

# OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej  
zabudowanej położonej  
we wsi Włocin  
gmina Błaszki  
powiat sieradzki  
działka nr 13/2  
(województwo łódzkie)  
obejmujący określenie wartości prawa  
własności gruntu, budynków i budowli**

Wykonali:

mgr inż. Krystyna Złotnicka

mgr inż. Wojciech Sakosik



Łódź, dn. 10.01.2023 r.

# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

## Przedmiot wyceny

Nieruchomość położona w województwie łódzkim, powiecie sieradzkim, w gminie Błaszki, w obrębie 46 Włocin, w miejscowości Włocin, działka według ewidencji gruntów nr 13/2 o powierzchni 5220 m<sup>2</sup>, opisana w księdze wieczystej KW SR1S/00060331/1.

Nieruchomość zabudowana siedliskowo - mieszkaniowa.

## Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej na potrzeby postępowania upadłościowego.

## Zastosowane podejścia i metody wyceny

Zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

## Właściciel

Właścicielem nieruchomości jest Karolina Anna Grędas.

## Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Włocin, gmina Błaszki, działka w/g ewidencji gruntów nr 13/2 o powierzchni 5220 m<sup>2</sup>

**- 131 000 zł**

Słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy złotych.

w tym:

**Wartość prawa własności gruntu nieruchomości**

**- 68 000 zł**

Słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

**Wartość budynków i budowli nieruchomości**

**- 63 000 zł**

Słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące złotych.

## Data sporządzenia wyceny i określenia wartości nieruchomości

Wartość nieruchomości określa się na dzień 10.01.2023 r.

Wycenę sporządzono dnia 10.01.2023 r.

Łódź, dn. 10.01.2023 r.



Wykonali:

## SPIS TREŚCI

	str.
Strona tytułowa	1
Wyciąg z operatu	2
Spis treści	3
1. Dane formalno - prawne	4
1.1 Zleceniodawca	4
1.2 Przedmiot opracowania	4
1.3 Zakres opracowania	4
1.4 Cel wyceny	4
1.5 Daty istotne dla wyceny	4
1.6 Podstawy prawne	4
1.7 Źródła danych merytorycznych i materiały przyjęte do wyceny	5
2. Dane o nieruchomości	5
2.1 Stan prawny	5
2.2 Przeznaczenie nieruchomości	6
2.3 Opis położenie i ogólna charakterystyka	7
3. Wycena	11
3.1 Analiza rynku	11
3.2 Zastosowane podejścia i metody	12
3.3 Obliczenie wartości nieruchomości	15
4. Wynik końcowy wyceny	22
4.1 Analiza uzyskanych wyników i wnioski końcowe	22
5. Zastrzeżenia i klauzule	23

## ZAŁĄCZNIKI

1. Szkic orientacyjny,
2. Badanie księgi wieczystej KW SR1S/00060331/1,
3. Wypis z rejestru gruntów,
4. Mapa z informacji o terenie,
5. Wypis ze studium zagospodarowania przestrzennego,
6. Mapa ze studium zagospodarowania przestrzennego,
7. Dokumentacja fotograficzna,
8. Polisy ubezpieczeniowe – 2.

## **1. Dane formalno - prawne**

### **1.1 Zleceniodawca**

Wycenę wykonano na podstawie zlecenia Kancelarii Adwokackiej na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Łodzi - Śródmieścia XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych Sygn. Akt XIV GU 711/20 z dnia 12 września 2022 r.

### **1.2 Przedmiot opracowania**

Przedmiotem operatu jest nieruchomości gruntowa zabudowana położona w miejscowości Włocin, gmina Błaszki, powiat sieradzki, województwo łódzkie, działka w/g ewidencji gruntów nr 13/2.

### **1.3 Zakres opracowania**

Opracowanie obejmuje wycenę prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (prawa własności gruntu, budynków i budowli).

### **1.4 Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej na potrzeby postępowania upadłościowego.

### **1.5 Daty istotne dla wyceny**

- Wycenę wykonano dnia 10 stycznia 2023 r.
- Wartość nieruchomości określono na dzień 10 stycznia 2023 r.
- Stan nieruchomości przyjęto na dzień oględzin nieruchomości 27 września 2022 r.
- Oględziny nieruchomości przeprowadzono w dniu 27 września 2022 r.

### **1.6. Podstawy prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( t.j. Dz.U. 2021. poz. 1899 ).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz.U.2004.207.2109).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe (t.j. Dz.U. 2022 r., poz. 1520).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. 2022 r., poz. 1360).

- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tj. Dz.U.2021 r., poz.1805).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U.2022 r., poz.1728).
- Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych ( Dz.U.2019 r., poz. 1781).

### **1.7. Źródła danych merytorycznych i materiały przyjęte do wyceny**

- Badanie księgi wieczystej KW SR1S/00060331/1 z dnia 10.01.2023 r.
- Wypis z ewidencji gruntów z dn. 16.12.2020 r.
- Mapa zasadnicza w skali 1:1000 i mapy z informacji o terenie.
- Umowa dzierżawy nieruchomości we wsi Włocin działka nr 13/2 z dnia 10.05.2022 r. pomiędzy Karoliną Grędas a Ziel- pol Sp. z o.o. i umowa dzierżawy nieruchomości we wsi Włocin działka nr 13/2 z dnia 06.06.2022 r. pomiędzy Karoliną Grędas a Sylwestrem Maciejczakiem.
- Wykaz budynków i budowli znajdujących się na nieruchomości.
- Opinia o terenie ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Błaszki.
- Oględziny i pomiary nieruchomości przeprowadzone w dniu 20.09.2022 r.
- Informacje uzyskane od właściciela obiektu.
- Dokumentacja techniczna obiektów budowlanych.
- Zasady ustalania zużycia technicznego budynków - Skrypt, WACETOB W-wa.
- Dane o transakcjach nieruchomości i stawkach czynszu dzierżawnego na nieruchomości o podobnym charakterze w obrocie cywilno - prawnym na terenie powiatu sieradzkiego.

## **2. Dane o nieruchomości**

### **2.1 Stan prawny**

Nieruchomość położona w województwie łódzkim, powiecie sieradzkim, w gminie Błaszki, w obrębie 46 Włocin, w miejscowości Włocin, działka według ewidencji gruntów nr 13/2 o powierzchni 5220 m<sup>2</sup>, opisana w księdze wieczystej KW SR1S/00060331/1.

Właścicielem nieruchomości jest Karolina Anna Grędas.

Zgodnie z badaniem księgi wieczystej KW SR1S/00060331/1 w dziale I – Sp brak jest wpisów, w dziale III są wpisy o ostrzeżeniach:

- zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości przez Karolinę Grędas,

- wszczęcie egzekucji w sprawie o Sygn. Akt KM 2462/19 - przyłączenie się do egzekucji w sprawie o Sygn. Akt 2463/19,  
- zakaz zbywania i obciążania nieruchomości przez Syndyka masy upadłości Karoliny Grędas.

oraz w dziale IV jest wpis o hipotece umownej.

Nieruchomość nie jest obciążona długoterminowymi umowami dzierżawy (przedłożone przez właściciela nieruchomości umowy dzierżawy\_ nieruchomości we wsi Włocin działka nr 13/2 z dnia 10.05.2022 r. pomiędzy Karoliną Grędas a Ziel- pol Sp. z o.o. i umowa dzierżawy nieruchomości we wsi Włocin działka nr 13/2 z dnia 06.06.2022 r. pomiędzy Karoliną Grędas a Sylwestrem Maciejczakiem są zawarte na czas nieokreślony).

## **2.2 Przeznaczenie nieruchomości**

Nieruchomość usytuowana jest na terenie, na którym brak jest miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla gminy Błaszki. Zgodnie z obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błaszki", przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/232/21 Rady Miejskiej w Błazkach z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Błaszki nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem Rm.

Dla terenów oznaczonych Rm dopuszcza się:

- funkcja wiodąca – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
- funkcje dopełniające – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zieleń itp..

