

SZAREK & WYDRO
RESTRUKTURYZACJA I UPADŁOŚĆ
SZAREK WYDRO SP. Z O.O. W MIELCU

28. 11. 2025

WPLYNEŁO DN. GODZ.


SYGN. Ł. ZAP. Podpis

**GRUNT ROLNY ZABUDOWANY BUDYNKIEM MIESZKALNYM
JEDNORODZINNYM I BUDYNKIEM PRODUKCYJNYM DLA ROLNICTWA,
GRUNT ROLNY**

GRUNT ROLNY ZABUDOWANY, GRUNT ROLNY	
DZ. EW. NR 656/1, 657/1 OBREB WÓLKA WOJNOWSKA	
WÓLKA WOJNOWSKA, POWIAT OSTROWIECKI, GMINA ĆMIELÓW, WOJEWÓDZTWO ŚWIĘTOKRZYSKIE	
KW Nr K11T/00001299/3	
Data, na którą określono wartość	2025-11-14
Data sporządzenia	2025-11-21

AUTOR OPRACOWANIA
Rzecznawca majątkowy
Dariusz Świerzyński
Uprawnienia zawodowe nr 7335



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość obejmująca:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grunt rolny zabudowany stanowiący działkę ewidencyjną numer 657/1 obręb Wólka Wojnowska o powierzchni 715 mkw. zabudowany murowanym, jednokondygnacyjnym, budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej oraz budynkiem produkcyjno-składowym dla rolnictwa, • grunt rolny stanowiący działkę ewidencyjną numer 656/1 obręb Wólka Wojnowska o powierzchni 1300 mkw. <p>Nieruchomość położona jest w miejscowości Wólka Wojnowska w gminie Ćmielów, powiecie ostrowieckim, województwie świętokrzyskim.</p> <p>Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Opatowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KI1T/00001299/3 zgodnie, z którą nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności.</p>
ZAKRES WYCENY	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości.
CEL WYCENY	Określenie wartości na potrzeby postępowania upadłościowego Anny Sadowskiej – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej – toczącego się pod sygn. akt KI11/GU/139/2025, w tym na potrzeby sprzedaży nieruchomości.
METODOLOGIA WYCENY	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami.
OSZACOWANA WARTOŚĆ	<p style="text-align: center;">Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości wynosi:</p> <p style="text-align: center;">76 100 PLN</p> <p style="text-align: center;">Słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy sto złotych</p> <p>Wartości poszczególnych gruntów zostały przedstawione na stronie nr 30 operatu szacunkowego.</p>
DATA SPORZĄDZENIA	2025-11-21
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2025-11-14
AUTOR OPRACOWANIA	<p>Rzecznik majątkowy. Dariusz Świerzyński Uprawnienia zawodowe nr 7335</p> 

SPIS TREŚCI

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
I.1. Przedmiot wyceny	4
I.2. Zakres wyceny	4
II. CEL WYCENY	4
III. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
III.1. Podstawy formalne	4
III.2. Zakres stosowania opracowania	4
III.3. Status rzeczoznawcy i konflikt interesów	4
III.4. Podstawy prawne	5
III.3. Podstawy metodyczne	5
III.4. Źródła informacji	5
IV. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	6
V. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
V.2. Lokalizacja i otoczenie	8
V.3. Stan techniczno-użytkowy	9
VI. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA I SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI	11
VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
VII.1. Określenie rynku lokalnego	12
VII.2. Analiza i uwarunkowania badanego rynku	12
VIII. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	17
VIII.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości	17
VIII.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	17
IX. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	21
IX.1. Wycena działki ewidencyjnej nr 657/1 obręb Wólka Wojnowska	21
IX.2. Wycena działki ewidencyjnej nr 656/1 obręb Wólka Wojnowska	25
XII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	33
XIII. ZAŁĄCZNIKI	34

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

I.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość obejmująca:

- grunt rolny zabudowany stanowiący działkę ewidencyjną numer 657/1 obręb Wólka Wojnowska o powierzchni 715 mkw. zabudowany murowanym, jednokondygnacyjnym, budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej oraz budynkiem produkcyjno-składowym dla rolnictwa,
- grunt rolny stanowiący działkę ewidencyjną numer 656/1 obręb Wólka Wojnowska o powierzchni 1300 mkw.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Wólka Wojnowska w gminie Ćmielów, powiecie ostrowieckim, województwie świętokrzyskim.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Opatowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KI1T/00001299/3 zgodnie, z którą nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności.

I.2. Zakres wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości.

II. CEL WYCENY

Określenie wartości na potrzeby postępowania upadłościowego Anny Sadowskiej – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej – toczącego się pod sygn. akt KI1L/GU/139/2025, w tym na potrzeby sprzedaży nieruchomości..

III. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

III.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną sporządzenia opracowania stanowi zlecenie RESTRUKTURYZACJA I UPADŁOŚĆ SZAREK WYDRO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ syndyka masy upadłości Anny Sadowskiej.

III.2. Zakres stosowania opracowania

Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane do żadnego innego celu niż określony w punkcie II opracowania. Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za jego wykorzystanie do innych celów.

III.3. Status rzeczoznawcy i konflikt interesów

Niniejszy operat szacunkowy sporządził rzeczoznawca majątkowy Dariusz Świerzyński posiadający numer uprawnień 7335. Rzeczoznawca majątkowy ustanowiony jest biegłym sądowym z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Przemyślu. Rzeczoznawca majątkowy potwierdza, że posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób rzetelny oraz

posiada wiedzę o rynku nieruchomości właściwym dla przedmiotu wyceny. Rzeczoznawca potwierdza, że w trakcie realizacji wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny.

III.4. Podstawy prawne

Niniejsza wycena została wykonana z uwzględnieniem polskich przepisów prawa, tj.:

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023, poz. 344, 1113, 1463 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, i 1762 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022 poz. 1520, Dz. U. 2023 poz. 825, 1723, 1843, 1860 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2023, poz. 1150, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. 2023 r., poz. 1610, 1615 z późniejszymi zmianami).

III.3. Podstawy metodyczne

- ✓ Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- ✓ Szkolenie „Czynności rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego sądowego” organizowane Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- ✓ Szkolenie „Wycena dla potrzeb postępowania upadłościowego” organizowane przez Polską Izbę Rzeczoznawstwa Majątkowego,
- ✓ Szkolenie „Praktyczne aspekty wyceny nieruchomości na potrzeby postępowań egzekucyjnych – egzekucje z nieruchomości (KPC) organizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- ✓ Literatura fachowa z zakresu wyceny nieruchomości.

III.4. Źródła informacji

- ✓ Oględziny nieruchomości w dniu 2025-11-14,
- ✓ Badanie księgi wieczystej KW nr K11T/00001299/3 na dzień 2025-11-14 na podstawie wpisów do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- ✓ Wypis z rejestru gruntów dla dz. ewid. nr 656.1, 657/1 obręb Wólka Wojnowska z dnia 2025-11-14,
- ✓ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ćmielów uchwalone uchwałą Nr XXIII/184/2008 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 25 września 2008 r., zmienione uchwałą Nr XXIII/193/2012 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 grudnia 2012 r., uchwałą Nr XXIV/203/2012 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 24 stycznia 2013 r. oraz uchwałą Nr LXXXII/486/2023 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 10 sierpnia 2023 r.,
- ✓ Dane o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości zawarte w aktach notarialnych, pozyskane w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru Urzędu Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim,

- ✓ Informacje otrzymane od pośredników w obrocie nieruchomościami,
- ✓ Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku.

