawnicze „Lex”.
- Zasady ustalania zużycia technicznego budynków –Skrypt WACETOB –W-wa.

3.3.2. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Lustracja w terenie wykonana w dniu 17 czerwca 2025 r .w obecności: biegłej
- Dane z katastru nieruchomości
- Badanie księgi wieczystej w opinii wykonane elektronicznie

- Opinia o terenie
 - Komunikat długości życia Gus z dnia 25 marca 2025r.
 - Mapa z zaznaczeniem kolorem żółtym o ,której mowa w dziale I Sp KW
- 3.3.3. *Źródła danych o rynku nieruchomości*
- Notowania cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianych uzyskane w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w gminie Kutno.
 - Notowania cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianych uzyskane z bazy danych ,której autor opinii jest sygnatariuszem.
 - Notowania cen ofertowych z prasy lokalnej i specjalistycznej oraz biur obrotu nieruchomości uzyskane z internetu.
 - Badania rynkowe monitorujące rynek nieruchomości (renomowanych firm) oraz Banku PKO.
 - Analizy własne autora operatu o cenach transakcyjnych.

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia operatu	15 lipca	2025r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	15 lipca	2025r.
4.3	data, na którą określono i uwzględniono stan	17 czerwca	2025r.
4.4	data dokonania oględzin	17 czerwca	2025r.

5. Opis i określenie stanu

Zgodnie z art.4 pkt 17 uogn określono stan nieruchomości w tym:

- stan zagospodarowania
- stan prawny
- stan techniczno-użytkowy
- wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej
- otoczenie nieruchomości
- wielkość i stopień zurbanizowania miejscowości w której nieruchomość jest położona.

Stan zagospodarowania

Prawo własności do nieruchomości zabudowanej położone jest w miejscowości Komadzyn gminie Kutno ,powiecie kutnowskim ,województwie łódzkim w odległości ca 5 km na wschód od Kutna. Jest to teren pojedynczej zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej w terenie wiejskim.

Zabudowę działki stanowią budynek mieszkalny z zabudową gospodarczą w tym:

- budynek mieszkalny wolnostojący, niezamieszkały -opuszczony
- zabudowa gospodarcza dla rolnictwa
- Działka jest nieforemna, w większości nieogrodzona ,bez bramy i furtki zarośnięta dziko, położona w bliskości autostrady A-1 tzw. .Bursztynowej .

Stan prawny

Przedmiotowe prawo własności do nieruchomości uregulowano w LD1K/00004939/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Badanie aktualne z KW znajduje się w załączniku opracowania.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka o Nr 10/4 posiada powierzchnię 0,2311ha.

Stan prawny ujawniony w KW jest zgodny z wypisem z rej. gruntów w zakresie powierzchni działki gruntu. W KW budynków nie ujawniono.

Brak jest w kartoteki budynków zgodnie z informacją uzyskaną w gminie Kutno Wydziale Geodezji.

Z uwagi na krótki okres ważności wypisów z rej. gruntów należy przed sprzedażą wystąpić o jego wypis do sprzedaży.

Zgodnie z :Art. 313 ust. 2 Ustawy Prawo upadłościowe

Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest

prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Należy zatem stwierdzić, iż wskutek sprzedaży wycenianej nieruchomości opisane powyżej hipoteki ujawnione w dziale IV księgi wieczystej wygasną.

Stan techniczny – użytkowy

Opis położenia

Lokalizacja. Wyceniane prawo własności do nieruchomości zlokalizowane jest w woj. łódzkim, gminie Kutno ,powiecie kutnowskim we wsi Komadzyn.

Województwo łódzkie jest jednym z 16 województw i położone jest w centralnej części kraju.

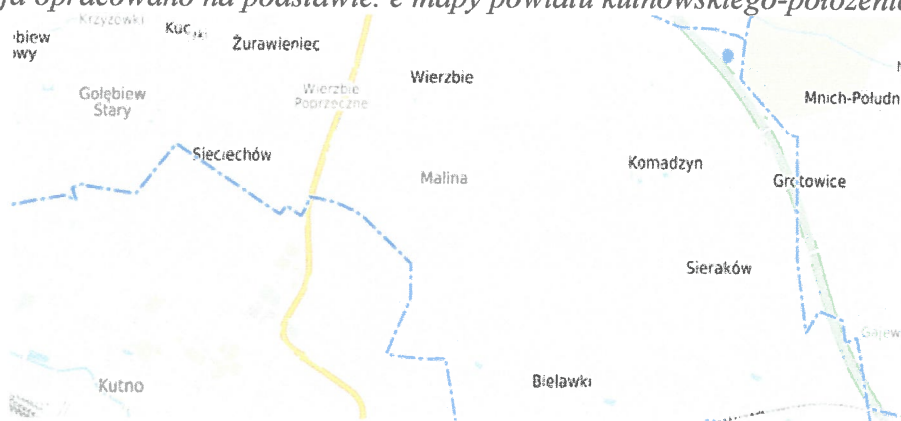
Powiat kutnowski położony jest na północny od Łodzi i zamieszkiwany przez ca 100tyś ludności.

Miejscowość Komadzyn znajduje się w odległości ca 70km od Łodzi ,5km od Kutna,13km od Żychlina.

i zamieszkała jest przez ca 230 osób/2021r.zaś w gminie Kutno na 2021 r. zamieszkuje ca 8600 ludności.

W powiecie kutnowskim w 2025r odnotowano bezrobocie w okolicach ca 5.5% jak w woj .łódzkim 5,5 i kraju 5,0%.

lokalizacja opracowano na podstawie. e mapy powiatu kutnowskiego-położenie nieruchomości



Elementy sąsiedztwa.

W najbliższym sąsiedztwie znajdują się :

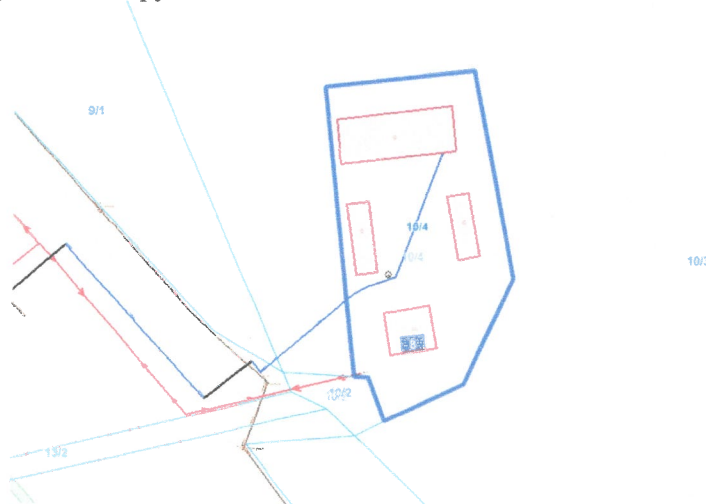
-pola uprawne i autostrada A-1(Bursztynowa)

W dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- droga przez wieś w Komadzynie z zabudową siedliskową i pola uprawne.

Uzbrojenie terenu.

Nieruchomość zgodnie z poniższą mapą posiada uzbrojenie w energię elektryczną i wodę, w zasięgu kanalizacji . mapa uzbrojenia z e mapy.



Dojazd do nieruchomości.

Dojazd do nieruchomości ujawniony w KW poprzez służebność osobistą przez działkę o Nr 10/3 .
i zaznaczony na mapie w załączniku kolorem żółtym.

działka o Nr 10/3 w dziale I Sp KW

obciążona służebnością NIEODPŁATNA NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU NA DZIAŁCE NR 10/3 O OBSZARZE 6,9790 HA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 10/4, OGRANICZAJĄC ZAKRES JEJ WYKONYWANIA DO OBSZARU OZNACZONEGO KOLOREM ŻÓŁTYM NA MAPIE PROJEKTU PODZIAŁU PRZYJĘTEJ DO PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W KUTNIE W DNIU 29 MARCA 2013 ROKU NR EWIDENCYJNY 206-1866/2013.