Charakterystyka terenu:

Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna o zróżnicowanej formie architektonicznej i różnorodnym stanie technicznym – lokalizowana wzdłuż drogi. Dotychczasowy stan zainwestowania nie zaspokaja potrzeb mieszkańców gminy dlatego studium utrzymuje dotychczasowe kierunki, zagospodarowania adaptując dotychczasową zabudowę oraz wyznacza nowe tereny.

Zakazuje się:

- lokalizacja zabudowy o wysokości powyżej 12 m, oprócz dominant,
- lokalizacja funkcji przemysłowej, baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- realizacji ogrodzeń betonowych w liniach ogrodzeń pozostających w bezpośrednich relacjach z przestrzenią dróg/ulic,
- zakaz lokalizacji hipermarketów i sklepów dyskontowych.

Postuluje się:

- działania inwestycyjne, remontowe i eksploatacyjne muszą być podporządkowane istniejącemu układowi przestrzennemu,
- gabaryty budynków (modernizowanych lub nowych) kształt dachu, kierunek kalenicy, itp. powinny nawiązywać do obiektów sąsiednich, tak by tworzyły spójne zespoły urbanistyczne,
- wyposażenie obszaru w infrastrukturę techniczną

Obecny sposób zabudowy i użytkowania nieruchomości nie koliduje założeniami studium zagospodarowania przestrzennego.

## **2.3 Opis położenie i ogólna charakterystyka**

### **Lokalizacja ogólna**

Wyceniana nieruchomość położona jest w wsi Włocin, w południowej części gminy Błaszki we wschodniej części powiatu sieradzkiego, na południowym skraju województwa łódzkiego, w pobliżu granicy z województwem wielkopolskim.

Wyceniana nieruchomość położona jest w północno – zachodniej części wsi przy drodze gminnej lokalnej Włocin – grunty województwa wielkopolskiego w pobliżu skrzyżowania tejże drogi z drogą powiatową lokalną Kije – Włocin. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny siedliskowo – mieszkaniowe i tereny rolne. Przylegające drogi są o nawierzchni asfaltobetonowej.

Teren sąsiadujący z nieruchomością jest o uzbrojeniu w sieć elektryczną, wodociągową oraz telefoniczną.

Atrakcyjność lokalizacyjna nieruchomości średnio korzystana ze względu na dojazd, położenie ogólne i szczegółowe.

### **Opis nieruchomości**

Nieruchomość - działka zabudowana o rzucie w planie w kształcie nieregularnym wpisanym w literę L o powierzchni 5220 m<sup>2</sup> i klasoużytkach Br-RV – grunty rolne zabudowane o powierzchni 2700 m<sup>2</sup>, RV – grunty rolne o powierzchni 1882 m<sup>2</sup> i S-RV – sady o powierzchni 638 m<sup>2</sup>. Działka graniczy od strony południowej z pasem drogi gminnej lokalnej Włocin –

grunty województwa wielkopolskiego, od strony wschodniej i zachodniej w części południowej i południowej w części zachodniej z działkami o zabudowie siedliskowo – mieszkaniowej, od strony zachodniej w części północnej z drogą polną oraz od pozostałych stron z terenem użytkowanym rolniczo.

W siedliskowej części działki (południowej) wzdłuż granicy zachodniej w środkowej części wybudowany jest budynek mieszkalny do którego od strony północnej przylega budynek magazynowy, wzdłuż granicy wschodniej w środkowej części wybudowany jest budynek gospodarczy, w narożniku północno zachodnim szopa oraz w centralnej części znajdują się fundamenty pod budynek mieszkalny jednorodzinny. W sąsiedztwie budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego wybudowane są szamba.

Od bramy wjazdowej wzdłuż budynku mieszkalnego i budynku magazynowego wbudowana jest droga o nawierzchni szutrowej oraz podjazdy o nawierzchni betonowej. Pozostała powierzchnia siedliskowa działki porośnięta jest trawą. Siedliskowa część działki jest ogrodzona.

Północna część działki o użytku rolnym użytkowana jest rolniczo.

Wjazdy i wejście na nieruchomość jeden bezpośrednio z pasa drogi gminnej. Przez działkę wzdłuż granicy południowej w linii wschód – zachód przebiegają sieci gminne elektroenergetyczna i telefoniczna.

Do nieruchomości doprowadzone są przyłącza i rozprowadzone sieci po terenie: elektryczne i wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej do zbiorników lokalnych.

## **Opis budynków i budowli**

### **Budynek mieszkalny**

#### **Dane ogólne**

Budynek mieszkalny wybudowany jest wzdłuż zachodniej granicy działki w części środkowej części siedliskowej. Do budynku od strony północnej przylega budynek magazynowy. Obiekt o rzucie w planie w kształcie 2 przystających prostokątów, parterowy, niepodpiwniczony, bez poddasza, o dachu jednospadowym. W budynku wydzielone są 3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedsionek i kotłownia. Wejście do budynku od strony wschodniej z podwórza nieruchomości.

#### **Dane techniczne**

##### **◆ Konstrukcja i wykończenie**

Budynek w konstrukcji tradycyjnej. Ściany z pustaka, zewnętrzne ocieplone. Dach w konstrukcji drewnianej, ocieplony, kryty blachą



fałdową. Stolarka okienna z PCW, drzwi typowe wewnętrzne płycinowe wejściowe panelowe. Podłogi z terakoty i paneli. Ściany otynkowane w pomieszczeniach mokrych wyłożone glazurą.

#### **Wyposażenie w instalacje**

- elektryczną siły i światła.
- wod - kan.
- c.o. – lokalne węglowe
- wentylacja grawitacyjna.

#### **Dane liczbowe**

◆ powierzchnia użytkowa	<b>77 m<sup>2</sup></b>
◆ powierzchnia zabudowy	<b>116 m<sup>2</sup></b>
◆ powierzchnia całkowita	<b>116 m<sup>2</sup></b>

#### **Dane o eksploatacji**

Budynek mieszkalny po remoncie kapitalnym w 2010 r. wybudowany był w latach 70 - tych XX wieku.

Z oględzin wybranych elementów konstrukcyjnych budynku wynika, że obiekt jest w dobrym stanie technicznym, eksploatowany zgodnie z przeznaczeniem.

#### **Budynek magazynowy**

##### **Dane ogólne**

Budynek magazynowy wybudowany jest wzdłuż zachodniej granicy działki w części środkowej części siedliskowej. Budynek od strony południowej przylega do budynku mieszkalnego Budynek o rzucie w planie w kształcie prostokąta parterowy, niepodpiwniczony, bez poddasza, o dachu jednospadowym. Budynek o funkcji magazynowej (gospodarczej). Wjazd i wejście do budynku od strony wschodniej z podwórza nieruchomości.

##### **Dane techniczne**

###### ◆ Konstrukcja i wykończenie

Budynek w konstrukcji w tradycyjnej. Ściany z cegły silikatowej. Dach z płyty żelbetowej, kryty papą. Posadzka betonowa. Wrota stalowe.

Budynek w konstrukcji tradycyjnej. Ściany z pustaka, otynkowane. Dach w konstrukcji drewnianej, kryty blachą fałdową.

#### **Wyposażenie w instalacje**

- elektryczną siły i światła.

#### **Dane liczbowe**

◆ powierzchnia użytkowa	<b>65 m<sup>2</sup></b>
◆ powierzchnia zabudowy	<b>73 m<sup>2</sup></b>

◆ powierzchnia całkowita

73 m<sup>2</sup>

### **Dane o eksploatacji**

Budynek magazynowy wybudowany około 2010 r..

Z oględzin wybranych elementów konstrukcyjnych budynku wynika, że obiekt jest w dobrym stanie technicznym, eksploatowany zgodnie z przeznaczeniem.

### **Budynek gospodarczy**

#### **Dane ogólne**

Budynek gospodarczy wybudowany jest wzdłuż wschodniej granicy działki w części środkowej części siedliskowej. Obiekt o rzucie w planie w kształcie 2 przystających prostokątów, parterowy, niepodpiwniczony, bez poddasza, o dachu jednospadowym. W budynku wydzielone są 2 pokoje, kuchnia, łazienka i przedsionek. Wejście do budynku od strony zachodniej z podwórza nieruchomości.