IV. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	2025-11-21
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	2025-11-14
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	2025-11-14
Data dokonania oględzin nieruchomości:	2025-11-14

V. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

V.1. Stan prawny

Informacje o nieruchomości z księgi wieczystej

Na podstawie badania treści księgi wieczystej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych ustalono następujące wpisy:

<i>Typ księgi:</i> NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości
<i>Wzmianki:</i> Brak wzmianek
Działka ewidencyjna
<i>Numer działki:</i> 656/1 <i>Województwo:</i> ŚWIĘTOKRZYSKIE <i>Powiat:</i> OSTROWIECKI <i>Gmina:</i> ĆMIELÓW <i>Miejscowość:</i> WÓLKA WOJNOWSKA <i>Sposób korzystania:</i> GRUNT ORNY Z BUDYNKAMI
<i>Numer działki:</i> 657/1 <i>Obręb ewidencyjny:</i> 0023, WÓLKA WOJNOWSKA <i>Województwo:</i> ŚWIĘTOKRZYSKIE <i>Powiat:</i> OSTROWIECKI <i>Gmina:</i> ĆMIELÓW <i>Miejscowość:</i> WÓLKA WOJNOWSKA <i>Sposób korzystania:</i> BR – GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE

Obszar całej nieruchomości: 0,2015 HA
Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością
<i>Wzmianki:</i> Brak wzmianek
BRAK WPISÓW
Dział II – Własność
<i>Wzmianki:</i> Brak wzmianek
ANNA GENOWEFA SADOWSKA, STANISŁAW, KRYSZYNA, 78091917567 – w udziale 1/1
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia
<i>Wzmianki:</i> Brak wzmianek
<i>Numer wpisu:</i> 1 <i>Rodzaj wpisu:</i> OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE <i>Treść wpisu:</i> PRAWO NIEODPŁATNEJ, DOŻYWOTNIEJ I NIEPODZIELNEJ SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ POLEGAJĄCEJ NA PRAWIE KORZYSTANIA ZE WSZYSTKICH BUDYNKÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA DZIAŁCE 657/1 POŁ. W WÓLKCE WOJNOWSKIEJ <i>Osoba fizyczna:</i> STANISŁAW GRANAT, MARIANNA GRANAT
Dział IV – Hipoteka
<i>Wzmianki:</i> Brak wzmianek
BRAK WPISÓW

Na podstawie informacji otrzymanej od Upadłej przekazanej przez syndyka masy upadłości Stanisław Granta i Marianna Granat zmarły, wobec czego wygasło prawo nieodpłatnej, dożywotniej i niepodzielnej służebności osobistej polegającej na prawie korzystania ze wszystkich budynków znajdujących się na działce ewidencyjnej numer 657/2 obręb Wólka Wojnowska ustanowione na rzecz wymienionych osób.

Wydruk zapisów księgi wieczystej z Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości został załączony do niniejszego opracowania.

Informacje na podstawie katastru nieruchomości

Tabela przedstawia dane z ewidencji gruntów uwzględniające stan dz. ewid. nr 656/1 i 657/1 obręb Wólka Wójnowska.

Nr działki	Położenie	Opis użytku	Ozn. uz. i konturów klasyf.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW
656/1	-	Łąki trwałe	ŁIV	0,1300	0,1300	AN 4570/2006 K1T/00001299/3
657/1	Wólka Wojnowska 57	Grunty rolne zabudowane	Br-RII	0,0715	0,0715	AN 4570/2006 K1T/00001299/3

Zapisy katastru nieruchomości na dzień określenia wartości dotyczące numeru księgi wieczystej, położenia nieruchomości, numeru obrębu ewidencyjnego, numerów ewidencyjnych działek, powierzchni gruntu, właściciela nieruchomości są zgodne z zapisami ujawnionymi w księdze wieczystej.

Dostęp do drogi publicznej

Działka ewidencyjna nr 657/1 obręb Wólka Wojnowska przylega bezpośrednio do dz. ewid. nr 684 obręb Wólka Wojnowska oznaczonej, jako użytek „dr” będącej własnością gminy, stanowiącej utwardzoną drogę publiczną. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Działka ewidencyjna nr 656/1 obręb Wólka Wojnowska nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do dz. ewid. nr 684 obręb Wólka Wojnowska oznaczonej, jako użytek „dr” będącej własnością gminy, stanowiącej utwardzoną drogę publiczną możliwy jest między innymi poprzez działkę ewidencyjną nr 656/1 obręb Wólka Wojnowska.

Informacje o ograniczonych prawach rzeczowych nieujawnionych w księdze wieczystej

Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono dokumentacji, która wskazywałaby na ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości nieujawnione w księdze wieczystej. Wycena została sporządzona przy założeniu, że tego typu ograniczenia nie występują.

V.2. Lokalizacja i otoczenie**Lokalizacja ogólna**

Nieruchomość położona jest w miejscowości Wólka Wojnowska 57, w gminie Ćmielów, w odległości około 15 km od Ostrowca Świętokrzyskiego.

Charakterystyka miasta Ostrowiec Świętokrzyski

Ostrowiec Świętokrzyski, to miasto w Polsce położone na ziemi sandomierskiej nad rzeką Kamienną, w województwie świętokrzyskim, siedziba powiatu ostrowieckiego, gminy miejskiej Ostrowiec Świętokrzyski i gminy wiejskiej Bodzechów. Prawa miejskie posiada od 1613 roku. Jest to jeden z głównych ośrodków Staropolskiego Okręgu Przemysłowego z rozwiniętym przemysłem hutniczym (Huta Ostrowiec) i odzieżowym. Według danych Urzędu Skarbowego, Ostrowiec Świętokrzyski na koniec 2024 roku liczył 59 247 mieszkańców i jest pod względem liczby największym zaraz po Kielcach miastem w województwie świętokrzyskim. Ostrowiec Świętokrzyski leży w dawnej ziemi

sandomierskiej historycznej Małopolski. Nieopodal miasta znajduje się rezerwat archeologiczny w Krzemionkach, z neolityczną kopalnią krzemienia, a także liczne zabytki związane z historią Staropolskiego Okręgu Przemysłowego. Od północnego zachodu miasto sąsiaduje z gminą miejsko-wiejską Kunów. Ze wszystkich pozostałych stron Ostrowiec otaczają tereny gminy wiejskiej Bodzechów. Siedziba jej władz znajduje się w Ostrowcu przy ul. Mikołaja Reja. Według danych z roku 2002-Ostrowiec Świętokrzyski ma obszar 46,41 km², w tym użytki rolne stanowią 40%, a użytki leśne: 10% powierzchni terenu. Miasto stanowi 7,53% powierzchni powiatu.

Miasto administracyjnie dzieli się na 20 osiedli, są to: Śródmieście, Kamienna, Ludwików, Hutnicze, Częstocice, Kuźnia, Kołonia Robotnicza, Sienkiewiczowskie, Trójkąt, Osiedle Spółdzielców, Słoneczne, Gutwin, Koszary, Rosochy, Ogrody, Denków, Pułanki, Stawki, Piaski Henryków i Złotej Jesieni. Każde z nich posiada własny organ samorządowy zwany Samorządową Radą Osiedlową, mający za zadanie wspierać działania Rady Miasta.

Sąsiedztwo i zabudowa w otoczeniu nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa jednorodzinna o niewielkiej intensywności oraz grunty rolne.

V.3. Stan techniczno-użytkowy

Oznaczenie działki	Dz. ewid. nr 657/1 obręb Wólka Wojnowska
Powierzchnia działki	715 mkw.
Kształt działki i ukształtowanie terenu	Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach około 40 m x 16 m. Teren płaski. Teren ogrodzony siatką metalową.
Dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej	Sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, gazowa, (ogrzewanie piecem gazowym), kanalizacja bezodpływowa.
Zabudowa na gruncie	<p>Budynek mieszkalny</p> <p>Grunt zabudowany budynkiem murowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 42 mkw. Dach budynku dwuspadowy, pokryty dachówką ceglana. Budynek nieocieplony, nieotynkowany. Okna PCV, drzwi wejściowe z przeszkleniem. W budynku znajdują się przedpokój, kuchnia, pokój, wc. Ściany pomieszczeń malowane, na podłogach panele oraz wykładzina, w kuchni piec kaflowy. Stan techniczny i standard budynku ocenia się, jako przeciętny.</p> <p>Budynek gospodarczy</p>

	Budynek murowany o powierzchni zabudowy wynoszącej 78 mkw.. Od strony frontowej częściowo otynkowany, Dach budynku dwuspadowy pokryty eternitem, do budynku prowadzą wrota drewniane dwuskrzydłowe oraz drewniane drzwi wejściowe. Stan techniczny budynku ocenia się, jako przeciętny.
Rejestr zabytków/gminna ewidencja zabytków	Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków (GEZ)