- powyższa mapa dojazdu w zał. opinii

W dniu wizji dojazd nieformalny drogą przy autostradzie stanowiącą drogę techniczną autostrady poprzez działkę o Nr 10/2 .

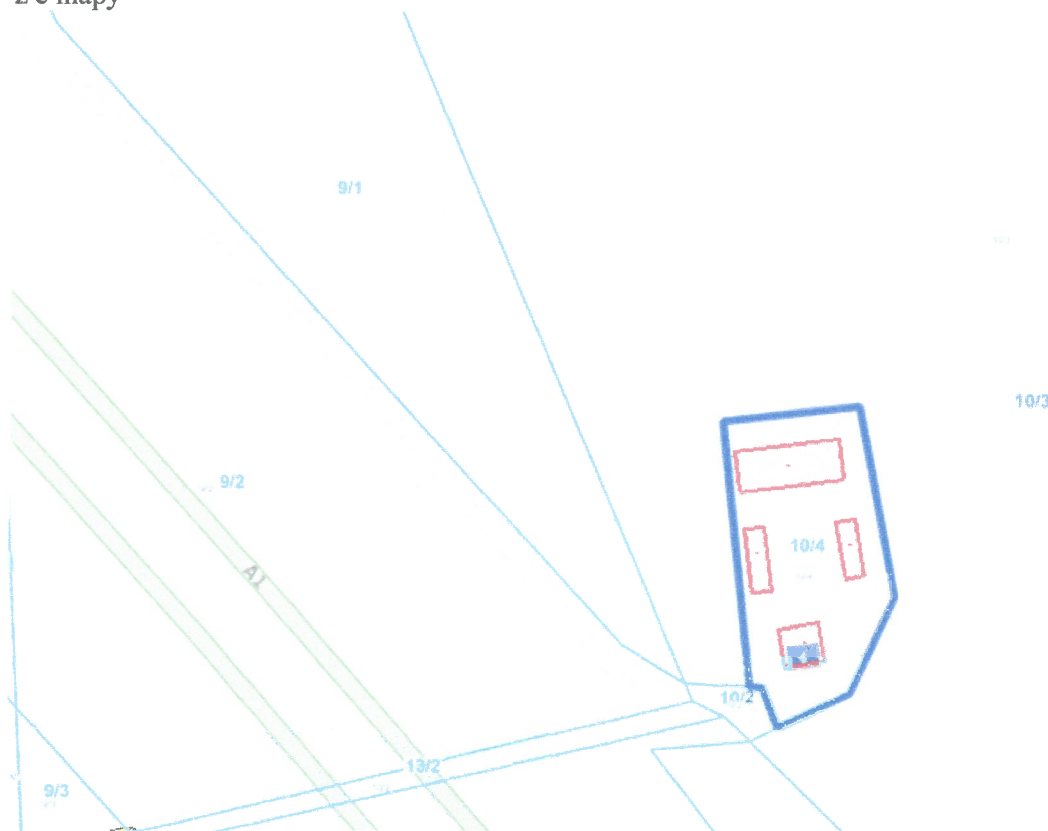
sąsiednie działki oznaczone na mapie :

działka o Nr 9/1

działka o Nr 9/2

działka o Nr 13/2

Zgodnie z informacją ustną uzyskaną w Wydziale Geodezji w Kutnie wszystkie w/w działki stanowią własność Skarbu Państwa i są w Zarządzie Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Łodzi przy ul. Irysowej Nr 2.
z e mapy



Części składowe - zabudowę działki o Nr 10/4:stanowią:

- **budynek mieszkalny** wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony, położony z frontu budowy prostej kilkudziesięcioletni
- dokumentacja budowy: w dniu wizji nie przedstawiono żadnej dokumentacji budowy
- architektura budynku na rzucie kwadratu
- konstrukcja budynku: tradycyjna
 - ściany zewnętrzne i wewnętrzne z cegły od zewnątrz nieocieplone ,od wewnątrz płyty k-g
 - dach płaski z pokryciem z papy ,rynny z blachy skorodowane
 - stolarka okienna po wymianie na PCV niekompletna ,powyrywane skrzydła, potłuczone szyby
 - stolarka drzwiowa zewnętrzna, wewnętrznej brak

Budynek poddano remontowi w chwili obecnej jest zdewastowany i jego stan pokazano na zdjęciach.
Powyrywane okna, instalacje, wewnętrzne. Stan budynku z dnia wizji pokazano na zdjęciach.

- Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy wg mapy pz ca 95 m²
budynku w dniu wizji nie mierzono

- Stan techniczny - określenie zużycia budynku

rozpoczęcie budowy brak danych
wiek budynku na 2025r. przybliżony 70 lat

Stopień zużycia określono na podstawie norm zawodowych nota III.4

określenie zużycia budynku mieszkalnego 50%

Stopień zużycia funkcjonalnego

Z uwagi na zastosowane materiały przyjęto na poz.50%

Na powyższym terenie nie występuje zużycie środowiskowe .

Ostatecznie przyjęto stopień zużycia na podstawie oględzin w wysokości 60% na 2025r.

Stan techniczny zabudowy określono w/g skali poniżej :

bardzo dobry zużycie(0-15%),
dobry zużycie (16-30%),
średni zużycie (31-50%),
zadowalający zużycie(51-70%),
zły zużycie (>70%).

Dla cechy wykończenie określono: niskie (stan surowy otwarty niezabezpieczony)

- **zabudowa gospodarcza dla celów rolnictwa szt.3**

- dokumentacja budowy w dniu wizji nie przedstawiono żadnej dokumentacji budowy

- architektura budynku: prosta na rzucie prostokąta

- konstrukcja budynków różna

budynek stodoły jednokondygnacyjny, wolnostojący zlokalizowany na wprost

ściany zewnętrzne z pustaka ,nietynkowane od wewnątrz i zewnątrz

dach drewniany dwuspadowy z pokryciem papą ,braki w deskowaniu i pokryciu

wrót garażowych brak

- sposób użytkowania: nieużytkowany, niezabezpieczony, stan pokazano na zdjęciach

- Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy wg mapy pz ca 250 m²

budynku w dniu wizji nie mierzono

- Stan techniczny określono jako zadowalający.

budynki gospodarcze szt.2 jednokondygnacyjne, wolnostojące zlokalizowane po obu bokach działki

ściany zewnętrzne z pustaka i cegły, nietynkowane od wewnątrz i zewnątrz

dach drewniany jednospadowy z pokryciem papą ,braki w pokryciu

drzwi brak

- sposób użytkowania: nieużytkowany, niezabezpieczony, stan pokazano na zdjęciach

- Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy wg mapy pz ca 75 m² każdy

budynków w dniu wizji nie mierzono

- Stan techniczny określono jako zły

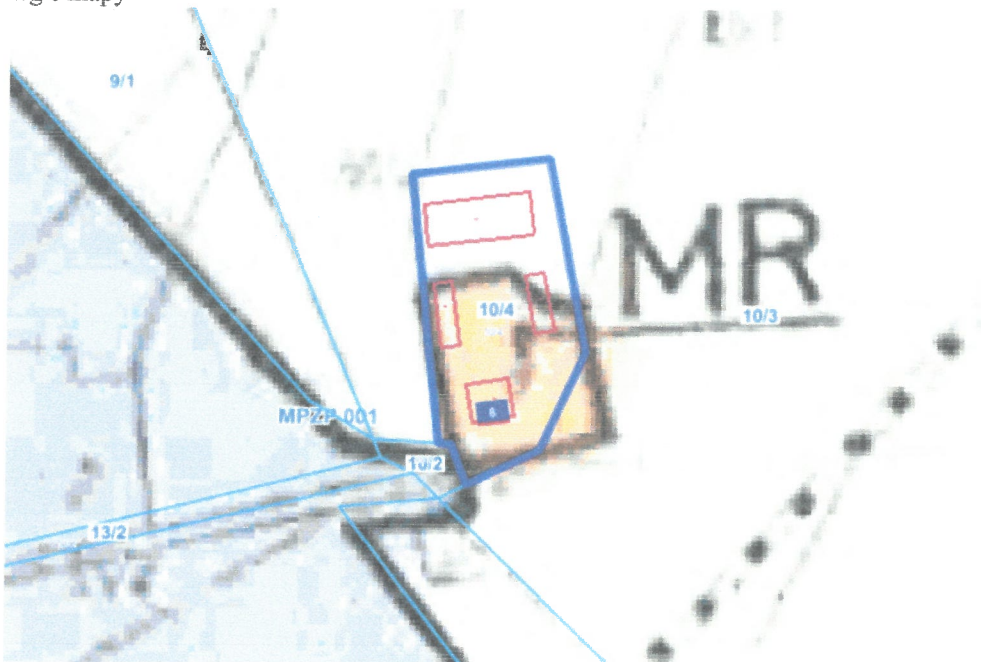
Budowle

- ogrodzenie fragmentaryczne z elementów prefabrykowanych

- przyłącza ee, wody (wg map uzbrojenia)