#### **Dane techniczne**

##### ◆ Konstrukcja i wykończenie

Budynek w konstrukcji tradycyjnej. Ściany z pustaka, zewnętrzne ocieplone. Dach w konstrukcji drewnianej, ocieplony, kryty blachą fałdową. Stolarka okienna z PCW, drzwi typowe wewnętrzne płycinowe wejściowe panelowe. Podłogi z terakoty i paneli. Ściany otynkowane w pomieszczeniach mokrych wyłożone glazurą.

#### **Wyposażenie w instalacje**

- elektryczną siły i światła.
- wod - kan.
- c.o. – lokalne węglowe.
- wentylacja grawitacyjna.

#### **Dane liczbowe**

◆ powierzchnia użytkowa

61 m<sup>2</sup>

◆ powierzchnia zabudowy

72 m<sup>2</sup>

◆ powierzchnia całkowita

72 m<sup>2</sup>

### **Dane o eksploatacji**

Budynek gospodarczy po remoncie kapitalnym i adaptacji na cele mieszkalne w roku 2022 wybudowany był w latach 70 - tych XX wieku. Z oględzin wybranych elementów konstrukcyjnych budynku wynika, że obiekt jest w dobrym stanie technicznym.

## **Inne budynki i budowle**

### **Dane ogólne**

- ◆ Na nieruchomości w sąsiedztwie budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego wybudowane są szamba.
  - ◆ Od bramy wjazdowej wzdłuż budynku mieszkalnego i budynku magazynowego wbudowana jest droga o nawierzchni szutrowej oraz podjazdy o nawierzchni betonowej.
  - ◆ Siedliskowa część nieruchomości jest ogrodzona ogrodzeniem przęsłowym z desek żelbetowych z bramami i furtkami w konstrukcji stalowej.
  - ◆ Do nieruchomości doprowadzone są przyłącza i rozprowadzone sieci po terenie: elektryczne i wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej do zbiorników lokalnych.
- Przez działkę wzdłuż granicy południowej w linii wschód – zachód przebiegają sieci gminne elektroenergetyczna i telefoniczna.

## **3. Wycena**

### **3.1 Analiza rynku**

Analiza rynku wskazuje, że tego typu nieruchomości są przedmiotem zainteresowania inwestorów. Korzystna lokalizacja nieruchomości może spowodować zainteresowanie się nią firm, które ukształtowały już swoją pozycję na rynku. Należy jednak zaznaczyć, że poszukiwanie inwestora winno odbywać się również na rynku krajowym.

Elementami, które decydują o atrakcyjności nieruchomości na lokalnym rynku są niezmiennie lokalizacja, wyposażenia w media, charakter zabudowy, stan techniczny obiektów, ich funkcjonalność i charakter użytkowy. Jako podstawowe kryteria pozostają nadal: konieczność dobrego dojazdu, połączenia komunikacyjne z miastami powiatowymi, wojewódzkimi, centrum miast i innymi jego dzielnicami.

Uwzględniając przeznaczenie, potencjał i zabudowę wycenianej nieruchomości, przeanalizowano rynek nieruchomości w segmencie nieruchomości o zabudowie siedliskowo - mieszkaniowym.

Z uwagi na małą ilość transakcji sprzedaży w niniejszym segmencie nieruchomości na rynku lokalnym (w obszarze gminy Błaszki), obszar badania rynku rozszerzono o miejscowości powiatu sieradzkiego.

Średnie ceny transakcyjne nieruchomości o podobnej funkcji i wielkości są bardzo zróżnicowane w zależności od wielkości i stanu technicznego budynków oraz funkcjonalności obiektów. W analizowanym okresie

ostatnich 2 lat na niniejszym obszarze stwierdza się, iż popyt na nieruchomości podobne jest na zrównoważonym poziomie cenowym. W uzupełnieniu powyższego stwierdzenia, rynek nieruchomości województwa łódzkiego najmu lokali użytkowych o charakterze siedliskowo – mieszkaniowym oferuje do wynajmu powierzchnie o wysokim stopniu zróżnicowania pod względem standardu. Czynsze za lokale w są również bardzo zróżnicowane.

Biorąc pod uwagę lokalizację i przeznaczenie nieruchomości, uzbrojenie terenu oraz dojazd można uznać ją za średnio atrakcyjną.

### **3.2 Zastosowane podejścia i metody**

Zgodnie z Ustawa Prawo Upadłościowe art. 319 ustęp:

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.
3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.
4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i 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.

Zgodnie z Kodeks Postępowania Cywilnego art. 948. § 2. W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami ( art. 151 ) wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

- **Podejście porównawcze**

- metoda porównywania parami
- metoda korygowania ceny średniej
- metoda analizy statystycznej

- **Podejście dochodowe**

- metoda inwestycyjna
  - technika kapitalizacji prostej
  - technika dyskontowania strumieni pieniężnych
- metoda zysków
  - technika kapitalizacji prostej
  - technika dyskontowania strumieni pieniężnych

- **Podejście kosztowe**

- metoda kosztów odtworzenia
  - technika szczegółowa
  - technika elementów scalonych
  - technika wskaźnikowa
- metoda kosztów zastąpienia
  - technika szczegółowa
  - technika elementów scalonych
  - technika wskaźnikowa
- metoda kosztów likwidacji
  - technika szczegółowa

- **Podejście mieszane**

- metoda pozostałościowa
- metoda stawki szacunkowej gruntu

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w studium zagospodarowania przestrzennego oraz dostępność danych o jej otoczeniu wartość rynkową nieruchomości oszacowano przy

zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej.

**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.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości. Obszar badanego rynku z uwagi na lokalizację nieruchomości przyjęto na terenie gminy Błaszki.

Analizując rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych siedliskowo – mieszkaniowych zauważono, że jednym z czynników decydujących na kwotę transakcji przy podobnej lokalizacji i standardzie jest cała nieruchomość.

Po analizie rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu siedliskowo – mieszkaniowych na terenie gminy Błaszki oraz danych o transakcjach zawartych na przestrzeni 2021 – 2023 r. roku, do analizy porównawczej przyjęto 11 nieruchomości - grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości.

Obiekty wytypowane do porównania są nieruchomościami posiadającymi podobną lokalizację i zbliżone walory użytkowe.

**Wartość składowych nieruchomości prawa własności gruntu i obiektów budowlanych** uwzględniając cel wyceny, rodzaj nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie zagospodarowania przestrzennego oraz dostępność danych o jej otoczeniu określono w następujący sposób:  
- **wartość prawa własności gruntu** określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Obszar badanego rynku z uwagi na lokalizację nieruchomości przyjęto na terenie gminy Błaszki.

Z analizy rynku nieruchomości niezabudowanych zauważono, że jednym z czynników decydujących na kwotę transakcji przy podobnym przeznaczeniu jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu nieruchomości.

Po analizie segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo wielofunkcyjne na terenie gminy Błaszk, zawartych na przestrzeni od 2021 do 2023 roku, do analizy porównawczej przyjęto 11 nieruchomości.

- **wartość budynków i budowli** określono jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości, a wartością prawa własności gruntu.

W wartości nieruchomości wyodrębniono prawo własności działki gruntu i wartość budynków i budowli tylko jako części składowe nieruchomości ponieważ nie mogą być ona samodzielny przedmiotem obrotu rynkowego. Prawa te nie występują samodzielnie w obrocie wolnorynkowym.

Wartość rynkową nieruchomości, prawa własności gruntu, budynków, budowli ustalono według stanu na dzień wykonania wyceny i w poziomie cen stycznia 2023 r.