Oznaczenie działki	Dz. ewid. nr 656/1 obręb Wólka Wojnowska
Powierzchnia działki	1300 mkw.
Kształt działki i ukształtowanie terenu	Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach około 110 m x 14 m. Teren o znacznym pochyleniu. Działka nieogrodzona. Działka porośnięta samosiejami drzew i krzewów.
Dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej	Brak dostępu do sieci uzbrojenia terenu
Klaosoużytki	ŁIV - łąki

VI. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA I SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dokonując szacowania nieruchomości rzeczoznawca majątkowy uwzględnia przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomość nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu.
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ćmielów uchwalone Uchwałą Nr XXIII/184/2008 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 25 września 2008 r., zmienione uchwałą Nr XXIII/193/2012 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 grudnia 2012 r., uchwałą Nr XXIV/203/2012 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 24 stycznia 2013 r. oraz uchwałą Nr LXXXII/486/2023 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 10 sierpnia 2023 r.
Przeznaczenie w studium	Dz. ewid. nr 657/1 obręb Wólka Wojnowska MN/U – teren zabudowy usługowo mieszkalnej różnej intensywności o charakterze centrum usługowego miasta i gminy Dz. ewid. nr 656/1 obręb Wólka Wojnowska ZŃ – teren użytków zielonych wprowadzony IV zmianą studium

Dane dotyczące zagrożeń środowiskowych

- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość narażona jest na skażenia lub potencjalne zanieczyszczenia. Na potrzeby wyceny założono, że brak jest skażeń i zanieczyszczeń uniemożliwiających korzystanie z nieruchomości lub generujących dodatkowe koszty,
- Nieruchomość nie jest położona na obszarze zagrożeń powodziowych (źródło ISOK),
- Nieruchomość nie jest położona na terenach osuwiskowych,
- Nieruchomość nie jest położona na terenach szkód górniczych.

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

VII.1. Określenie rynku lokalnego

Rodzaj badanego rynku	Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, rynek gruntów rolnych zabudowanych, rynek gruntów rolnych.
Rodzaj praw do nieruchomości	Rynek wtórny praw własności do nieruchomości.
Obszar badanego rynku	Gmina Ćmielów ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości.
Zakres czasowy analizy transakcji	Okres dwóch lat poprzedzających datę określenia wartości.

VII.2. Analiza i uwarunkowania badanego rynku

Rynek domów mieszkalnych – analiza ogólna

W ostatnich latach na rynku domów jednorodzinnych panował wysoki popyt a ceny domów systematycznie rosły. W dużym stopniu wpływ na taki stan rzeczy miały niskie stopy procentowe, które w okresie kilku miesięcy po COVID-19 były bliskie poziomowi 0% i zwiększające się dochody ludności. Sytuacja jednak zaczęła się zmieniać wraz z pierwszymi podwyżkami stóp procentowych pod koniec 2021 roku. Ponieważ wysokość stóp procentowych ma bezpośredni wpływ na popyt na nieruchomości, wraz ze wzrostem stóp procentowych popyt zaczął maleć a liczba osób wnioskujących o kredyt hipoteczny w lipcu 2024 roku zmalała o 30% w odniesieniu do lipca roku 2023. Według przewidywań analityków na rynku można będzie się spodziewać korekty cen na rynku domów jednorodzinnych, zwłaszcza w przypadku budynków starszych. Znaczący wpływ na poziom cen domów mogą mieć koszty utrzymania, w szczególności ogrzewania budynków, związane z tym klasy energetyczne, prognozowane znaczne podwyżki cen nośników energii oraz ewentualne wprowadzenie nowych podatków.

Na rynku domów jednorodzinnych w Polsce w 2025 roku widoczny jest spadek liczby rozpoczętych budów i pozwoleń na budowę, zwłaszcza w pierwszej połowie roku, co przekłada się na hamowanie nowej podaży. Jednocześnie obserwuje się wzrost popytu na kredyty hipoteczne oraz stabilizację lub nieznaczny spadek cen domów, zwłaszcza w metropoliach. Analitycy zaznaczają, że rynek domów znajduje się obecnie w „stanie hibernacji”. Problem ten dotyczy przede wszystkim oddalonych dzielnic oraz gmin przylegających do dużych miast. Choć w tych lokalizacjach dostępność działek jest większa niż pod budownictwo wielorodzinne, nie przekłada się to na aktywność inwestorów. Dodatkowym czynnikiem zniechęcającym jest brak programów wsparcia dla osób planujących zakup domu. Ekspertiści wskazują, że obecna sytuacja może doprowadzić do korekty cen, szczególnie, jeśli wysoka inflacja i koszt kredytów nadal będą ograniczać możliwości zakupowe Polaków. Na razie jednak rynek pozostaje w stagnacji, a decyzje o zakupie domu są coraz częściej odkładane na bliżej nieokreśloną przyszłość.

Rynek gruntów rolnych w Polsce

Najnowsze dane GUS pokazują, że średnia cena hektara gruntów ornych w pierwszym półroczu 2025 r. wyniosła 69 752 zł za ha. Ceny zależą zarówno od klasy gleby, jak i regionu. W Wielkopolsce osiągają 123 tys. zł za najlepsze grunty (klasy I-IIIa), w Zachodniopomorskim są ponad trzykrotnie niższe, spadając do 32 tys. zł za słabsze gleby. Według danych GUS, ceny gruntów rolnych kontynuują trend wzrostowy obserwowany w poprzednich latach. W porównaniu do 2024 roku, średnia krajowa wzrosła o kilka procent, co jest spowodowane czynnikami takimi jak inflacja, popyt na ziemię pod inwestycje rolnicze oraz presja urbanizacyjna w niektórych regionach. Najwyższe ceny notowane są dla gruntów o najwyższej klasie bonitacyjnej (klasy I i II), gdzie w województwie wielkopolskim średnia cena za hektar takich gruntów osiągnęła aż 123 tys. zł. Z kolei dla gruntów średnich (klasy IIIb-IV) i słabych (V-VI), ceny są znacznie niższe. Grunty orne słabe, czyli klasy V i VI najtaniej hektar takich gruntów można kupić w woj. zachodniopomorskim – średnio za 32 tys. zł. To ponad trzykrotnie mniej niż w przypadku najlepszych gleb w Wielkopolsce. Dane GUS wskazują, że słabsze gleby dominują w regionach o mniejszym potencjale rolniczym, gdzie ziemia jest wykorzystywana głównie pod uprawy mniej wymagające lub leśnictwo.

Niższe ceny ziemi rolnej obowiązują także w województwach takich jak np.:

- woj. podkarpackie – 35 564 zł/ha (dla słabszych gruntów),
- woj. świętokrzyskie – 37 655 zł/ha,
- woj. lubuskie – 41 230 zł/ha.

Te stawki odzwierciedlają regionalne uwarunkowania, takie jak jakość gleby, dostęp do infrastruktury i bliskość rynków zbytu. Na przykład, w Podkarpackiem ceny słabych gruntów wynoszą około 30 186 zł/ha według danych obowiązujących od marca 2025.

Analizując aktualne ceny ziemi rolnej, które GUS ogłosił za I półrocze 2025, można zauważyć duże zróżnicowanie w cenach w różnych regionach kraju. Podczas gdy w Wielkopolsce ceny osiągają poziomy (97 394 zł/ha średnio, a dla najlepszych nawet 123 tys. zł), w niektórych województwach ziemię można nabyć za znacznie niższe kwoty. Różnica między najwyższą a najniższą ceną średnią przekracza 53 tys. zł/ha, co podkreśla dysproporcje ekonomiczne między regionami.