Zabudowana działka o Nr 10/4 o kształcie nieregularnym o wymiarach front-ca sr.33m x 70m i pow.2311m².Teren jest płaski i ogrodzony we fragmencie ,z wjazdem bez bramy i furtki ,zachwaszczony opuszczony.

6. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wg e mapy



Według informacji z gminy w Kutnie i obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w gminy Kutno z dn.16.04.2004r.Uchwała Nr XVI/106/2004 r.

Szacowana nieruchomość położona na **działce o Nr 10/4** położona jest:

- w części na terenie **MR** – mieszkalnictwo na roli o pow. .ca wg mapy 1500m²

Pozostała część działki o pow ca. 2311-1500 = ca 811m² na której stoi stodoła stanowi grunty **RP**.

Służebność gruntowa przejazdu i przechodu na działce o Nr **10/3** położona jest na terenie oznaczonym **RP**.

§ 11 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy o charakterze zagrodowym, zlokalizowanych w rozproszeniu na terenach otwartych ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej i siedliskowej, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
2. możliwość lokalizowania nowych obiektów mieszkaniowych nawiązujących do otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
3. utrzymanie istniejących i możliwość lokalizowania obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej;
4. dla zabudowy rozproszonej, wyznaczonej liniami rozgraniczającymi, dojazd do dróg publicznych po własnym terenie lub istniejących drogach wewnętrznych;
5. na rysunku planu pokazano obszar występowania stanowisk archeologicznych, w obszarach tych działalność inwestycyjna winna być poprzedzona zgłoszeniem do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla których mają zastosowanie ustalenia § 34.

§ 28 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP** o podstawowym przeznaczeniu jako tereny otwarte, rolne ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. utrzymanie istniejących upraw polowych i sadowniczych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej, hodowlanej i uprawowej;
2. możliwość realizacji zabudowy zagrodowej i siedliska w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa związanego z tą zabudową przekracza aktualną średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego na terenie gminy;
3. możliwość utrzymania istniejących siedlisk, z prawem do ich modernizacji i rozbudowy;
4. utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz oczek i cieków wodnych;
5. utrzymanie istniejących dojazdów do pól, z możliwością przeznaczenia części gruntów rolnych na ich poszerzenie, a przy scalaniu gruntów możliwość wyznaczenia nowego dojazdu;
6. możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;

7. możliwość urządzenia zbiorników wodnych na ciekach naturalnych i rowach melioracyjnych pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą gospodarki wodnej;
8. na rysunku planu pokazano obszar występowania stanowisk archeologicznych, w obszarach tych działalność inwestycyjna winna być poprzedzona zgłoszeniem do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla których mają zastosowanie ustalenia § 34;
9. obowiązek zachowania rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych;
10. na rysunku planu pokazano przebiegi linii elektroenergetycznych ze strefami ograniczonego użytkowania, zgodnie z § 52;
11. dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej mają zastosowanie ustalenia § 32 i § 33.

Działka

Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania

Określono wartość WRU przy aktualnym sposobie użytkowania.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Zasady wyceny nieruchomości na obszarze upadłości

Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe i naprawcze w tym:

art.319 Opis i oszacowanie

ust.2 Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnieniem roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

art.320 Sprzedaż mienia

ust.3 W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Hipoteki ujawnione w dziale IV KW wygasają się w dniu sprzedaży.

7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa (Ustawy o gospodarce nieruchomościami):

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej w warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Określono wartość rynkową przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

Zastosowano podejście porównawcze, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Dokonano wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

7.3. Metody i techniki szacowania

W procesie szacowania nieruchomości stosuje się następujące podejścia ,metody i techniki

Do określania **wartości rynkowej** nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe. Jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejść wyszczególnionych powyżej dookreślenia wartości rynkowej stosuje się podejście mieszane.

Poniżej podejścia, metody, techniki wyceny nieruchomości.

Podejście	Metoda	Technika
Porównawcze	Porównywania parami	
	Korygowania ceny średniej Analizy statystycznej rynku	
Dochodowe	Inwestycyjna	Kapitalizacji prostej DCF

	Zysków	Kapitalizacji prostej
	Pozostałościowa	DCF
Mieszane	Kosztów likwidacji	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa
	Wskaźników szacunkowych gruntów	
	Kosztów odtworzenia	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa
Kosztowe	Kosztów zastąpienia	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa

7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia

Określono wartość rynkową.

Wartość rynkową określono podejściem porównawczym.

Wykonano analizę rynku .

Z uwagi na znajomość cen transakcyjnych praw podobnych do praw będących przedmiotem wyceny a także cech tych praw wpływających na poziom cen zastosowano podejście porównawcze. W podejściu porównawczym zastosowano metodę porównywania parami.

7.5 Rodzaj określonej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową wg aktualnego sposobu użytkowania WRU.

Z uwagi na obciążenia zawarte w działach I i III KW określono:

7.5.1 wartość obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym ujawnionym w dziale III KW.

Wartość dożywotniego użytkowania całego mieszkania i zabudowy gospodarczej określono

Zgodnie z wytycznymi KSWS - Określenie wartości ograniczonych praw rzeczowych .

Wartość prawa stanowi funkcję następujących czynników:

czasu (w którym ewentualny nabywca zostanie pozbawiony dochodu z nieruchomości obciążonej prawem dożywotniego użytkowania);

czynszu rocznego (który można by uzyskać z wynajmu, przewidywany dochód z wynajmu.

Wartość prawa dożywotniego użytkowania ustanowioną na przedmiotowej nieruchomości określono w pkt.14.

7.5.2 - Wartość służebności gruntowej przejazdu i przechodu wg działu I KW

zgodnie z mapą - pomierzona odległość dojazdu z mapy ca 323m.

-szerokość dojazdu przyjęto równa ca 4m

-powierzchnia dojazdu $323 \times 4 = 1292 \text{m}^2$

Służebność przejazdu i przechodu ustanowiono na czas nieoznaczony dla każdego właściciela działki o Nr 10/4.

Wartość służebności oszacowano z rynku jako iloczyn powierzchni dojazdu i ceny rynkowej gruntu.

Wartość służebności określono w pkt.15

Wartość rynkową określono podejściem porównawczym.

Wykonano analizę rynku .

Z uwagi na znajomość cen transakcyjnych praw podobnych do praw będących przedmiotem wyceny a także cech tych praw wpływających na poziom cen zastosowano podejście porównawcze.

W podejściu porównawczym zastosowano metodę porównywania parami. Dla terenu objętego służebnością istnieje mppz , są to tereny rolne klas IIIa, IIIb ,IVa i V stanowiące niezabudowaną działkę Nr 10/3 o kształcie nieregularnym i pow.6,9790ha.Teren jest płaski nieogrodzony użytkowany rolniczo .