### **3.3 Obliczenie wartości nieruchomości**

#### **Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej**

##### **Dane do wyceny**

Skorygowana powierzchnia całkowita budynków

- budynek mieszkalny	793 m <sup>2</sup>
- budynek mieszkalny	793 m <sup>2</sup>
- budynek gospodarczy	48 m <sup>2</sup>
Ogółem	<b>541 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia gruntu nieruchomości	
Działka nr 230/3	<b>1850 m<sup>2</sup></b>

Ustalono cechy nieruchomości, które mają wpływ na ich wartość oraz wagę tych cech poprzez procentowe ich wyliczenie:

- lokalizacja	10 %
- powierzchnia i kształt terenu	20 %
- stan techniczny budynków	40 %
- potencjał inwestycyjny	30 %

Z każdej z cech wyróżniono 5 stopni ich wpływu na cenę rynkową: bardzo dobry, dobry, średni, słaby i zły w gradacji funkcji liniowej.

Głównymi czynnikami wpływającymi na wartość cechy:

- lokalizacja to odległość od miasta powiatowego, miejscowości gminnych, siedlisk, nasilenia obiektów usług publicznych (handlowych, gastronomicznych, rozrywkowych, banków, urzędów itd.) dojazd, rodzaj nawierzchni i szerokość dróg dojazdowych, klasa i kategoria drogi przylegającej.
- powierzchnia i kształt terenu przy założeniu optymalnym powierzchni około 2500 m<sup>2</sup>, kształcie zbliżonym do prostokąta o stosunku boków od 2 do 3, równej niwelecie,
- stan techniczny budynków to wiek budynku, rodzaj materiałów, z którego zostały wykonane, sposób użytkowania, wyposażenie, standard lokali oraz wykończenia,
- potencjał inwestycyjny z uwagi na uwarunkowania planistyczne, otoczenie, sąsiedztwo, uzbrojenie terenu tj. możliwość przyłączenia nieruchomości do sieci elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz inne ograniczenia.

Biorąc pod uwagę ceny transakcyjne nieruchomości podobnych i zachowanie się rynku nieruchomości w badanym okresie od 2021 do 2023 r. nie wprowadza się wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

Analizą rynku objęto nieruchomości gruntowe zabudowane mieszkaniowo – mieszkaniowe na terenie gminy Błaszki o cechach najbardziej zbliżonych do wycenianego gruntu nieruchomości. Na rynku lokalnym odnotowano również ceny poniżej i powyżej tego przedziału, jednak odrzucono je, jako przypadki skrajne, skupiając się na cenach średnich z tych okolic.

Po analizie dokonanych transakcji na rynku lokalnym wybrano 11, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Do porównania przyjęto nieruchomości o tej samej formie własności ( prawo własności gruntu).

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja (miejscowość)	Pow. gruntu w m <sup>2</sup>	Cena 1 m <sup>2</sup> pow. gruntu w zł.
1	11.20	Błaszki	1051	140000
2	12.20	Nacesłowice	1822	118000
3	01.21	Bukowina	6100	110000
4	08.21	Żeliszaw	3100	180000
5	09.21	Sarny	4127	115000
6	09.21	Wójcice	2500	180000
7	09.21	Wójcice	3700	90000
8	09.21	Gruszczycy	1522	120000
9	11.21	Żeliszaw	800	125000
10	01.22	Wojków	1279	120000
11	07.22	Cienia	1837	145000
		Ogółem		1443000



Wartość średniej arytmetycznej nieruchomości skorygowanych:

$$\bar{W} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

$$\bar{W} = 1443000/11 = \mathbf{131\ 182\ zł}$$

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej,

z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Nieruchomość gruntowa zabudowana siedliskowo – mieszkaniowa o cenie minimalnej, położona we wsi Wójcice, o powierzchni gruntu 3700 m<sup>2</sup>.

Transakcja sprzedaży nieruchomości odbyła się w m-cu wrześniu 2021 r.

Cena w przeliczeniu na skorygowanej nieruchomości wynosiła 90 000 zł.

Zróznicowanie cech nieruchomości nr 1 zły, nr 2 zły, nr 3 zły, nr 4 zły.

Nieruchomość gruntowa zabudowana siedliskowo – mieszkaniowa o cenie maksymalnej, położona we wsi Żeliszaw, o powierzchni gruntu 3100 m<sup>2</sup>.

Transakcja sprzedaży nieruchomości odbyła się w m-cu sierpniu 2021 r.

Cena w przeliczeniu na skorygowanej nieruchomości wynosiła 180 000 zł.

Zróznicowanie cech nieruchomości nr 1 bardzo dobry, nr 2 bardzo dobry, nr 3 bardzo dobry, nr 4 bardzo dobry.

Obliczenie zakresu współczynników korygujących

U<sub>d</sub> - dolnej granicy

U<sub>g</sub> - górnej granicy

$$U_d = 90000/131182 = 0,69$$

$$U_g = 180000/131182 = 1,37$$

Wielkości poszczególnych współczynników korygujących

L.p	Rodzaj współczynnika	Stopień cechy wyc. nieruchom.	Procentowy udział współ. w całości	Zakres i - tego współ.	Oszacowanie wartości
1	Usytuowanie ogólne	średni	10	0,069 ; 0,137	0,103
2	Powierzchnia i kształt terenu	słaby	20	0,138 ; 0,274	0,172
3	Stan techniczny budynków	średni	40	0,279 ; 0,548	0,414
4	Potencjał inwestycyjny	średni	30	0,207 ; 0,411	0,309
	Suma		100	0,690 ; 1,370	0,998

$$U = 0,998$$

**Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Włocin, gmina Błaszki, działka w/g ewidencji gruntów nr 13/2 o powierzchni 5220 m<sup>2</sup> po uwzględnieniu współczynników korygujących**

$$W = \bar{W} \times U \times E$$

gdzie:

$\bar{W}$  - wartość średniej nieruchomości skorygowanych,

U - współczynnik korygujący,

E - współczynniki korekcyjne

- nie wprowadza się współczynnika korekcyjnego.

$$W = 131182 \times 0,998 = 130\ 920 \text{ zł}$$

przyjęto – **131 000 zł**

Słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy złotych.

**Obliczenie wartości prawa własności gruntu nieruchomości**

**Dane do wyceny**

Powierzchnia gruntu

- działka nr 13/2 5220 m<sup>2</sup>

**Ogółem 5220 m<sup>2</sup>**

**Określenie wartości prawa własności gruntu nieruchomości**

Ustalono cechy nieruchomości, które mają wpływ na ich wartość oraz wagę tych cech poprzez procentowe ich wyliczenie:

- |                                 |      |
|---------------------------------|------|
| - lokalizacja                   | 30 % |
| - powierzchnia i kształt terenu | 30 % |
| - potencjał inwestycyjny        | 40 % |

Z każdej z cech wyróżniono 5 stopni ich wpływu na cenę rynkową: bardzo dobry, dobry, średni, słaby i zły w gradacji funkcji liniowej.

Głównymi czynnikami wpływającymi na wartość cechy:

- lokalizacja to odległość od miasta powiatowego, miejscowości gminnych, siedlisk, nasilenia obiektów usług publicznych (handlowych, gastronomicznych, rozrywkowych, banków, urzędów itd.) dojazd, rodzaj nawierzchni i szerokość dróg dojazdowych, klasa i kategoria drogi przylegającej.

- powierzchnia i kształt terenu przy założeniu optymalnym kształcie zbliżonym do prostokąta o stosunku boków od 2 do 3 i równej niwelecie,
- potencjał inwestycyjny z uwagi na uwarunkowania planistyczne, otoczenie, sąsiedztwo, uzbrojenie terenu tj. możliwość przyłączenia nieruchomości do sieci elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz inne ograniczenia.

Biorąc pod uwagę ceny transakcyjne nieruchomości podobnych i zachowanie się rynku nieruchomości w badanym okresie od 2021 do 2023 r. nie wprowadza się wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

Analizą rynku objęto nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowo - usługowe na terenie gminy Błaszki o cechach najbardziej zbliżonych do wycenianego gruntu nieruchomości. Na rynku lokalnym odnotowano również ceny poniżej i powyżej tego przedziału, jednak odrzucono je, jako przypadki skrajne, skupiając się na cenach średnich z tych okolic.

Po analizie dokonanych transakcji na rynku lokalnym wybrano 11, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Do porównania przyjęto nieruchomości o tej samej formie własności ( prawo własności gruntu).