Tabela średnich cen za 1 ha gruntów ornych w poszczególnych województwach (dane GUS za I półrocze 2025):

Województwo	Średnia cena (zł/ha)
Dolnośląskie	57 333
Kujawsko-Pomorskie	82 704
Lubelskie	58 501
Lubuskie	45 503
Łódzkie	72 129
Małopolskie	65 987
Mazowieckie	72 418
Opolskie	69 966
Podkarpackie	48 225
Podlaskie	79 168
Pomorskie	67 013
Śląskie	61 222
Świętokrzyskie	59 193
Warmińsko-Mazurskie	63 704
Wielkopolskie	97 394
Zachodniopomorskie	43 600

Dane GUS uwzględniają również podział na klasy bonitacyjne gruntów. Ceny według klas (na podstawie danych obowiązujących w 2025 roku, opartych na IV kw. 2024, ale zgodne z trendami z I półrocza 2025):

- Grunty dobre (klasy I, II, IIIa): Średnia krajowa około 83 011 zł/ha. Najwyższe w Wielkopolsce (123 tys. zł/ha według niektórych źródeł), Podlaskiem (102 143 zł/ha) i Opolskiem (89 574 zł/ha).
- Grunty średnie (klasy IIIb, IV): Średnia około 73 560 zł/ha. Przykłady: Mazowieckie – 66 683 zł/ha, Łódzkie – 71 433 zł/ha.
- Grunty słabe (klasy V, VI): Średnia około 54 326 zł/ha. Najniższe w Świętokrzyskim (29 921 zł/ha) i Podkarpackiem (30 186 zł/ha).

Na ceny gruntów rolnych wpływają zarówno klasa gleby, jak i lokalizacja w różnych regionach Polski. Dodatkowe czynniki to: popyt ze strony dużych gospodarstw, subsydia unijne, zmiany klimatyczne wpływające na jakość gleb oraz rozwój infrastruktury. W 2025 roku obserwuje się dalszy wzrost cen w centralnej i zachodniej Polsce, podczas gdy wschodnie i północne regiony pozostają tańsze.

Analiza lokalna

Grunty zabudowane

Analizie poddano transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi oraz nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na obszarze gminy Ćmielów. W wyniku analizy wstępnie wyselekcjonowano transakcje nieruchomościami o cechach najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny, które zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Gmina	Obręb	Data	Cena	Działka
Ćmielów - obszar wiejski	Wola Grójecka	2025-07-02	120 000 zł	300
Ćmielów - obszar wiejski	Brzustowa	2025-01-03	70 000 zł	1000
Ćmielów - obszar wiejski	Borownia	2024-11-27	80 000 zł	1700
Ćmielów - obszar wiejski	Grójece	2024-04-08	160 000 zł	2304
Ćmielów - obszar wiejski	Woiktoryn	2024-03-27	150 000 zł	5800
Ćmielów - obszar wiejski	Stoki Stare	2024-03-21	120 000 zł	1100

W wyselekcjonowanej bazie transakcji najmniejsza powierzchnia zabudowanego gruntu wynosi 300 mkw. powierzchnia największa 5500 mkw., średnia powierzchnia 2054 mkw., mediana powierzchni 1400 mkw. Najmniejsza powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 47 mkw., powierzchnia największa 95 mkw., średnia powierzchnia 73 mkw., mediana powierzchni 79 mkw. Najniższa transakcyjna cena całkowita wynosi 70 000 zł, cena najwyższa 160 000 zł, średnia cena 116 667 zł, mediana ceny 120 000 zł.

Wstępnie wyselekcjonowana baza transakcji została poddana dalszym szczegółowym analizom, w wyniku, których wyselekcjonowano transakcji o cechach najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny, na podstawie, których dokonano oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości.

Grunty rolne

Analizie poddano transakcje gruntami rolnymi na obszarze gminy Ćmielów. W wyniku analizy wstępnie wyselekcjonowano transakcje nieruchomościami o cechach najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny, które zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Gmina	Obręb	Data	Cena	Cena 1 m2	Działka
Ćmielów - obszar wiejski	Buszkowice	2025-02-21	6 000 zł	2,07 zł	2900
Ćmielów - obszar wiejski	Wólka Wojnowska	2024-07-03	6 000 zł	2,00 zł	3000
Ćmielów - obszar wiejski	Boria	2024-06-20	13 000 zł	2,00 zł	6500
Ćmielów - obszar wiejski	Boria	2024-04-15	10 000 zł	2,78 zł	3600
Ćmielów - obszar wiejski	Podgórze	2023-12-09	2 340 zł	2,60 zł	900

W wyselekcjonowanej bazie transakcji najmniejsza powierzchnia gruntu rolnego wynosi 900 mkw. powierzchnia największa 6500 mkw., średnia powierzchnia 3380 mkw., mediana powierzchni 3000 mkw. Najniższa cena całkowita sprzedanego gruntu wynosi 2 340 zł, cena najwyższa 13 000 zł, cena średnia 7 468 zł, mediana ceny 6 000 zł. Najniższa cena jednostkowa gruntu w przeliczeniu na 1mkw. powierzchni wynosi 2,00 zł/mkw., cena najwyższa 2,78 zł/mkw., cena średnia 2,29 zł/mkw., mediana ceny 2,07 zł/mkw.

Wstępnie wyselekcjonowana baza transakcji została poddana dalszym szczegółowym analizom, w wyniku, których wyselekcjonowano transakcji o cechach najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny, na podstawie, których dokonano oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości.

VIII. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

VIII.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową przedmiotu wyceny. Wyceny dokonano biorąc pod uwagę cel wyceny, na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości oraz stosując się do przepisów prawa i standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

VIII.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z:

- ✓ Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023, poz. 344, 1113, 1463 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, i 1762 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022 poz. 1520, Dz. U. 2023 poz. 825, 1723, 1843, 1860 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2023, poz. 344, 1113, 1463 z późniejszymi zmianami).

Art. 150.2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 151.1. 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.

Art. 152.1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego, lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkowa gruntu w niniejszym operacie szacunkowym została określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, i 1762 z późniejszymi zmianami).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, i 1762 z późniejszymi zmianami). oraz Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wycen, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8.1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Zgodnie z Ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022 poz. 1520, Dz. U. 2023 poz. 825, 1723, 1843, 1860 z późniejszymi zmianami).

Art. 313.1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi 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.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 319.1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowaniu masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.

2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgo wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
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 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 Ustawą z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2023, poz. 1150, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860 z późn. zm.).

Art. 1009. W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Art. 1012. Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

Art. 1013. Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

Zgodnie ze Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Nota interpretacyjna – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości:

Pkt. 4. Metoda porównywania parami

4.1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

- 4.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- 4.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 4.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 4.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 4.2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- 4.2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cen rynkowych.
- 4.2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- 4.2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 4.2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 4.2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Pkt. 6. Uwagi dodatkowe

6.1 Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej 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. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

IX. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

IX.1. Wycena działki ewidencyjnej nr 657/1 obręb Wólka Wojnowska

Zestawienie danych transakcyjnych nieruchomości podobnych

W wyniku analizy danych transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wyselekcjonowano trzy transakcje, które zostały przedstawione poniżej.

Gmina	Obręb	Data	Cena	Działka
Ćmielów - obszar wiejski	Brzustowa	2025-01-03	70 000 zł	1000
Ćmielów - obszar wiejski	Borownia	2024-11-27	80 000 zł	1700
Ćmielów - obszar wiejski	Stoki Stare	2024-03-21	120 000 zł	1100

Jako jednostkę porównawczą przyjętą całe budynki, które lepiej odwzorowują decyzje podejmowane przez potencjalnych nabywców, inaczej niż ma to miejsce w przypadku lokali mieszkalnych gdzie za jednostkę porównawczą przyjmuje się cenę jednostkową w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni lokalu.

Na podstawie danych empirycznych oszacowano rozstęp cenowy (ΔC):

$$C_{\min} = 70\ 000\ \text{zł}$$

$$C_{\max} = 120\ 000\ \text{zł}$$

$$\Delta C = 50\ 000\ \text{zł}$$

$$C_{\text{sr}} = 90\ 000\ \text{zł}$$

Określenie i ocena cech rynkowych i ich wag

Cechy rynkowe nieruchomości są to cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Ze względu na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi na badanym obszarze jak również unikatowość badanego obszaru, nie było możliwości określenia cech rynkowych w sposób analityczny.