Do określenia wartości rynkowej zastosowano następującą procedurę wg norm zawodowych:

Utworzono zbiór nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny.

Nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny

Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku.

Dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Wybrano do porównań z utworzonego zbioru trzy najbardziej podobne nieruchomości pod względem cech rynkowych do stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Określono zakres przedziału cenowego. Przeprowadzono porównanie wycenianego prawa kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen prawa wycenianego i nieruchomości wybranych do porównań. Obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek. Obliczono wartości jednostkowe wycenianego prawa jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach. Określono wartość wycenianego prawa na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Zgodnie z Notą interpretacyjną Nr 1 przy stosowaniu metody porównywania parami można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Wartość rynkową określono ze wzoru:

$W_n = W(m^2) \times p \times K$ gdzie :

W_n - wartość rynkowa szacowanego prawa

W - wartość rynkowa jednostkowa $1 m^2$ szacowanego prawa

p - powierzchnia szacowanego prawa

K - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

*** Określono wartość na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (w m^2 pz)
Zastosowano definicję:

Def. próba reprezentatywna to :

Zbiór nieruchomości ,którego struktura nie różni się istotnie od zbiorów wszystkich wiarygodnych transakcji przyjętych do analizy.

Definicja nieruchomości podobnej:/ustawa o gospodarce nieruchomościami w tym art. Nr 4 pkt.16.

Nieruchomość podobna należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

7.5. Rodzaj określonej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową nieruchomości WRU wg aktualnego sposobu użytkowania wg stanu z dnia wizji i cen aktualnych.

8. Analiza i charakterystyka rynku do nieruchomości

8.1. Określenie rynku praw

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny wtórny rynek praw pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

-rodzaj rynku: rynek lokalny do nieruchomości zabudowanych zagrodowo .Z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji badanie rozszerzono o nieruchomości z zabudową jednorodziną . Dla określenia obciążenia służebnością przejazdu i przechodu rynek gruntów rolnych niezabudowanych.

-obszar rynku: powiat Kutnowski, gmina Kutno, oraz gminę Łęczycę

-okres badania: druga połowa.2024 do chwili obecnej z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji podobnych

-ustalenia w mpzp: jak w pkt 6

-ekonomiczna analiza rynku: mała podaż nieruchomości podobnych

-elementy środowiska naturalnego: tereny zielone działki

-ograniczenia: odpłatna służebność osobista i nieodpłatna obciążenie służebnością przejazdu i przechodu

8.2 Badanie rynku

Obecnie przesłanką większego zainteresowania zakupem nieruchomości i w konsekwencji wzrostu ich cen przy ograniczonym potencjale podaży jest ochrona zgromadzonego kapitału.

Badanie rynku praw podobnych na rynku wtórnym nieruchomości zabudowanych

Z analizy rynku nieruchomości podobnych odnotowano, iż czynnikiem decydującym o kwocie transakcji jest 1 m² powierzchni budynku mieszkalnego wraz z gruntem lub 1m² zabudowanej działki gruntu wraz z zabudową

8.2.1 Zbadano rynek wtórny ofert podobnych w biurach obrotu nieruchomości:

Nie odnotowano nieruchomości podobnych

8.2.2 Zbadano rynek wtórny zrealizowanych transakcji podobnych:

W pierwszej kolejności badaniem objęto nieruchomości podobne .

Badaniem objęto nieruchomości zabudowane podobne zlokalizowane na pojedynczych działkach gruntu oraz grunty niezabudowane rolne.

W pierwszej kolejności badaniem objęto nieruchomości podobne zabudowane w obrębie Komadzyn.

Z uwagi na brak odnotowanych transakcji podobnych w obrębie Komadzyn badanie rozszerzono na obręby przyległe a następnie całe gminę i powiat Kutno i przyległą gminę Łęczycza.

Odnotowane transakcje dostępne w dniu badania zestawiono w tabeli poniżej.

Z uwagi na brak mpzp dla większości nieruchomości lub inne przeznaczenie dokonano w w/w korekty.

Odnotowano niewielki obrót transakcjami podobnymi.

9.Określenie wartości rynkowej

9.1 Utworzono zbiór do nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny.

9.2 Nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny .przyjęto najnowsze transakcje

lp.	Lokalizacja ul.	obręb	data transakcji	pow. w m ² pz ca	pow.działki m ²	cena 1m ² pz.
1	powiat Kutno gmina Strzelce	24	03.2025	m 91 g86	7589 w tym: Br 958m ²	1098
2	powiat Kutno gmina Nowe Ostrawy	4	02.2025	m 112 g70	4900 w tym: Br 1900m ²	1071
	gmina Kutno	1	10/2024	m 75 g 0	973	1333
	gmina Kutno	4	11.2023	m125 g 0	1075	1040
3	woj. łódzkie pow. i gmina Łęczycza	27	03.2025	m120 g 238	6266	1000

9.3 Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku.

***Dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

***Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

***Wybrano do porównań z utworzonego zbioru , trzy najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Cechy rynkowe praw i ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego i zestawiono w tabeli poniżej i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach praw będących przedmiotem obrotu rynkowego jak również w oparciu o informacje otrzymane z agencji nieruchomości i badania rynku wykonywane przez specjalistyczne firmy. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa. Wpływ poniżej ustalonych atrybutów na wartość przedmiotu wyceny określono udziałem procentowym w przedziale pomiędzy ceną najmniejszą i największą.

Dla nieruchomości zastały ustalone cechy rynkowe i wagi opisane poniżej

Lp.	Cechy rynkowe w %	ocena
1	lokalizacja ogólna : sąsiedztwo 20	Dla cechy lokalizacja ogólna przyjęto dwa stany : -strefa I dobra (w bliskości od miasta) -strefa II zadowalająca (w dalszej odległości od miasta)
2	stan prawny 0	Dla cechy stan prawny zbieżne, nieruchomości w prawie własności
3	przeznaczenie użytkowania 20	Dla cechy przeznaczenie przyjęto trzy stany: -bardzo dobre- przeznaczenie w mpzp zagrodowe -dobre mpzp przeznaczenie rolne -zadowalające brak planu użytkowane zagrodowo
4	stan i standard zabudowy 30	Dla cechy stan i standard zabudowy przyjęto dwa stany: -zbieżny -lepszy
5	powierzchnia zabudowy 0	Dla cechy powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: -zbieżny
6	zabudowa gospodarcza 10	Dla cechy zabudowa gospodarcza przyjęto dwa stany: -zbieżna -rozbieżna(gorsza)
7	powierzchnia działki gruntu 10	Dla cechy powierzchnia działki gruntu przyjęto dwa stany: mała <5000m ² duża >5000m ²
	kształt 10	Dla cechy kształt działki gruntu przyjęto dwa stany -foremny, -nieforemny gorszy
	media 0	Dla cechy media działki gruntu zbieżne
	dojazd 0	Dla cechy dojazd do działki gruntu przyjęto: rozbieżne

9.4 Wykonano charakterystykę wycenianego prawa z przedstawieniem jego ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 1

Data transakcji.03.2025r. Województwo łódzkie, powiat kutnowski, gmina Strzelce ,obręb 24

Nieruchomość zabudowana położona jest bezpośrednio przy drodze utwardzonej i uzbrojonej w ee, wodę w sąsiedztwie zabudowanym jednorodzinie i terenów rolnych.

Dla powyższego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zabudowę działki o powierzchni 7859m² w prawie własności stanowi parterowy budynek mieszkalny murowany z zabudową gospodarczą. pz ca budynku mieszkalnego ca 91 m² zabudowy gospodarczej pz ca 86m².

Cena 1 m² pz budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą i gruntem 1098 zł.

Nieruchomość Nr 2

Data transakcji.02.2025r. Województwo łódzkie, powiat kutnowski, gmina Nowe Ostrowy ,obręb 4

Nieruchomość zabudowana położona jest bezpośrednio przy drodze utwardzonej i uzbrojonej w ee, wodę w sąsiedztwie zabudowanym jednorodzinie i terenów rolnych.