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja (miejscowość)	Pow. gruntu w m <sup>2</sup>	Cena 1 m <sup>2</sup> pow. gruntu w zł.
1	05.21	Stok Polski	7500	11,11
2	06.21	Smaszków	3200	15,63
3	09.21	Wojków	4200	10,71
4	10.21	Kobielinki	1400	14,29
5	11.21	Chabierów	7700	10,69
6	01.22	Cienia	3157	12,04
7	02.22	Chabierów	4000	10,68
8	06.22	Łubna Jakusy	5938	16,84
9	06.22	Kije Pęczak	2400	12,50
10	07.22	Włocin	1800	11,11
11	08.22	Włocin	6659	11,26
		Ogółem		136,86

Wartość średniej arytmetycznej 1 m<sup>2</sup> skorygowanej powierzchni gruntu nieruchomości:

$$\bar{W} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

$$\bar{W} = 136,86/11 = \mathbf{12,44 \text{ zł}}$$

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej,  
z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o cenie minimalnej, położona we wsi Chabierów, o powierzchni gruntu 4000 m<sup>2</sup>. Transakcja sprzedaży nieruchomości odbyła się w m-cu lutym 2022 r.

Cena w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> skorygowanej powierzchni gruntu wynosiła 10,68 zł. Zróżnicowanie cech nieruchomości nr 1 zły, nr 2 zły, nr 3 zły.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o cenie maksymalnej, położona we wsi Łubna Jakusy, o powierzchni gruntu 2938 m<sup>2</sup>. Transakcja sprzedaży nieruchomości odbyła się w m-cu czerwcu 2022 r.

Cena w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> skorygowanej powierzchni gruntu wynosiła 16,84 zł. Zróżnicowanie cech nieruchomości nr 1 bardzo dobry, nr 2 bardzo dobry, nr 3 bardzo dobry.

Obliczenie zakresu współczynników korygujących

Ud - dolnej granicy

Ug - górnej granicy

$$Ud = 10,68/12,44 = 0,86$$

$$Ug = 16,84/12,44 = 1,35$$

Wielkości poszczególnych współczynników korygujących

L.p.	Rodzaj współczynnika	Stopień cechy wyc. nieruchom.	Procentowy udział współ. w całości	Zakres i - tego współ.	Oszacowanie wartości
1	Lokalizacja	średni	30	0,258 ; 0,405	0,332
2	Powierzchnia i kształt terenu	słaby	30	0,258 ; 0,405	0,295
3	Potencjał inwestycyjny	średni	40	0,344 ; 0,540	0,442
	Ogółem		100	0,860 ; 1,350	1,069

$$U = 1,069$$

Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu nieruchomości

$$W = \bar{W} \times U \times E$$

$\bar{W}$  - wartość średniej arytmetycznej 1 m<sup>2</sup> gruntu,

U – współczynnik korygujący,

E – współczynniki korekcyjne:

- nie wprowadza się współczynnika korekcyjnego.

$$W = 12,44 \times 1,069 = \mathbf{13,30 \text{ zł}}$$

przyjęto – **13 zł**

Słownie: trzynaście złotych.

**Wartość prawa własności gruntu nieruchomości gruntowej  
zabudowanej położonej w miejscowości Włocin, gmina Błaszki,  
działka w/g ewidencji gruntów nr 13/2 o powierzchni 5220 m<sup>2</sup>**

$$13 * 5220 = 67\ 860\ \text{zł}$$

przyjęto: **68 000 zł**

Słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

**Obliczenie wartości prawa własności budynków i budowli**

**Dane do wyceny**

**Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w  
miejscowości Włocin, gmina Błaszki, działka w/g ewidencji gruntów nr  
13/2 o powierzchni 5220 m<sup>2</sup>**

– **131 000 zł**

Słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy złotych.

w tym:

**Wartość prawa własności gruntu nieruchomości**

**- 68 000 zł**

Słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

**Wartość budynków i budowli nieruchomości**

**131000 - 68000 = 63 000 zł**

Słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące złotych.

#### **4. Wynik końcowy wyceny**

**Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Włocin, gmina Błaszki, działka w/g ewidencji gruntów nr 13/2 o powierzchni 5220 m<sup>2</sup>**

**– 131 000 zł**

Słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy złotych.

w tym:

**Wartość prawa własności gruntu nieruchomości**

**- 68 000 zł**

Słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

**Wartość budynków i budowli nieruchomości**

**- 63 000 zł**

Słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące złotych.



Łódź, dn. 10.01.2023 r.



#### **4.1. Analiza uzyskanych wyników i wnioski końcowe**

Analizując otrzymaną wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej (prawa własności gruntu, budynków, budowli,) można uznać ją za najbardziej wiarygodną, ponieważ użyte podejścia wyceny uwzględniają faktyczne czynniki użytkowania nieruchomości, stan prawny i wszystkie elementy rachunkowe.

Metoda porównawcza przy dostatecznie aktywnym rynku nieruchomości pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości z dużą dokładnością i z tego powodu jest właściwą metodą z uwagi na cel wyceny.

Istotny wpływ na ustalaną wartość nieruchomości mają cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania. Z tego powodu przeanalizowano ceny transakcyjne nieruchomości, które znalazły się w obrocie na przestrzeni od 2021 r. do 2023 r. na terenie województwa łódzkiego.

Wyliczone wartość rynkowe nieruchomości: prawa własności gruntu, budynków, budowli dla aktualnego sposobu użytkowania mogą służyć dla potrzeb postępowania upadłościowego.

Wycena jest wykonana zgodnie ze „Sztuką szacowania nieruchomości”.

## **5. Zastrzeżenia i klauzule**

- \* Operat szacunkowy wykonano zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych i obowiązującymi przepisami prawa.
- \* Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy, bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- \* W opracowaniu posłużono się w dobrej wierze danymi dotyczącymi nieruchomości uzyskanymi od jej użytkownika.
- \* Opracowanie może służyć wyłącznie celowi, dla którego zostało sporządzone i nie można go wykorzystywać do żadnego innego celu.
- \* Operat szacunkowy nie jest ekspertyzą stanu technicznego budynków.
- \* Określona wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera sumy odpowiadającej podatkowi i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem oraz podatku VAT.
- \* Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej.
- \* Zakładam, że nie ukryto faktów i informacji, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości.

Łódź, dn. 10.01.2023 r.