Według zaleceń Noty Interpretacyjnej NI – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, która wchodzi w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, które stanowią zbiór zasad opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:

3.10 Wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- Wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- Analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- Badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- Inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości i ich wagi zostały ustalone w wyniku przeprowadzonych badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz rozmów z pośrednikami nieruchomości.

Poniżej zestawiono opis cech rynkowych uznanych za istotnie wpływające na wartość nieruchomości.

Nazwa cechy	Ocena cechy	Charakterystyka
Lokalizacja	Bardzo dobry	Nieruchomości położona w odległość do 10 km od Ostrowca Świętokrzyskiego
	Dobry	Nieruchomości położona w odległość od 10 km do 15 km od Ostrowca Świętokrzyskiego
	Przeciętny	Nieruchomości położona w odległość od 15 km do 20 km od Ostrowca Świętokrzyskiego
Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobry	W sąsiedztwie zabudowa o umiarkowanym natężeniu
	Dobry	W sąsiedztwie zabudowa o niewielkim natężeniu
Budynek	Bardzo dobry	Budynek mieszkalny murowany
	Dobry	Budynek mieszkalny drewniany
Powierzchnia zabudowy	Bardzo dobry	Powierzchnia zabudowy powyżej 100 mkw.
	Dobry	Powierzchnia zabudowy od 71 mkw. do 100 mkw.
	Przeciętny	Powierzchnia zabudowy do 70 mkw.
Dodatkowa zabudowa	Bardzo dobry	Zabudowa gospodarcza o łącznej powierzchni powyżej 200 mkw.
	Dobry	Zabudowa gospodarcza o łącznej powierzchni od 100 mkw. do 200 mkw.
	Przeciętny	Zabudowa gospodarcza o łącznej powierzchni poniżej 100 mkw.

Poniżej zestawiono wagi cech rynkowych uznanych za istotnie wpływające na wartość nieruchomości.

Lp.	Cecha	Waga cechy
1.	Lokalizacja	25%
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	25%
3.	Budynek	10%
4.	Powierzchnia zabudowy	25%
5.	Dodatkowa zabudowa	15%

Określenie współczynnika zmiany cen nieruchomości z uwagi na upływ czasu

W wyniku dokonanych analiz ustalono, iż w badanym okresie czasu ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi były stabilne. W kalkulacji wartości dokonano aktualizacji cen współczynnikiem zmiany cen równym 1.

Zestawienie przedmiotu wyceny i nieruchomości przyjętych do porównań

Spośród wyselekcjonowanych transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny, do porównań przyjęto wszystkie trzy transakcje, które zostały przedstawione poniżej:

Nieruchomość podobna 1

Rep. A: 48/2025

Data transakcji: 2025-01-03

Cena transakcyjna: 70 000 zł

Opis: grunt rolny o powierzchni 0,10 ha położony w gminie Ćmielów-obszar wiejski, w miejscowości Brzóstowa zabudowany murowanym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej o powierzchni zabudowy 47 mkw., połączonym z budynkiem mieszkalnym wolnostojącym o powierzchni zabudowy 75 mkw. oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy wynoszącej 87 mkw. do wspólnego korzystania.

Nieruchomość podobna 2

Rep. A: 5185/2024

Data transakcji: 2024-11-27

Cena transakcyjna: 80 000 zł

Opis: grunt rolny o powierzchni 0,17 ha położony w gminie Ćmielów-obszar wiejski, w miejscowości Borownia zabudowany drewnianym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy 69 mkw. oraz trzema budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy wynoszącej odpowiednio: 56 mkw., 114, mkw., 98 mkw.

Nieruchomość podobna 3

Rep. A: 1316/2024

Data transakcji: 2024-03-21

Cena transakcyjna: 120 000 zł

Opis: grunt rolny o powierzchni 0,11 ha położony w gminie Ćmielów-obszar wiejski, w miejscowości Stoki Star zabudowany murowanym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy 89 mkw. oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy wynoszącej 73 mkw.

Określenie wartości przedmiotu wyceny

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
	Nr nieruchomości w bazie	---	1	2	3
	Data transakcji	---	3 sty 25	27 lis 24	21 mar 24
	Wartość nieruchomości [zł]	---	70 000,0	80 000,0	120 000,0
	Gmina		Ćmiełów - obszar wiejski	Ćmiełów - obszar wiejski	Ćmiełów - obszar wiejski
	Miejscowość		Brzustowa	Borownia	Stoki Stare
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]	do szacowania	70000,00	80000,00	120000,00
1	Lokalizacja	db	bdb	dst	db
2	Sąsiedztwo i otoczenie	db	bdb	db	bdb
3	Budynek	bdb	bdb	db	bdb
4	Powierzchnia zabudowy	dst	bdb	dst	db
5	Dodatkowa zabudowa	dst	db	bdb	dst

Wyniki szacowania metodą porównywania parametrów

Nr nieruchomości z bazy do porównania		1	2	3		
Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]		70 000,00	80 000,00	120 000,00		
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Lokalizacja	25,00%	12 500,00	-6 250,00	6 250,00	
2	Sąsiedztwo i otoczenie	25,00%	12 500,00	-12 500,00	-12 500,00	
3	Budynek	10,00%	5 000,00		5 000,00	
4	Powierzchnia zabudowy	25,00%	12 500,00	-12 500,00	-6 250,00	
5	Dodatkowa zabudowa	15,00%	7 500,00	-3 750,00	-7 500,00	
Sumy:		100,00%	50 000,00	-35 000,00	3 750,00	
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw=Cp+Σ popr [zł/m ²]				35 000,00	83 750,00	101 250,00
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m ²]				73 333,33		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]				1,00		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				73 333,33		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]				73 000,00		

Wartość nieruchomości w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

73 000 zł

Słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące złotych

IX.2. Wycena działki ewidencyjnej nr 656/1 obręb Wólka Wojnowska

Zestawienie danych transakcyjnych nieruchomości podobnych

W wyniku analizy danych transakcyjnych kupna-sprzedaży gruntów rolnych wyselekcjonowano pięć transakcji, które zostały przedstawione poniżej.

Gmina	Obręb	Data	Cena	Cena 1 m ²	Działka
Ćmielów - obszar wiejski	Buszkowice	2025-02-21	6 000 zł	2,07 zł	2900
Ćmielów - obszar wiejski	Wólka Wojnowska	2024-07-03	6 000 zł	2,00 zł	3000
Ćmielów - obszar wiejski	Boria	2024-06-20	13 000 zł	2,00 zł	6500
Ćmielów - obszar wiejski	Boria	2024-04-15	10 000 zł	2,78 zł	3600
Ćmielów - obszar wiejski	Podgórze	2023-12-09	2 340 zł	2,60 zł	900

Na podstawie danych empirycznych oszacowano rozstęp cenowy (ΔC):

$$C_{\min} = 2,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 2,78 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 0,78 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{sr} = 2,29 \text{ zł/m}^2$$

Określenie i ocena cech rynkowych i ich wag

Cechy rynkowe nieruchomości są to cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Ze względu na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi na badanym obszarze jak również unikatowość badanego obszaru, nie było możliwości określenia cech rynkowych w sposób analityczny.

Według zaleceń Noty Interpretacyjnej NI – *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*, która wchodzi w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, które stanowią zbiór zasad opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:

3.10 Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- Wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- Analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- Badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- Inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości i ich wagi zostały ustalone w wyniku przeprowadzonych badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz rozmów z pośrednikami nieruchomości.

Poniżej zestawiono opis cech rynkowych uznanych za istotnie wpływające na wartość nieruchomości.

Nazwa cechy	Ocena cechy	Charakterystyka
Powierzchnia	Bardzo dobra	Powierzchnia powyżej 0,50 ha
	Dobra	Powierzchnia do 0,50 ha
Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobra	W sąsiedztwie pola uprawne i/lub zabudowa
	Dobra	W sąsiedztwie las lub koryto strumyka wodnego
Odległość od siedliska	Bardzo dobra	Odległość od zabudowań do 300 m
	Dobra	Odległość od zabudowań powyżej 300 m
Droga dojazdowa	Bardzo dobra	Dojazd drogą utwardzoną
	Dobra	Dojazd drogą polną

Poniżej zestawiono wagi cech rynkowych uznanych za istotnie wpływające na wartość nieruchomości.