Dla powyższego terenu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oznaczony symbolem RP –grunty rolne.

Zabudowę działki o powierzchni 4900m² w prawie własności stanowi parterowy budynek mieszkalny murowany z zabudową gospodarczą. pz ca budynku mieszkalnego ca 112 m² zabudowy gospodarczej pz ca 70m².

Cena 1 m² pz budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą i gruntem 1071 zł.

Nieruchomość Nr 3 Województwo łódzkie, powiat łęczycki, gmina Łęczyca, obręb 27

Data transakcji.03.2025r. Nieruchomość położona jest bezpośrednio przy drodze utwardzonej i uzbrojonej w ee, wodę w sąsiedztwie zabudowanym jednorodzinie i terenów rolnych.

Dla powyższego terenu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy zagrodowej.
Zabudowę działki o powierzchni 6266m² w prawie własności stanowi parterowy budynek mieszkalny murowany o pz ca 120m² z zabudową gospodarczą o pz ca 238 m² .
Cena 1 m² pz budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą i gruntem 1000 zł.

9.5 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 1098 - 1000 = 98 \text{ zł/m}^2 \text{ pz}$$

9.6 Przeprowadzono porównanie prawa wycenianego kolejno z wybranymi nieruchomościami do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen prawa wycenianego i wybranych do porównań.

- * Obliczono cenę transakcyjną każdego prawa przyjętego do porównań.
- * Obliczono wartości jednostkowe wycenianego prawa jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

-Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-1

9.7 Określono wartość wycenianego prawa na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

-Określono wartość rynkową mnożąc jednostkową wartość przez jego powierzchnię ze wzoru:

$$W_n = W(m^2) \times p \times K \text{ gdzie :}$$

współczynnik korekcyjny K zastosowano 0,950 z uwagi, iż nieruchomość usytuowana jest w bliskości autostrady ,słychać szum aut oraz dojazd zabezpieczony jest służebnością na działce o Nr 10/3 tj.nieruchomość ma wady wykraczające poza cechy rynkowe

$$W_n = 1061 \times 95,00 \text{m}^2 \times 0,950 = 95\ 755 \text{ zł. przyjęto } 96\ 000 \text{ zł.}$$

10 Wynik końcowy wyceny

Aktualną wartość rynkową WRU prawa własności do nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości Komadzyn gminie Kutno ,powiecie kutnowskim ,województwie łódzkim w według stanu z dnia wizji wykonanej w 17.06. 2025r.i cen rynkowych z dnia 15.07.2025r..podejściem porównawczym, metodą porównywania parami określono na kwotę:

96 000zł.

(słownie: dziewięćdziesiąt sześć tys zł.)

11. Wnioski i uzasadnienia

Określono wartość rynkową zgodnie ze zleceniem.

Analiza określonej wartości z zastosowaniem użytego podejścia i metody uwzględnia stan i cel wyceny.

Koszt remontu nieruchomości określony metodą odtworzeniową (kosztorys) może być kilrotnie wyższy od określonej wartości rynkowej.

W dniu wizji dojazd nieformalny poprzez działkę o Nr 10/2.

Zgodnie z zapisem w KW dział I –Sp służebność przejazdu i przechodu na działce 10/3.



12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Niniejszy operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi. Opracowanie zostało sporządzone **do jednokrotnego wykorzystania do celu upadłości i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstępowania osobom trzecim.** Opracowanie ma charakter poufny i udostępnianie go osobom trzecim wymaga zgody autora. Opracowanie nie może być w całości lub w części publikowane w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

- tytuły własności i zobowiązania dotyczące praw do nieruchomości,
- nieuwzględnione w swojej opinii wady fizyczne przedmiotu opinii, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin,
- przyjęta ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania,
- o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałyby zostać wykorzystana z istotną zwłoką od daty opracowania należy dokonać aktualizacji **zgodnie z art.156/154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,**
- ustalona wartość nie zawiera podatków, opłat i Vat.
- operat sporządzono w 2 egzemplarzach.
- dokumentacja zdjęciowa

13. Załączniki w operacie w tym:

- lokalizacja ogólna i szczegółowa w opinii
- wypisy z rejestrów gruntów w opinii z dn.23.10.2023
- badanie w KW w zał.
- mapa o której mowa w dziale I Sp z KW LD1K/00004939/1
- polisa

14. Wartość ograniczonego prawa rzeczowego wg działu III KW

ODPŁATNA, DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z CAŁEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, OGRZANEGO I OŚWIETLONEGO, Z DOSTĘPEM DO SIECI WODNO-KANALIZACYJNEJ I CZĘŚCI WSPÓLNYCH TEGO BUDYNKU ORAZ KORZYSTANIU ZE ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA TEJ DZIAŁCE BUDYNKU GOSPODARCZEGO ORAZ NA PRAWIE SWOBODNEGO PORUSZANIA SIĘ PO CAŁEJ TEJ NIERUCHOMOŚCI

-Na rzecz Juliana Andrzeja Szpilskiego ur. 1952-01-07

-Na rzecz Rafała Tobiasza Bartczaka ur. 1991-08-30

- Wartość obciążenia określono dla aktualnego stanu technicznego nieruchomości
- Wartość ograniczonego prawa rzeczowego zgodnie z wytycznymi KSW

Określenie wartości ograniczonego praw rzeczowego ze wzoru:

$W_o = D_c \times T$ gdzie:

- W_o wartość ograniczonego prawa rzeczowego
- D_c wartość miesięcznego czynszu za najem
- T czas trwania umowy służebności

Określono możliwy do uzyskania roczny czynsz za najem nieruchomości z uwagi na brak stawek czynszów za najem dla wycenianego sektora nieruchomości w podejściu dochodowym metodą zysków ze wzoru:

$D_c = W \times d / 12$ gdzie:

- D_c miesięczna stawka czynszu za najem
- W wartość nieruchomości
- d stopa dyskontowa

Ustalenie wielkości stopy dyskonta

Stopa dyskonta jest parametrem przekształcającym generowany dochód w wartość rynkową.

Odwzorowuje ona roczną dochodowość nieruchomości i uwzględnia wszystkie ryzyka związane z osiągnięciem dochodu. Stopę kapitalizacji określono na podstawie rynku kapitałowego z uwagi na brak badań rynkowych stóp kapitalizacji dla nieruchomości podobnych jak również brak możliwości określenia jej z rynku ze wzoru:

$R=r \pm q$ gdzie:

-R oznacza stopę kapitalizacji, rozumianą jako relacja rocznego dochodu, generowanego przez nieruchomość do ceny transakcyjnej tejże nieruchomości,

-r stopa dyskontowa, rozumiana jako akceptowana przez inwestorów stopa zwrotu,

-q roczny wzrost (spadek) dochodu generowanego przez nieruchomość.

Do określenia stopy dyskontowej posłużono się modelem sumowania różnych rodzajów ryzyka ze wzoru:

$r=r_b+r_f+r_o$ gdzie:

r stopa dyskontowa - stopa zwrotu

r_b - bezpieczna stopa zwrotu określona na podstawie obligacji skarbowych (stopa nominalna).