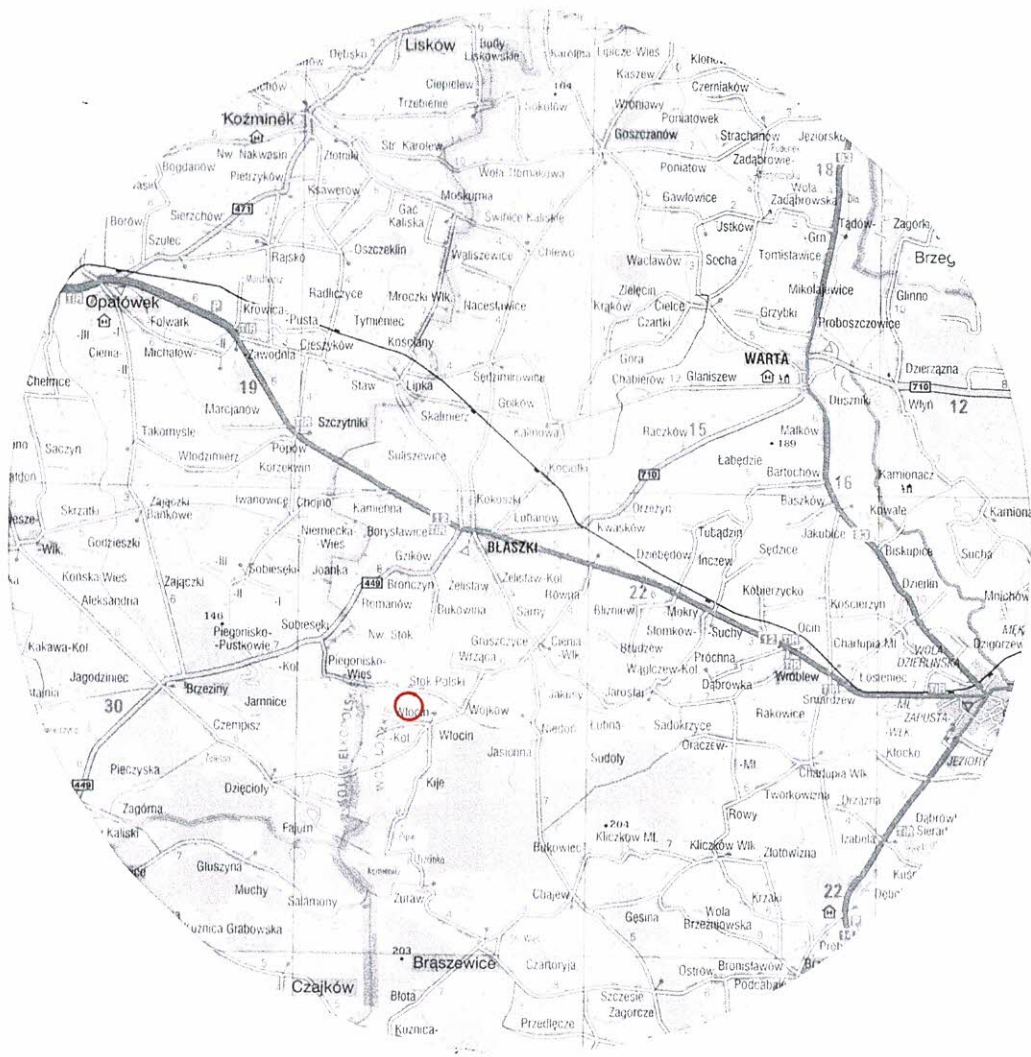


Opracowali:





# SZKIC ORIENTACYJNY



SKALA 1:20 000





# BADANIE KSIĘGI WIECZYSTEJ KW SR1S/00060331/1

## Dział I

Położenie: województwo łódzkie, powiat sieradzki, gmina Błaszki, miejscowość Włocin, działka nr 13/2, o sposobie korzystania B –Grunty rolne zabudowane o obszarze 0,5220 ha.

Obszar: 0,5220 ha.

## Dział I SP

Brak wpisów.

## Dział II

Właściciel Karolina Anna Grędas.

## Dział III

Wpisy o ostrzeżeniach:

- zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości przez Karolinę Grędas,
- wszczęcie egzekucji w sprawie o Sygn. Akt KM 2462/19 - przyłączenie się do egzekucji w sprawie o Sygn. Akt 2463/19,
- zakaz zbywania i obciążania nieruchomości przez Syndyka masy upadłości Karoliny Grędas.

## Dział IV

Brak wpisów.

Łódź, dn. 10.01.2023 r.

Wykonał:



*Piołkowska 21/12*



Województwo : łódzkie

Powiat : sieradzki

Jednostka ewidencyjna : 101402\_5 Błaszki - obszar wiejski

Obręb : 0046 WŁOCIN

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : EK 1 0624.5070.2020

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

z dnia: 2020-12-16

Jednostka rejestrowa : G.100

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1		Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
13/2	1		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.2700	0.5220	AN 1788/2017
			grunty orne	RV	0.1082		SR1S/00060331/1
			sady	S-RV	0.0638		

Id działki: 101402\_5.0046.13/2 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.5220 ha

Słownie : pięć tysięcy dwieście dwadzieścia m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-12-16

Sporządził : Agnieszka Pluciennik

2020-12-16.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



MAPA Z INFORMACJI O TERENIE

**UCHWAŁA NR XXXVIII/232/21  
RADY MIEJSKIEJ W BŁASZKACH**

z dnia 20 maja 2021 r.

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i  
Miasta Błaszki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 713, poz. 1378) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 poz. 741, poz. 784), w związku z Uchwałą Nr XXV/144/20 Rady Miejskiej w Błaszках z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Błaszki” Rada Miejska w Błaszках uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Błaszki, zwana dalej „Studium” przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII//282/14 Rady Gminy i Miasta Błaszki z dnia 12 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Błaszki.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1. Załącznik nr 1 - część tekstowa - ujednolicony tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Błaszki

2. Załącznik nr 2 - część graficzna - ujednolicony rysunek uwarunkowań rozwoju przestrzennego na mapie w skali 1:10 000,

3. Załącznik nr 3 - część graficzna - ujednolicony rysunek kierunków rozwoju przestrzennego na mapie w skali 1:10 000,

4. Załącznik nr 4 - część graficzna - "Miasto Błaszki" - ujednolicony rysunek kierunków zagospodarowania na mapie w skali 1: 2 000,

5. Załącznik nr 5 - część graficzna - ujednolicony rysunek kierunków rozwoju infrastruktury technicznej na mapie w skali 1:1 000,

6. Załącznik nr 6 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu Studium,

7. Załącznik nr 7 - zbiory danych przestrzennych odnoszących się do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Błaszki.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błaszek.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Błaszках

**Ireneusz Hendrysiak**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zachowanie zróżnicowania wiekowego i gatunkowego drzewostanów,</li> <li>• dolesienia,</li> <li>• zalesienia</li> </ul>	<b>ZL</b>
		<b>ZLz</b>