Lp.	Cecha	Waga cechy
1.	Powierzchnia	25%
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	25%
3.	Odległość od siedliska	25%
4.	Droga dojazdowa	25%

Określenie współczynnika zmiany cen nieruchomości z uwagi na upływ czasu

W wyniku dokonanych analiz ustalono, iż w badanym okresie czasu na badanym obszarze ceny podobnych gruntów rolnych były stabilne. W kalkulacji wartości dokonano aktualizacji cen współczynnikiem zmiany cen równym 1.

Zestawienie przedmiotu wyceny i nieruchomości przyjętych do porównań

Spośród wyselekcjonowanych transakcji sprzedaży prawa własności gruntów rolnych najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny, do porównań przyjęto wszystkie pięć transakcji, które zostały przedstawione poniżej:

Nieruchomość podobna 1

Rep. A: 561/2025

Data transakcji: 2025-02-21

Cena transakcyjna: 6 000 zł (2,07 zł/mkw.)

Opis: grunt rolny obejmujący cztery działki o łącznej powierzchni 0,2900 ha położony w gminie Ćmielów-obszar wiejski, w miejscowości Buszkowice. Klasoużytki: ŁII, ŁIII.

Nieruchomość podobna 2

Rep. A: 4943/2024

Data transakcji: 2024-07-03

Cena transakcyjna: 6 000 zł (2,00 zł/mkw.)

Opis: grunt rolny obejmujący cztery działki o łącznej powierzchni 0,3000 ha położony w gminie Ćmielów-obszar wiejski, w miejscowości Wólka Wojnowska. Klasoużytki: ŁIII, RIIIa (100 mkw.).

Nieruchomość podobna 3

Rep. A: 2623/2024

Data transakcji: 2024-06-20

Cena transakcyjna: 13 000 zł (2,00 zł/mkw.)

Opis: grunt rolny obejmujący dwie działki o łącznej powierzchni 0,6500 ha położony w gminie Ćmielów-obszar wiejski, w miejscowości Bonia. Klasoużytki: ŁIII.

Nieruchomość podobna 4

Rep. A: 7496/2024

Data transakcji: 2024-04-15

Cena transakcyjna: 10 000 zł (2,78 zł/mkw.)

Opis: grunt rolny obejmujący trzy działki o łącznej powierzchni 0,3600 ha położony w gminie Ćmielów-obszar wiejski, w miejscowości Bonia. Klasoużytki: ŁIV.

Nieruchomość podobna 5

Rep. A: 2015/2023

Data transakcji: 2023-12-09

Cena transakcyjna: 2 340 zł (2,60 zł/mkw.)

Opis: grunt rolny obejmujący dwie działki o łącznej powierzchni 0,0900 ha położony w gminie Ćmielów-obszar wiejski, w miejscowości Boria. Klasoużytki: 1.111.

Określenie wartości przedmiotu wyceny

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3	Nieruch. podobna_4	Nieruch. podobna_5
	Nr nieruchomości w bazie	—	1	2	3	4	5
	Data transakcji	—	21 lut 25	3 lip 24	20 cze 24	15 kw 24	9 gru 23
	Wartość nieruchomości [zł]	—	6 000,0	6 000,0	13 000,0	10 000,0	2 340,0
	Gmina		Omielów - obszar wiejski	Omielów - obszar wiejski	Omielów - obszar wiejski	Omielów - obszar wiejski	Omielów - obszar wiejski
	Obręb		Bużkowice	Wosza Włoszowska	Bonia	Bonia	Podgórze
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]	do szacowania	2,07	2,00	2,00	2,78	2,60
1	Powierzchnia	db	db	db	db	db	db
2	Sąsiedztwo i otoczenie	bdb	bdb	bdb	db	db	db
3	Odległość od siedziska	bdb	bdb	bdb	db	db	bdb
4	Droga dojazdowa	db	bdb	db	db	db	db

Wyniki szacowania metodą porównywania parametrów

Nr nieruchomości z bazy do porównania		1	2	3	4	5
Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]		2,07	2,00	2,00	2,78	2,60
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Powierzchnia	25,00%	0,18		-0,18	
2	Sąsiedztwo i otoczenie	25,00%	0,20		0,20	0,20
3	Odległość od siedziska	25,00%	0,20			0,20
4	Droga dojazdowa	25,00%	0,20	-0,20		
Sumy:		100,00%	0,78	-0,20	0,00	0,02
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw=Cp+Σ popr [zł/m ²]				1,87	2,00	2,02
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m ²]						2,37
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]						1 300,00
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]						3 081,00
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]						3 100,00

Wartość nieruchomości w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

3 100 zł

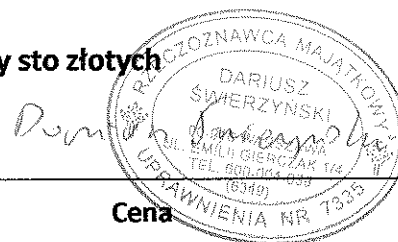
Słownie: trzy tysiące sto złotych

X. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM**Wynik wyceny**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne o numerach 656/1 i 657/1 obręb Wólka Wojnowska, dla których Sąd Rejonowy w Opatowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KI1T/00001299/3 zgodnie, z którą nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności, położonej w miejscowości Wólka Wojnowska w gminie Ćmielów, powiecie ostrowieckim, województwie świętokrzyskim, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

76 100 PLN**Słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy sto złotych**

W tym:



Działka ewidencyjna	Cena
656/1 obręb Wólka Wojnowska	3 100 zł
657/1 obręb Wólka Wojnowska	73 000 zł

Uzasadnienie wyniku wyceny

Określone wartości wycenianych gruntów zawierają się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych. Wartości gruntów zostały obliczone na podstawie cen i cech rynkowych nieruchomości najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny, które miały miejsce na badanym rynku w badanym przedziale czasu. Oszacowane wartości odnoszą się do aktualnego na dzień określenia wartości stanu prawnego i techniczno-użytkowego nieruchomości.

XI. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie definiuje tzw. „wartości dla wymuszonej sprzedaży” i nie przewiduje kategorii wartości potocznie nazywanej „wartością dla wymuszonej sprzedaży”. Jako odpowiednik „wartości dla wymuszonej sprzedaży” można traktować cenę nieruchomości, która zapewni szybką jej sprzedaż.

Zgodnie z art. 174. 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Rzecznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego dotyczące rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku”

Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 2 (KSWP 2) to „kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży”.

Natomiast zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny (ESW 1. Wartość rynkowa):

„Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży to wartość, którą można otrzymać za nieruchomość w sytuacji, gdy z jakichkolwiek przyczyn zbywca podlega ograniczeniom wymagającym zbycia nieruchomości (sprzedający jest zmuszony do sprzedaży, jest zdesperowany, aby ją sprzedać lub nałożony został na niego ścisły termin sprzedaży – najczęściej zbyt krótki, aby umożliwić odpowiednio długą ekspozycję nieruchomości na rynku w celu zagwarantowania wyboru najlepszych ofert.”