Określenie bezpiecznej stopy zwrotu (realnej) określono zależnością

$r_b=(1+\text{stopa nominalna}):(1+\text{stopa inflacji})-1$

r_f - ryzyko finansowe inwestowania w rynek nieruchomości,

r_o - ryzyko inwestowania na rynku lokalnym

ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Na wysokość stopy dyskontowej wpływa:

- bezpieczna stopa zwrotu, wyznaczona jako średnia ze stóp rentowności obligacji,

- notowania z października 2023 r. rentowności obligacji skarbowych:

- średnia rentowność obligacji skarbowych 1 letnich 4,28

- średnia rentowność obligacji skarbowych 2 letnich 4,54

- średnia rentowność obligacji skarbowych 3 letnich 4,62

- średnia rentowność obligacji skarbowych 5 letnich 4,96

- średnia rentowność obligacji skarbowych 10 letnich 5,45

średnio: 4,77

inflację za czerwiec 2025r. określono na poziomie 4,1

- razem stopa realna bazowa $r_b=(4,77/4,1)-1=$ 0,16

- ryzyko finansowe inwestowania na rynku nieruchomości, oszacowano na poziomie 3,00

- ryzyko operacyjne

inwestowania na lokalnym rynku 4,00

inwestowania w wycenianą nieruchomość, oszacowana na poziomie 5,00

Określenie wysokości stopy dyskontowej ze wzoru: $r=r_b+r_f+r_m$

$r=0,16+3,00+9,00=12,16$

Ostatecznie stopę dyskontową przyjęto w wysokości 12%

Na podstawie komunikatu o długości życia z 25 marca 2025r. Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (GUS)

Na podstawie „Tablic średniego dalszego trwania życia Gus . ustalono, iż dalsze trwanie życia, czyli okres utraty dochodów z czynszu

- dla mężczyzny ur.1952- 01-07 dalsze życie 153 mc/lipiec 2025

- dla mężczyzny ur. 1991-08-30 dalsze życie 547 mc/lipiec 2025

Określono możliwy do uzyskania roczny czynsz za najem nieruchomości

$D_c=W \times d/12=96\ 000 \times 0,12/12=960$ zł.

14.1 Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego dla mężczyzny urodzonego w 1952- 01-07. ze wzoru:

$W_o=D_c \times T=960 \times 153=146\ 880$ zł.w zaokrągleniu 147 tys zł.

(słownie :sto czterdzieści siedem tysięcy zł.

14.2 Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego dla mężczyzny urodzonego w 1991-08-30. ze wzoru:

$W_o=D_c \times T=960 \times 547=525\ 120$ zł.w zaokrągleniu 525 tys zł.

(słownie : pięćset dwadzieścia pięć tysięcy zł.

15 Wartość służebności gruntowej przejazdu i przechodu wg działu I KW działka rolna o Nr 10/3

15.1 Utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny z okresu najbliższego wyceny.

15.2 Nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny przyjmując transakcje najnowsze.

lp.	położenie:	obręb	data transakcji	pow. działki gruntu w ha własność	cena 1ha działki gruntu w zł.	Klasy gruntów w ca ha i inne
	powiat kutnowski gmina Bedlno	3	05.2025	4,8684	41 081	RIIIa 0,7129 - 15%-dobre RIIIb 2,7618 - 57%-średnie Ps IVa 07770 - 16%- słabe
2	powiat kutnowski gmina Bedlno	6	05.2025	1,9752	63 993	RIIIb 0,7339 - średnie RIVa 0,3230 -średnie RIVb 0,7266-średnie
3	powiat kutnowski gmina Bedlno	37	03.2025	4,1610	78 106	RIVb 3,3662-średnie RV 7915-średnie
	powiat kutnowski gmina Bedlno	26	01.2025	2 5401	61 021	RIVa 2,5 401-średnie
1	powiat kutnowski gmina Strzelce	20	05.2025	1,2155	65 817	RIIIa 0,2486++0.1541=4027=33% dobre RIIIb 0.2606 -21% średnie RIVa 3025-średnie RIVb 2497-średnie

15.3 Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Określono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa.

Wpływ poniżej ustalonych atrybutów na wartość przedmiotu wyceny określono udziałem procentowym w przedziale pomiędzy ceną najmniejszą i największą występującą na rynku lokalnym.

15,4 Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Określono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa.

Wpływ poniżej ustalonych atrybutów na wartość przedmiotu wyceny określono udziałem procentowym w przedziale pomiędzy ceną najmniejszą i największą występującą na rynku lokalnym.

Dla nieruchomości szacowanej zostały ustalone cechy rynkowe opisane poniżej:

lp	waga w %	Cechy rynkowe	Ocena
1	30	lokalizacja ogólna i sąsiedztwo	<i>Dla cechy lokalizacja ogólna przyjęto dwa stany:</i> -strefa I dobra (w bliskości od miasta) -strefa II zadowalająca (w dalszej odległości od miasta)
2	0	stan prawny	<i>Dla cechy stan prawny:</i> - zbieżne prawo własności
3	0	przeznaczenie	<i>Dla cechy przeznaczenie przyjęto:</i> - poza przedziałem
4	20	powierzchnia działki gruntu	<i>Dla cechy powierzchnia przyjęto dwa stany:</i> - <2 ha - >2 ha
5	20	szerokość od frontu i kształt	<i>Dla cechy kształt przyjęto dwa stany :</i> - wąska - pozwalająca na zagospodarowanie
6	10	media	<i>Dla cechy media przyjęto dwa stany :</i> -ee, woda -ee
7	0	dojazd	<i>Dla cechy dojazd przyjęto:</i> -zbieżny
8	20	klasy gruntów	<i>Dla cechy klasy gruntów przyjęto dwa stany:</i> - dobre - średnie
ogółem	100		

Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych w tabeli poniżej.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 1

Data transakcji 05.2025r, położenie woj. łódzkie, powiat Kutnowski ,gmina ,Strzelce, obręb 20.
Prawo własności do nieruchomości niezabudowanej o klasach gruntów dobrych z przewagą średnich.
Dla powyższego terenu brak jest mpzp.
cena 1ha działki gruntu 65 817zł.

Nieruchomość Nr 2

Data transakcji 05.2025r, położenie woj. łódzkie, powiat Kutnowski ,gmina ,Bedlno, obręb 6 .
Prawo własności do nieruchomości niezabudowanej o klasach gruntów średnich.
Dla powyższego terenu brak jest mpzp.
cena 1ha działki gruntu 63 993zł.

Nieruchomość Nr3

Data transakcji 03.2025r, położenie woj. łódzkie, powiat Kutnowski ,gmina ,Bedlno, obręb 37 .
Prawo własności do nieruchomości niezabudowanej o klasach gruntów średnich.
Dla powyższego terenu brak jest mpzp.
cena 1ha działki gruntu 78 106zł.

15.5 Określono zakres przedziału cenowego z formuły : $\Delta C=78\ 106-63\ 993=14\ 113\ \text{zł/ha}$

15.6 Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

Obliczono cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań

Obliczono wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-2

15.7 Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Określono wartość rynkową nieruchomości mnożąc jednostkową wartość przez jego powierzchnię ze wzoru:

$W_r = W(m^2) \times p \times K$ gdzie : K – współczynnik korekcyjny zastosowano 1,050 z uwagi na fakt, iż nieruchomość posiada zalety w postaci objęcia jej mpzp lepsze od przyjętych do porównania.

$W_r = 69\,305 \times 1\,050 = 72\,770$ zł/ha

Stąd wartość służebności $0,1292 \times 72\,770 = 9\,402$ zł. w zaokrągleniu 9 400zł. (słownie dziewięć tys czterysta)

Zestawienie otrzymanych wyników:

lp	pkt. opinii	wartość rynkowa	obciążenia
1	10 Aktualna wartość rynkowa	96 000zł.	
2	14.1 Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego dla mężczyzny urodzonego w 1952- 01-07. 14.2 Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego dla mężczyzny urodzonego w 1991-08-3		147 000zł. 525 000 zł.
3	15 Wartość służebności gruntowej przejazdu i przechodu wg działu I KW		9400zł.