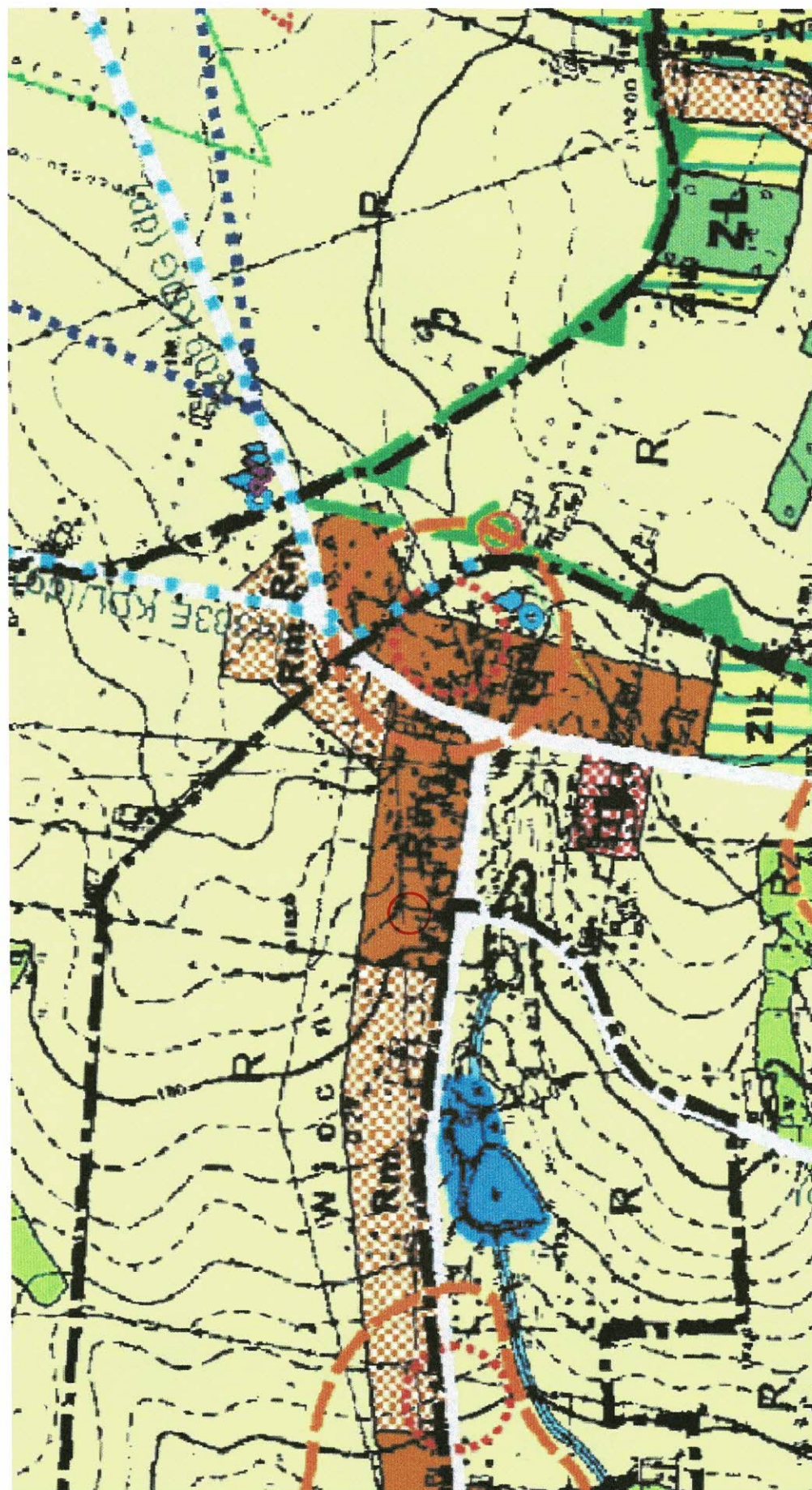
<b>KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ I USTALENIA DLA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>		
<b>obszar</b>	<b>Strefa zurbanizowana</b>	
<b>Definicja strefy</b>	Obszary obejmujące tereny zabudowy wiejskiej poszczególnych jednostek osadniczych (istniejącej i projektowanej) w tym zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna itp. oraz obsługi technicznej. Do tej strefy należą także tereny zintensyfikowanej aktywności znajdujące się wzdłuż drogi krajowej nr 42 oraz tereny zieleni urządzonej (m in. parki, cmentarze, ogrody działkowe, tereny sportowe).	
Charakterystyka ogólna – stan zainwestowania	<p>Obszary zurbanizowane wykazują duży stopień zróżnicowania pod względem przestrzennym, funkcjonalnym i architektonicznym a także pod względem wyposażenia w infrastrukturę.</p> <p>Obszary te wymagają uporządkowania, rozwoju i podnoszenia standardów w celu poprawy jakości życia - w tym podnoszenia standardów przestrzennych – estetycznych, dostępności do usług bytowych, kształtowania możliwości inwestycyjnych itp.</p>	
Obszary realizujące strefę centrum	<p>Strefa zurbanizowana realizowana jest przez obszary:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zabudowy zagrodowej – <b>Rm</b></li> <li>▪ zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej - <b>MR</b></li> <li>▪ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – <b>MN</b></li> <li>▪ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – <b>MW</b></li> <li>▪ zabudowy mieszkaniowo – usługowej – <b>MU</b></li> <li>▪ zabudowy usługowej – <b>U</b></li> <li>▪ zabudowy usługowej – usług publicznych, OSP – <b>Ui</b></li> <li>▪ zabudowy usługowej – usług oświaty – <b>UO</b></li> <li>▪ usług sportu i rekreacji – <b>US</b></li> <li>▪ usług kultu religijnego – <b>Uk</b></li> <li>▪ produkcyjno – składowo – magazynowe – <b>P</b></li> <li>▪ produkcyjno – usługowe <b>P/U</b></li> <li>▪ produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa – <b>RU</b></li> <li>▪ zieleni urządzonej – <b>ZP</b></li> <li>▪ cmentarze – <b>ZC</b></li> <li>▪ ogrody działkowe – <b>ZD</b></li> <li>▪ tereny występowania kruszywa naturalnego - <b>PE</b></li> <li>▪ tereny wydobywania kruszywa naturalnego – <b>PG</b> tereny górnicze</li> <li>▪ tereny potencjalnego wydobywania surowców naturalnych - <b>PPE</b></li> </ul>	
Definicja i charakterystyka poszczególnych	<b>Rm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funkcja wiodąca – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,</li> <li>• Funkcje dopełniające – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zieleni itp.</li> </ul>

	<p>Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna o zróżnicowanej formie architektonicznej i różnorodnym stanie technicznym – lokalizowana wzdłuż drogi.</p> <p>Dotychczasowy stan zainwestowania nie zaspokaja potrzeb mieszkańców gminy dlatego studium utrzymuje dotychczasowe kierunki, zagospodarowania adaptując dotychczasową zabudowę oraz wyznacza nowe tereny.</p>
<b>MR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funkcja wiodąca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,</li> <li>• Funkcje dopełniające – zabudowa usługowa, zieleń itp.</li> </ul> <p>Zabudowa mieszkaniowa, stopniowo zastępująca zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich – charakterystyczna dla miejscowości o dużym potencjale rozwojowym.</p> <p>Dotychczasowy stan zainwestowania nie zaspokaja potrzeb mieszkańców gminy dlatego studium utrzymuje dotychczasowe kierunki, zagospodarowania adaptując dotychczasową zabudowę oraz wyznacza nowe tereny przeznaczone zabudowę.</p>
<b>MN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funkcja wiodąca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> <li>• Funkcje dopełniające – zabudowa usługowa, zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (tylko w zakresie adaptacji funkcji istniejącej bez dalszego rozwoju), zieleń itp.</li> </ul> <p>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o różnym standardzie zróżnicowanych formach architektonicznych.</p> <p>Studium przewiduje adaptację dotychczasowego zagospodarowania i rozwój funkcji w miejscowościach satelitarnych względem miasta Błaszki.</p>
<b>MW</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funkcja wiodąca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,</li> <li>• Funkcje dopełniające – zabudowa usługowa, zieleń itp.</li> </ul> <p>Obszar obejmujący istniejące obiekty wielorodzinne w złym i średnim stanie technicznym. Studium adaptuje istniejącą funkcję nie wyznaczając nowych terenów pod zabudowę.</p>
<b>MU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funkcja wiodąca – zabudowa mieszkaniowo – usługowa</li> <li>• Funkcje dopełniające – zieleń, infrastruktura techniczna, tereny komunikacyjne, przestrzeń publiczne, itp.</li> </ul> <p>Studium wyznacza obszary zabudowy usługowej w miejscowości Kamienna Wieś oraz adaptuje istniejące już tereny o tej funkcji.</p>
<b>U</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funkcja wiodąca – usługi komercyjne,</li> <li>• Funkcje dopełniające – funkcja mieszkaniowa (do 40% powierzchni obszarów).</li> </ul> <p>Studium wyznacza obszary usługowe w miejscowościach wykazujących potencjał rozwojowy, w celu podnoszenia jakości życia mieszkańców.</p>
<b>Ui</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funkcja wiodąca – usługi publiczne, OSP,</li> <li>• Funkcje dopełniające – funkcja usługi komercyjne, zieleń</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stworzenie systemu przyrodniczego uwzględniającego różne formy zieleni (lasy, łąki, grupy zadrzewień, parki miejskie, szpalery i aleje drzew, bulwary),</li> <li>• połączenie terenów zieleni z istniejącymi i projektowanymi wodami powierzchniowymi,</li> <li>• sukcesywne przekształcanie ogrodów działkowych w centrum miasta na tereny zieleni urządzonej,</li> <li>• tworzenie korytarzy i sięgaczy ekologicznych wzdłuż rzek.</li> </ul>	
<b>Zakazy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja zabudowy o wysokości powyżej 12 m, oprócz dominant,</li> <li>• lokalizacja funkcji przemysłowej, baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>• realizacji ogrodzeń betonowych w liniach ogrodzeń pozostających w bezpośrednich relacjach z przestrzenią dróg/ulic,</li> <li>• zakaz lokalizacji hipermarketów i sklepów dyskontowych.</li> </ul>	<b>Rm</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 13,0 m, oprócz dominant,</li> <li>• lokalizacji funkcji przemysłowej, baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>• realizacji ogrodzeń betonowych w liniach ogrodzeń pozostających w bezpośrednich relacjach z przestrzenią dróg/ulic,</li> <li>• lokalizacji hipermarketów i sklepów dyskontowych.</li> </ul>	<b>MR</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 13,0 m, oprócz dominant,</li> <li>• lokalizacji funkcji przemysłowej, baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>• realizacji ogrodzeń betonowych w liniach ogrodzeń pozostających w bezpośrednich relacjach z przestrzenią dróg/ulic,</li> <li>• lokalizacji hipermarketów i sklepów dyskontowych.</li> </ul>	<b>MN</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 15,0 m, oprócz dominant,</li> <li>• lokalizacja funkcji przemysłowej, baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,</li> </ul>	<b>MW</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja usług z zakresu obsługi komunikacji, (z wyjątkiem terenu adaptacji istniejącej),</li> <li>• lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 15 m,</li> <li>• lokalizacji funkcji przemysłowych baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i instalacji radiotelekomunikacyjnych,</li> <li>• realizacji ogrodzeń betonowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic.</li> </ul>	<b>U</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 15 m, z wyjątkiem wież i dominant,</li> <li>• lokalizacji funkcji przemysłowych baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i instalacji radiotelekomunikacyjnych w postaci anten do wysokości 1,5 m, lokalizowanych na dachach budynków,</li> <li>• realizacji ogrodzeń betonowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic.</li> </ul>	<b>Ui</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 15,0 m za wyjątkiem dominant,</li> <li>• lokalizacji funkcji przemysłowych baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i instalacji radiotelekomunikacyjnych,</li> <li>• realizacji ogrodzeń betonowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic.</li> </ul>	<b>UO</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 15,0 m za wyjątkiem dominant,</li> <li>• realizacji ogrodzeń betonowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic.</li> </ul>	<b>US</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 15,0 m za wyjątkiem wież i dzwonnicy,</li> <li>• realizacji ogrodzeń betonowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic,</li> </ul>	<b>Uk</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 15,0 m.</li> </ul>	<b>P</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i usługowej o wysokości powyżej 13,0 m</li> <li>• lokalizacji zabudowy mieszkaniowej o wysokości powyżej 12,0 m,</li> </ul>	<b>P/U</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 13,0 metrów</li> </ul>	<b>RU</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacji inwestycji mogących wywrzeć trwały negatywny wpływ na przyrodę,</li> <li>• zmiany ukształtowania terenu,</li> <li>• zmiany struktury drzewostanu.</li> </ul>	<b>ZP</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 50,0 m – dla miejscowości wyposażonych w kanalizację i 150,0 m dla miejscowości bez infrastruktury kanalizacyjnej – do czasu jej realizacji.</li> </ul>	<b>ZC</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zakaz realizacji zabudowy niezwiązanej z prowadzoną działalnością wydobywczą.</li> </ul>	<b>PPE</b>
<b>Nakazy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• działania inwestycyjne, remontowe i eksploatacyjne muszą być podporządkowane istniejącemu układowi przestrzennemu,</li> <li>• gabaryty budynków (modernizowanych lub nowych) kształt dachu, kierunek kalenicy, itp. powinny nawiązywać do obiektów sąsiednich, tak by tworzyły spójne zespoły urbanistyczne,</li> <li>• wyposażenie obszaru w infrastrukturę techniczną.</li> </ul>	<b>Rm</b>