Wartość dla wymuszonej sprzedaży nie jest podstawą wyceny – gdy wszystkie ograniczenia zostaną zidentyfikowane, może być ona postrzegana jako wartość rynkowa przy założeniu szczególnym o wyznaczonym ale ograniczonym terminie sprzedaży nieruchomości; rzeczoznawca majątkowy nie powinien podejmować wyceny na podstawie wymuszonej sprzedaży, ale raczej na podstawie wartości rynkowej wynikającej z podanych określonych założeń szczególnych właściwych dla przedmiotowej nieruchomości.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce, kiedy nie zachodzą warunki transakcji wolnorynkowej, w szczególności w zakresie czasu eksponowania oferty sprzedaży nieruchomości na rynku, czego skutkiem jest dotarcie informacji o sprzedaży nieruchomości do ograniczonego kręgu nabywców. W trakcie sprzedaży wymuszonej w celu skrócenia okresu sprzedaży, sprzedający stosuje współczynnik zachęty cenowej, który ma sprawić, iż spośród nieruchomości podobnych, nabywca wybierze nieruchomość o najniższej cenie. Tego typu zachęty cenowe stosują komornicy sądowi – w pierwszej licytacji komornik może zaoferować nieruchomość w cenie stanowiącej 75% wartości nieruchomości.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży oszacowano, jako:

$$W_{\text{dla wymuszonej sprzedaży}} = W_R * 0,75$$

W związku z powyższym wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_{\text{dla wymuszonej sprzedaży}} = 76\ 100 \text{ zł} * 0,75 = 57\ 075 \text{ zł}$$

Słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemdziesiąt pięć złotych

W tym:

Wartość dz. ewid. nr 656/1 obręb Wólka Wojnowska dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W \text{ dla wymuszonej sprzedaży} = 3\ 100 \text{ zł} * 0,75 = 2\ 325 \text{ zł}$$

Słownie: dwa tysiące trzysta dwadzieścia pięć złotych

Wartość dz. ewid. nr 657/1 obręb Wólka Wojnowska dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W \text{ dla wymuszonej sprzedaży} = 73\ 000 \text{ zł} * 0,75 = 54\ 750 \text{ zł}$$

Słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych

Oszacowana wartość odpowiada na zapytanie dotyczące wartości, która zapewni zbywalność nieruchomości w przypadku ograniczeń czasowych. Wartość ta jest skorelowana z wartością rynkową obliczoną w operacie szacunkowym i stanowi ocenę reguł panujących na rynku nieruchomości. Z analizy sprzedaży nieruchomości w egzekucji wynika, iż znaczna część typowych nieruchomości zostaje sprzedana na pierwszej licytacji, co oznacza, że cena wyjściowa w wysokości 75% wartości rynkowej jest atrakcyjna i pozwala na znalezienie nabywcy nieruchomości w krótszym czasie.



XII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

Dokumentacja i stan techniczny nieruchomości

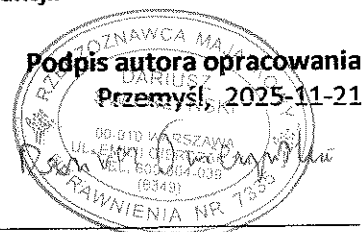
- Dokument został sporządzony przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące wycenianej nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane rzeczoznawcy majątkowemu. W związku z powyższym rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony właściciela nieruchomości nie miało miejsca.
- Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Rzeczoznawcy udostępniono kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem.
- Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego wycenę.
- Zawarte w opracowaniu informacje, oceny na temat standardu i stanu technicznego budynku nie stanowią ekspertyzy technicznej.

Parametry kalkulacji

- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości mają charakter dynamiczny i podlegają okresowym wahaniom. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, zachowania stron transakcji, w tym wartość nieruchomości.
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dokumentach zostały odnotowane i uwzględnione. Rzeczoznawca majątkowy nie odpowiada za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.

Okres ważności operatu

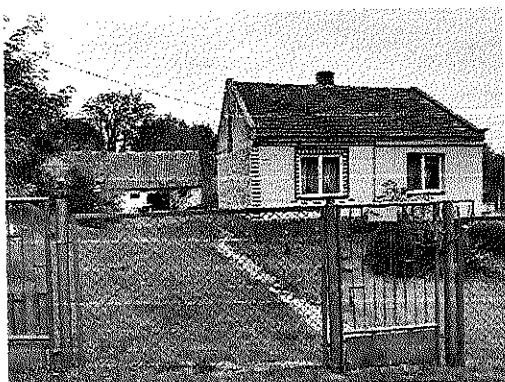
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiany przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku nieruchomości, które mają istotny wpływ na zachowania stron transakcji.



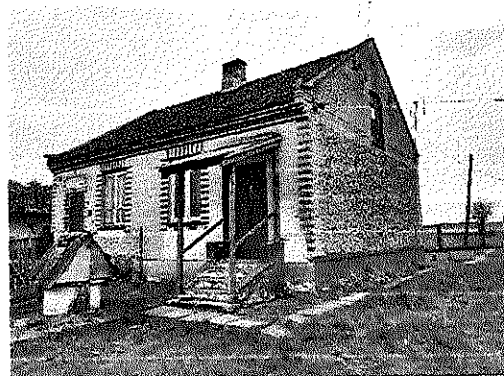
XIII. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna,
2. Mapa lokalizacyjna,
3. Wydruk zapisów księgi wieczystej nr KI1T/00001299/3 z Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości,
4. Wypis z rejestru gruntów dla dz. ewid. nr 656/1, 657/1 obręb Wólka Wojnowska,
5. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

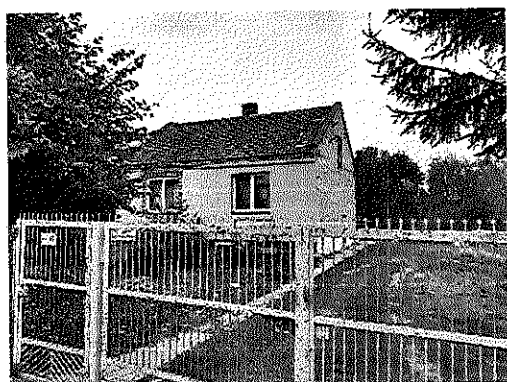
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok na budynek



Widok na budynek



Widok na budynek



Widok na nieruchomość



Widok na nieruchomość



Droga dojazdowa



Droga dojazdowa

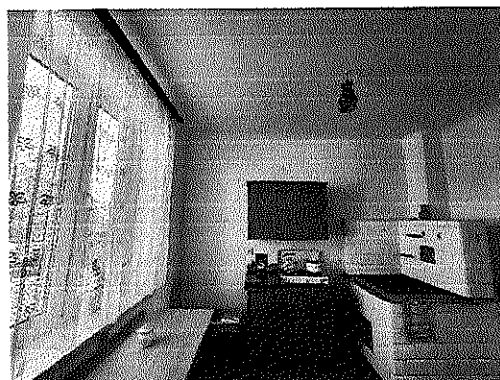


Sąsiedztwo i otoczenie

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku

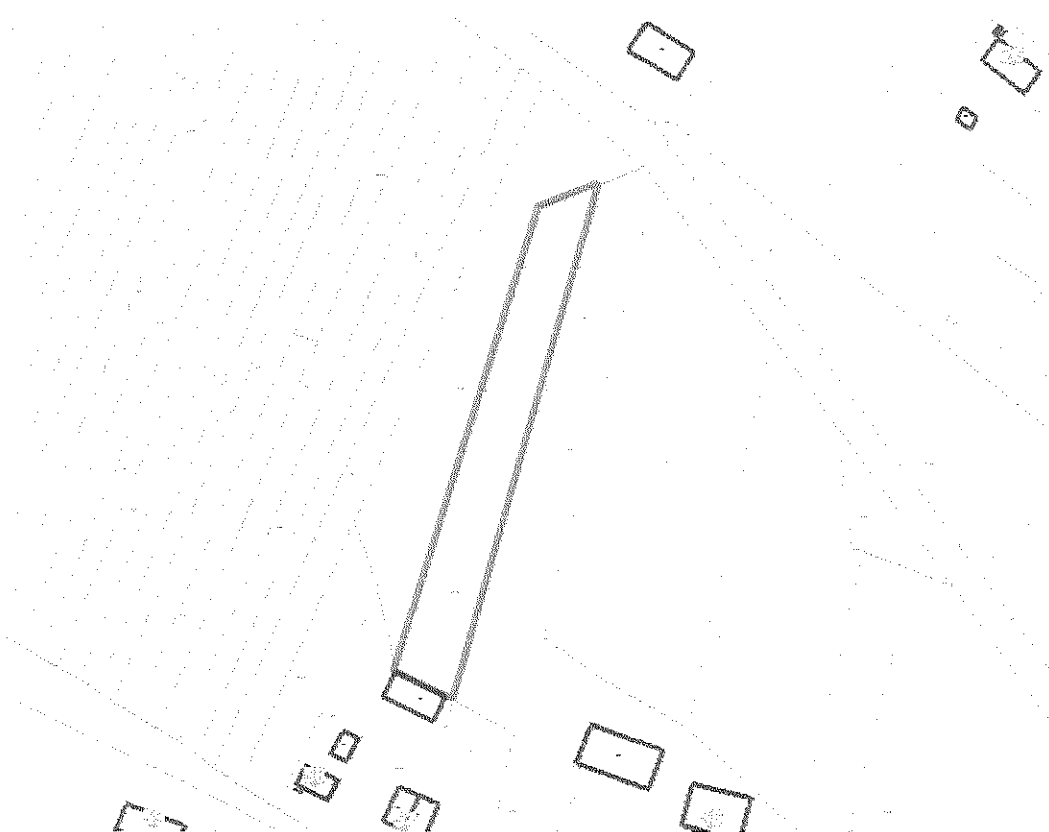


Wnętrze budynku

MAPA EWIDENCYJNA (dz. ewid. nr 657/1)