Dokumentacja zdjęciowa

widok nieruchomości i sąsiedztwa od frontu budynku mieszkalnego



widok nieruchomości i sąsiedztwa z boku nieruchomości



dojazd nieformalny z drogi technicznej autostrady poprzez działkę o Nr 10/2



zabudowania gospodarcze



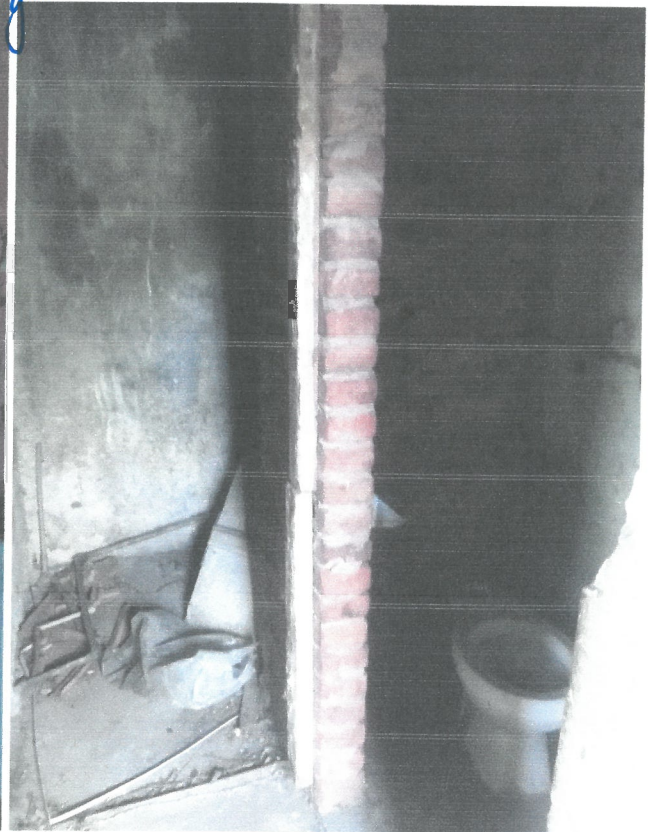
budynek mieszkalny

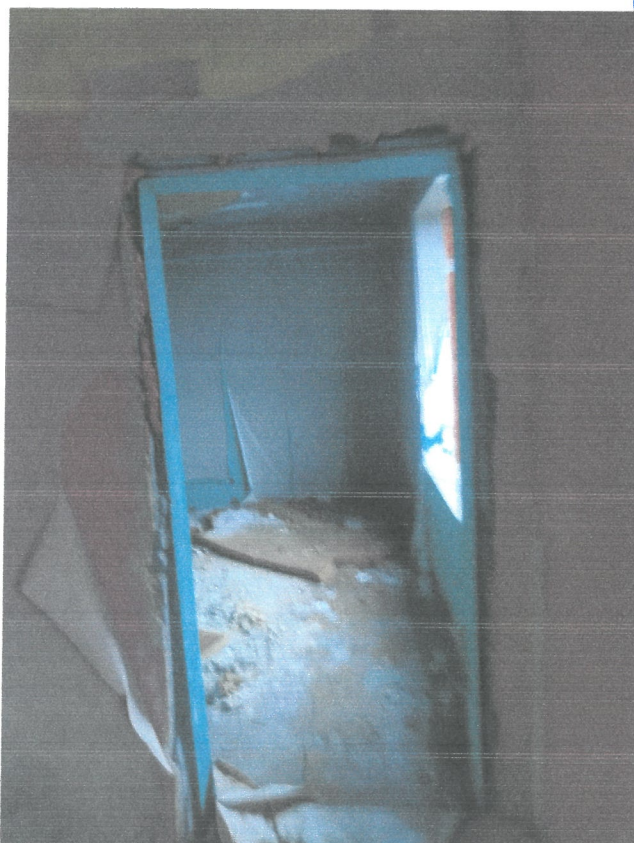




wyrwana instalacja elektryczna

Handwritten signature or initials in blue ink.





budynek gospodarczy po prawej stronie od wejścia i wjazdu



budynek gospodarczy po lewej stronie od wejścia i wjazdu



budynek gospodarczy na wprost wejścia i wjazdu



braki w deskowaniu



Badanie KW Nr LD1K/00004939/1

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3	10, 11

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	10/4		1, 2, 7, 9
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	100206_2.0011, KOMADZYN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, KUTNOWSKI, KUTNO
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,2311 HA	10, 11

Komentarz do migracji

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1		12
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa	NIEODPŁATNA NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU NA DZIAŁCE NR 10/3 O OBSZARZE 6,9790 HA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 10/4, OGRANICZAJĄC ZAKRES JEJ WYKONYWANIA DO OBSZARU OZNACZONEGO KOLOREM ŻÓŁTYM NA MAPIE PROJEKTU PODZIAŁU PRZYJĘTEJ DO PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO POWIATOWEGO		

			OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W KUTNIE W DNIU 29 MARCA 2913 ROKU NR EWIDENCYJNY 206-1866/2013
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	LD1K / 00052402 / 9
		Kolejny numer wpisu	1
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 1	---13
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ROMANA MARIA JURCZYK, JULIAN, TERESA, PESEL)			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu				
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			14
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu	NIEODPŁATNA, DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z CAŁEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, OGRZANEGO I OŚWIETLONEGO, Z DOSTĘPEM DO SIECI WODNO-KANALIZACYJNEJ I CZĘŚCI WSPÓLNYCH TEGO BUDYNKU ORAZ KORZYSTANIU ZE ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA TEJ DZIAŁCE BUDYNKU GOSPODARCZEGO ORAZ NA PRAWIE SWOBODNEGO PORUSZANIA SIĘ PO CAŁEJ TEJ NIERUCHOMOŚCI			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca,	Lp. 1.	JULIAN ANDRZEJ SZPILSKI , ZENON, WANDA,		

imię matki, PESEL)			
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		15
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	ODPŁATNA, DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z CAŁEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, OGRZANEGO I OŚWIETLONEGO, Z DOSTĘPEM DO SIECI WODNO-KANALIZACYJNEJ I CZĘŚCI WSPÓLNYCH TEGO BUDYNKU ORAZ KORZYSTANIU ZE ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA TEJ DZIAŁCE BUDYNKU GOSPODARCZEGO ORAZ NA PRAWIE SWOBODNEGO PORUSZANIA SIĘ PO CAŁEJ TEJ NIERUCHOMOŚCI		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	RAFAŁ TOBIASZ BARTCZAK, KRZYSZTOF, BOGUSŁAWA,	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4		17
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI ROMANY JURCZYK		

Komentarz do migracji

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	125570,42 (STO DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET SIEDEMDZIESIĄT 42/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM NR 225/EFRRROW/2015 Z DNIA 17.02.2015R., TYTUŁ WYKONAWCZY NR 225/EFRRROW/2015 Z DNIA 17.02.2015R.
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	AGENCJA RESTRUKTURYZACJI I MODERNIZACJI ROLNICTWA, WARSZAWA,	

		010613083, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
--	--	----------------------------------------------------------------------------------	--

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Tabela Z-2

cechy rynkowe według tablicy	waga cechy %	wyceniana nieruchomości	prawa przyjęte do porównania			„X-1”		„X-2”		„X-3”		
			1”	2”	3”	zakres kwotowy w zł/ha	poprawka w zł/ha	zakres kwotowy w zł/ha	poprawka w zł/ha	zakres kwotowy w zł/ha	poprawka w zł/ha	
1	30	dobra	zbieżna	gorsza	gorsza	4234		4234	+4234	4234		+4234
2	0	własność	zbieżna	zbieżna	zbieżna							
3	0	plan RP	rozbieżna	rozbieżna	rozbieżna							
4	20	6,9790	lepsza	lepsza	zbieżna	2823	-2823	2823	-2823	2823		
5	20	nieforemny	gorsza	zbieżna	zbieżna	2822	+2822	2822		2822		
6	10	ee	lepsza	zbieżna	lepsza	1411	-1411	1411		1411		-1411
7	0	utwardzony	zbieżny	zbieżny	zbieżny							
8	20	średnie	lepsze	zbieżne	zbieżne	2823	-2823	2823		2823		
razem	100					14 113		14 113	+1411	14 113		+2823
wartość transakcyjna zł./ha			65 817	63 993	78 106							
wartość szacowana zł./ha												
średnia zł./ha							61582		65 404			80 929

min 63 993zł./ha <69 305 zł./ha < max78 106 zł./ha

WYKAZ SYNCHRONIZACYJNY

Określenie działki wg KW LD1K/00004939/1			Określenie działki wg ewidencji gruntów i budynków		
Obręb	Nr dz.	Pow [ha]	Obręb	Nr dz.	Pow [ha]
Komadzyn	10/1	7,1834	Komadzyn	10/1	7,2101

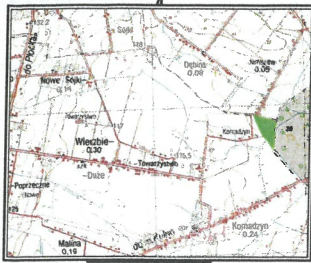
Różnica w powierzchni działki wynika z ponownego jej obliczenia metodą analityczną ze współrzędnych w tych samych granicach.