RYСУNEK ZE STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁASZKI

# **DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**



BUDYNEK GOSPODARCZY



BUDYNEK MAGAZYNOWY



BUDYNEK MIESZKALNY



RUINY FUNDAMENTÓW



SZOPA



WIDOK CZĘŚCI DZIAŁKI UŻYTKOWNEJ ROLNICZO



WIDOK NIERUCHOMOŚCI Z DROGI POWIATOWEJ

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1017265666**



**1** Okres ubezpieczenia: od 09.02.2022 r. do 08.02.2023 r.

**2** Ubezpieczający: WYCENY NIERUCHOMOŚCI KRYSZYNA ŻŁOTNICKA

Adres korespondencyjny: JÓZEFA OXIŃSKIEGO 11, 91-605 ŁÓDŹ  
E-mail: madkoy@poczta.fm

Telefon: +48605609680

REGON: 473286197

**3** Ubezpieczony: WYCENY NIERUCHOMOŚCI KRYSZYNA ŻŁOTNICKA

Adres siedziby: PIOTRKOWSKA 271 m. 12, 90-457 ŁÓDŹ  
E-mail: madkoy@poczta.fm

Telefon: +48605609680

REGON: 473286197

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		50 000 EUR	50 000 EUR

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

**5** Składka łączna: 220,15 PLN

Składka została opłacona w całości.

**Warunki ubezpieczenia**

- 6**
- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
    - 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).
    - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**Oświadczenia**

- 7**
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
  - Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
  - \* 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
  - \* 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 przedstawienie odpowiedniej oferty.
  - \* 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.
  - 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. Informacja udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
  - \* 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).
  - \* 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).
  - Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
  - W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
- \*  w polu oznacza zgodę
- Pełne nazwy spółek:  
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1017265666/pc:100000389286189/BE20 PIN: 3069



## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, 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 reklamacje, 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, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła 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

"BIURO PROJEKTU I WYCENY NIERUCHOMOŚCI" KRYSZYNA ŻŁOTNICKA  
E-mail: [madkoy@poczta.fm](mailto:madkoy@poczta.fm)  
Telefon: +48605609680

Data zawarcia umowy: 04.02.2022 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

KRYSZYNA ŻŁOTNICKA  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENY NIERUCHOMOŚCI KRYSZYNA ŻŁOTNICKA  
Ubezpieczający

KRYSZYNA ŻŁOTNICKA  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

### DORADCA KLIENTA

Śmieglewski  
Paweł Śmieglewski

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)





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1016710145



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 23.01.2022 r. do 22.01.2023 r.</b>		
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA WYCNEN,NADZORU ROBÓT BUDOWLANYCH I GEODEZYJNYCH</b> <b>WOJCIECH SAKOSIK</b> Adres siedziby: HUSARSKA 5 B, 94-233 ŁÓDŹ E-mail: sakosik@poczta.onet.pl	Telefon: +48601215710	REGON: 470632180
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA WYCNEN,NADZORU ROBÓT BUDOWLANYCH I GEODEZYJNYCH</b> <b>WOJCIECH SAKOSIK</b> Adres siedziby: HUSARSKA 5 B, 94-233 ŁÓDŹ E-mail: sakosik@poczta.onet.pl	Telefon: +48601215710	REGON: 470632180

<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>		<b>Suma gwarancyjna</b>	
<b>4</b>	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR	25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			

<b>Zakres ubezpieczenia dobrowolnego</b>		<b>Suma gwarancyjna</b>	
<b>5</b>	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
		10 000 PLN	10 000 PLN

<b>6</b>	<b>Składka łączna: 208,18 PLN</b>	<b>7</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b>
	Termin płatności: 01.02.2022 Kwota w PLN: 208,18		10 1240 6960 3014 0110 1151 4246 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016710145

<b>8</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> <p>2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.</p>

<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b>
	<p>1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.</p> <p>2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.</p> <p>3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.</p> <p>4. <input 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).</p> <p>5. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.</p> <p>6. <input 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, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.</p> <p>7. <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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.</p> <p>8. <input 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>9. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.</p> <p>10. <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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).</p> <p>11. 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: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.</p>

1016710145/pc:100000385631389/BE20 PIN: 2357







## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, 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 reklamacje, 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 reklamacje, 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 reklamacje, 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 reklamacje 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 reklamacje.
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, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy Internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

## Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpiezonego 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 Ubezpiezonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

## Potwierdzam dane kontaktowe

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA WYCEN,NADZORU ROBÓT BUDOWLANYCH I  
GEODEZYJNYCH WOJCIECH SAKOSIK  
E-mail: sakosik@poczta.onet.pl  
Telefon: +48601215710

Data zawarcia umowy: 18.01.2022 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego  
PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA  
WYCEN,NADZORU ROBÓT BUDOWLANYCH I  
GEODEZYJNYCH WOJCIECH SAKOSIK  
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

O.F.W.C.A. Jakub Nowak  
tel. 609 461 777  
jakubnowak00@agentpzu.pl  
z up. Hajlana Ścigalska  
tel. 602 893 094

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)

1016710145/pc:100000385631389/BE20 PIN: 2357

**801 102 102** pzu.pl