MAPA EWIDENCYJNA (dz. ewid. nr 656/1)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1T/00001299/3**, STAN Z DNIA 2025-11-03 22:25

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPATOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	656/1		1, 4, 5
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, OSTROWIECKI, ĆMIELÓW, WÓLKA WOJNOWSKA
Sposób korzystania	GRUNT ORNY Z BUDYNKAMI		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	657/1		1, 4, 5
Identyfikator działki	<u>260704 5.0023.657/1</u>		
Obszar ewidencyjny (numer, nazwa)	0023, WÓLKA WOJNOWSKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, OSTROWIECKI, ĆMIELÓW, WÓLKA WOJNOWSKA
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Obszar całej nieruchomości	0,2015 HA	Nr podstawy wpisu	4, 5
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2014-08-07 07:52:51	---

Komentarz do migracji

	Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	DO NR 1 DOŁĄCZONO BUDYNKI NABYTE AKTEM — TUT. BIURA Z DNIA 30 MAJA 1980 ROKU NR REP 639/80 I WPISANO ŁĄCZNIE POD NR 2 NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 4 CZERWCA 1980 ROKU NR DZ KW 564/80. WPISANO DNIA 6 CZERWCA 1980 ROKU
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze 2 wieczystej	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	PLAN; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000563/80/, 1980-06-04 00:00:00, 1980-06-06 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2024-06-28, STAROSTA OSTROWIECKI, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI; 23-24 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1T/00003087/24/001, 2024-07-05 12:11:00, 2024-12-23-12.53.49.826505, NIE, 21 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2024-06-28, STAROSTA OSTROWIECKI, OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI; 25 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1T/00003087/24/001, 2024-07-05 12:11:00, 2024-12-23-12.53.49.826505, NIE, 21 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1T/00001299/3**, STAN Z DNIA 2025-11-03 22:25

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPATOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KI1T/00001299/3, STAN Z DNIA 2025-11-03 22:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPATOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	—				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1/1	—	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA GENOWEFA SADOWSKA, STANISŁAW, KRYSZYNA, 78091917567				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 638/80, 1980-05-30 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00000563/80/, 1980-06-06 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA DAROWIZNY , 4570/2006, 2006-09-27, EWA BOROWOEC, OPATÓW; 10-11 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002305/06/, 2006-09-26 14:30:00, 2006-10-09 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KI1T/00001299/3, STAN Z DNIA 2025-11-03 22:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPATOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	PRAWO NIEODPŁATNEJ, DOŻYWOTNIEJ I NIEPODZIELNEJ SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ POLEGAJĄCEJ NA PRAWIE KORZYSTANIA ZE WSZYSTKICH BUDYNKÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA DZIAŁCE 657/1 POŁ. W WÓLKCE WOJNOWSKIEJ	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko</i>)	Lp. 1. STANISŁAW GRANAT Lp. 2. MARIANNA GRANAT	

Komentarz do migracji

	Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA DAROWIZNY , 4570/2006, 2006-09-27, EWA BOROWOEC, OPATÓW; 10-11 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./00002305/06/, 2006-09-26 14:30:00, 2006-10-09 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KI1T/00001299/3**, STAN Z DNIA 2025-11-03 22:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPATOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

STAROSTA OSTROWIECKI

Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim
ul. dr Adama Wardyńskiego 1, tel. 41 2499200

Nr kancelaryjny : GK-I.6621. 3490 .2025

Województwo : ŚWIĘTOKRZYSKIE

Powiat : OSTROWIECKI

Jednostka ewidencyjna : 260704 5 Ćmielów - obszar wiejski

Obręb : 0023 WÓLKA WOJNOWSKA

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 13.11.2025

Jednostka rejestrowa : G.97

Lp		Podmiot ewidencyjny		Charakter własności / władania			Udział
1		ANNA GENOWEFA SADOWSKA Rodzice:STANISŁAW,KRYSTYNA WÓLKA WOJNOWSKA 57; 27-440 gm. ĆMIELÓW;		Własność			1/1
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności	
656/1		łąki trwałe	ŁIV	0.1300	0.1300	AN 4570/2006 KH1T/00001299/3	
Id działki: 260704_5.0023.656/1							
657/1	WÓLKA WOJNOWSKA; 57	grunty rolne zabudowane	Br-RII	0.0715	0.0715	AN 4570/2006 KH1T/00001299/3	
Id działki: 260704_5.0023.657/1							

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 260704_5.0023.106_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
 Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
 Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
 Pow zabud. [m2]: 42
 Adres budynku: WÓLKA WOJNOWSKA; 57
 Ident. działek: 260704_5.0023.657/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 260704_5.0023.107_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
 Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
 Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
 Pow zabud. [m2]: 78
 Adres budynku: WÓLKA WOJNOWSKA
 Ident. działek: 260704_5.0023.657/1

Razem powierzchnia działek : 0.2015 ha

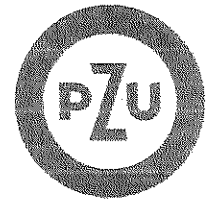
Powierzchnia słownie : dwa tysiące piętnaście m. kwadr.

Sporządził(a) : Łukasz Dzierzanowski

Z up. Starosty
Kierownik Referatu Geodezji i Katastru
mgr inż. Agnieszka Gontarczyk
: podpisano elektronicznie /

Dokument podpisany
przez Agnieszka
Gontarczyk;
Starostwo Powiatowe
w Ostrowcu Św.
Data: 2025.11.14
14:31:01 CET

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1048687797



1	Okres ubezpieczenia: od 21.03.2025 r. do 20.03.2026 r.	
2	Ubezpieczający: DMS GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: POMORSKA 71/73 m. 12, 25-343 KIELCE E-mail: Nieustalony	REGON: 362127220 Telefon: Klient odmówił
3	Ubezpieczony: DMS GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: POMORSKA 71/73 m. 12, 25-343 KIELCE E-mail: Nieustalony	REGON: 362127220 Telefon: Klient odmówił
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
		Suma gwarancyjna
		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		25 000 EUR 25 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe		
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 166,06 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Jednorazowo	73 1240 6960 3014 0110 2440 5867
	Kwota w PLN 166,06	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1048687797
	Termin płatności 20.03.2025	
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., Poz. 805).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rozaczym nieobalstwem.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

1048687797/9dfb878d-0fb2-4659-b53f-d6a01b9e8780/BE20 PIN: 5136



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłana przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 15A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 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;
 - 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;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- 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.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia: udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:
 - wyясnia przyczynę opóźnienia,
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wnieślenia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozstrzygnięcia reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

10

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sporów.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- 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.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uosobionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- 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.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć 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 doreczone 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.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, gdzie któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

DMS GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
E-mail: Nie ustalono
Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzieli:

Piotr Szumlański Małopolskie Centrum Ubezpieczeń
ul. KRÓLEWSKA 1, 30-045 KRAKÓW

Data zawarcia umowy: 06.03.2025 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

DMS GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

ul. P. Szumlańskiego
Anna Biało
tel (12) 632 42 20; 601 568 217

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

1048687797/9dfb878d-0fb2-4659-b53f-d6a01b9e8780/BE20 PIN: 5136

801 102 102 pzu.pl

2/2