Stanowisko Powiatowe w Kutnie
Powiatowy Urząd Geodezji i Kartografii

Na podstawie art. 40 ust. 2 i ust. 9 ustawy z dnia 17.05.2004 r.
- Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Dz. U. z 2004 r. poz. 173)
z późniejszymi zmianami obowiązujący statutem został przyjęty
do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
i stanął w całości składowo państwa.

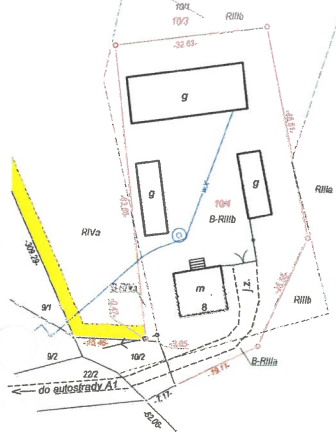
Dokument odpowiadający ewidencji zasobu GE-023
w dniu 29.03.2013 w sąsiedztwie 206-1866/2013

Kutno, dn. 17.06.2025
Urząd Geodezji i Kartografii



Szkic orientacyjny
skala 1 : 50 000

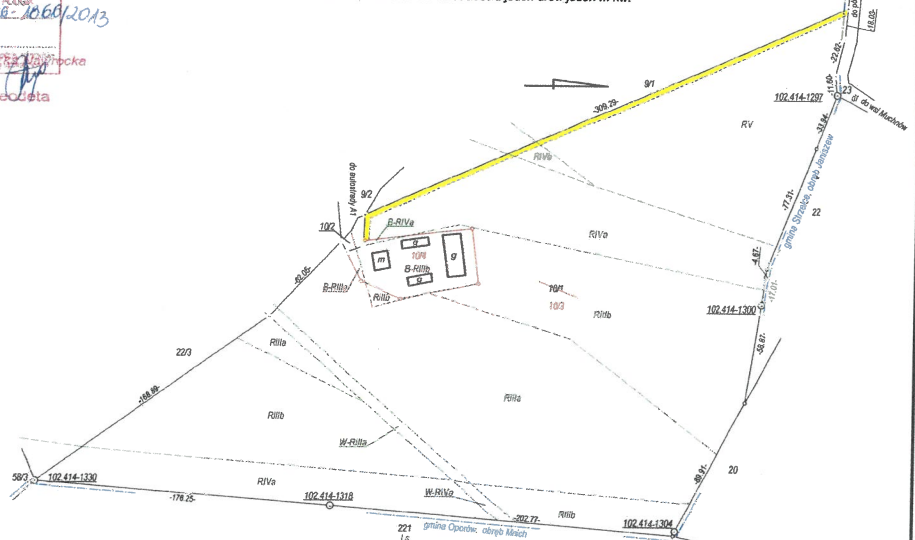
WYNIESIENIE
SKALA 1 : 800



WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH DZIAŁKI

Stan dotychczasowy					Stan nowy					
Numer działki	Pow.dz.	Rodzaj użyt. OFU	I klas. OZU	Pow. (ha) OZK	Numer działki	Pow.dz.	Rodzaj użyt. OFU	I klas. OZK	Pow. (ha) OZK	
10/1	7,2101	R	R	IIIa	1,9041	10/3	R	R	IIIa	1,9041
		R	R	IIIb	2,2858		R	R	IIIb	2,2858
		R	R	IVa	1,3596		R	R	IVa	1,3596
		R	R	IVb	0,0354		R	R	IVb	0,0354
		R	R	V	1,2763		R	R	V	1,2763
		W	R	IIIa	0,0956		W	R	IIIa	0,0956
		W	R	IVa	0,0222		W	R	IVa	0,0222
		Br	R	IIIa	0,0085		Br	R	IIIa	0,0085
		Br	R	IIIb	0,2184		Br	R	IIIb	0,2184
		Br	R	IVa	0,0042		Br	R	IVa	0,0042
RAZEM:	7,2101	RAZEM:	7,2101	RAZEM:	7,2101	RAZEM:	7,2101	RAZEM:	7,2101	

słownie : siedem hektarów dwadzieścia jeden arów jedena m kw.



Dostęp do drogi publicznej dla działki 10/4 zapewniony zostanie poprzez obciążenie działki 10/3 służebnością przejazdu i przechodu (obszar oznaczony kolorem żółtym)

Obręb : Komadzyn 100206_2.0011
Jednostka ewidencyjna : Kutno 100206_2

Adres :
Komadzyn 8
99-300 Kutno

MAPA PROJEKTU PODZIAŁU
nieruchomości uregulowanej w KW
LD1K/00004939/1 oznaczonej w
ewidencji gruntów jako działka nr 10/1
skala 1:2200

Mapę wykonano na podstawie danych ewidencyjnych i materiałów archiwalnych z
PODGiK w Kutnie oraz pomiaru własnego wykonanego w miesiącu marcu 2013 r.

Wykonawca :
USŁUGI GEODEZYJNE
GEOPUNKT
Mariusz Niewiadomski
ul. Kościuszki 77
99-300 Kutno
tel. 783-26-00-98

Kierownik roboty :
mgr inż. Jolanta Niewiadomska
nr upr. geod. 20282

Podstawa formalno-prawna :
art. 95 pkt 7 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami
Dz.U.2004 r. Nr 261 poz.2603
(wydzielenie działki budowlanej).

KERG 1002-190/2013 Kutno, dn.22.03.2013 r.

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KUTNOWSKI 99-300 Kutno ul. Kościuszki 16
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	206.1866/2013
Nazwa materiału zasobu	Kopia dokumentów z osobu obrab - Komadzyn
Data wykonania kopii materiału zasobu	17.06.2025
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	2 up. STAROSTY

sk. ll. 6042.14.36.2025
Jolanta Niewiadomska - Pawlak
GEODEZJA

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1017265666



1	Okres ubezpieczenia: od 09.02.2025 r. do 08.02.2026 r.							
2	Ubezpieczający: WYCENY NIERUCHOMOŚCI KRYSZYNA ŻŁOTNICKA Adres korespondencyjny: JÓZEFA OXIŃSKIEGO 11, 91-605 ŁÓDŹ E-mail: madkoy@poczta.fm	REGON: 473286197 Telefon: +48605609680						
3	Ubezpieczony: WYCENY NIERUCHOMOŚCI KRYSZYNA ŻŁOTNICKA E-mail: madkoy@poczta.fm	REGON: 473286197 Telefon: +48605609680						
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th>Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td>50 000 EUR</td><td>50 000 EUR</td></tr></tbody></table>	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	50 000 EUR	50 000 EUR
Suma gwarancyjna								
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia							
50 000 EUR	50 000 EUR							
5	Składka łączna: 204,70 PLN Składka została opłacona w całości.							

6	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <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. 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 środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. <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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 6. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych 7. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. <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 zmiierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 9. <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). 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. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; 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; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DSP/P/1017265666/6067/7e7d1662-b6e0-42d6-b269-7f883a06d1b9/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/24F11_01/20250117.0950/proddppu05-338584531.3/FILE/7e7d1662-b6e0-42d6-b269-7f883a06d1b9