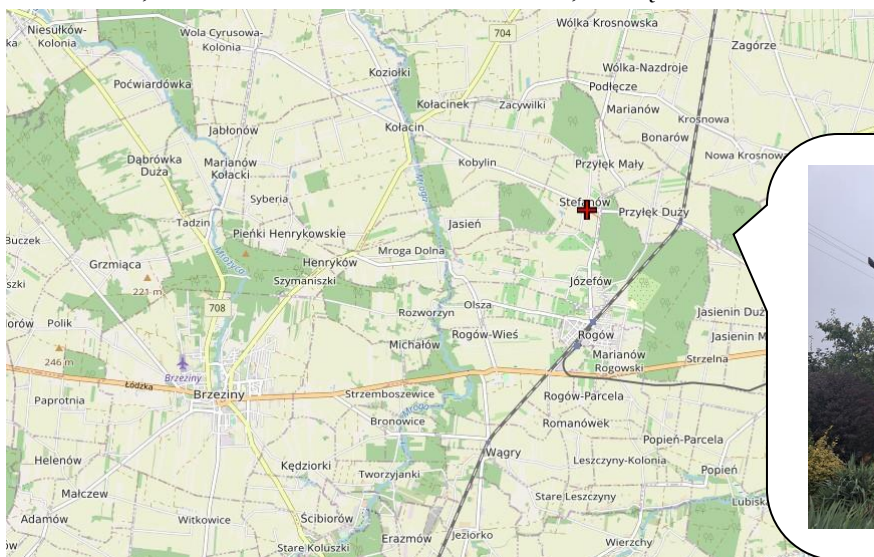




Wycena Nieruchomości Wojciech Piorunski
ul. Stolarska 23, 95-100 Zgierz
e-mail: wojciechpiorunski@gmail.com, www.wnwp.pl
tel. 736-051-176

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH,
STANOWIĄCYCH DZIAŁKI O NR 177/4, 178/1, 178/2 i 195, POŁOŻONYCH W GMINIE
ROGÓW, MIEJSCOWOŚCI STEFANÓW, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1B/00002629/2.



Autor operatu szacunkowego:

Wojciech Piorunski – rzeczoznawca majątkowy o nr upr. 7380

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 23 października 2025 roku.

Egz. nr 1

Spis treści

Podstawowe informacje z operatu szacunkowego.....	4
1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	5
1.1. Przedmiot wyceny.....	5
1.2. Zakres wyceny.....	5
2. Określenie celu wyceny.....	5
3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.....	5
3.1. Podstawa formalna wykonania operatu szacunkowego.....	5
3.2. Podstawy materialno-prawne.....	5
3.3. Podstawy metodyczne.....	6
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	6
3.4.1. Źródła danych dotyczących przedmiotu wyceny.....	6
3.4.2. Źródła danych dotyczących rynku nieruchomości.....	6
4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości.....	6
5. Opis i określenie stanu.....	6
5.1. Określenie stanu prawnego.....	6
5.2. Opis nieruchomości.....	11
6. Określenie przeznaczenia nieruchomości.....	25
7. Przedstawienie sposobu wyceny, uwarunkowania prawne, wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania.....	27
7.1. Przedstawienie sposobu szacowania.....	27
7.2. Rodzaj określanej wartości nieruchomości.....	27
7.3. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.....	28
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	29
9. Określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działek o nr 178/2 i 177/4.....	36
9.1. Rodzaj rynku.....	36
9.2. Obszar rynku.....	36
9.3. Okres badania cen.....	36
9.4. Informacje o popycie i podaży.....	36
9.5. Jednostka porównawcza.....	38
9.6. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.....	39
9.7. Trend zmiany cen.....	40
9.8. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.....	40
9.9. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.....	40
9.10. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz nieruchomości wycenianej z ich niezbędną charakterystyką.....	40
9.11. 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 wraz z obliczeniem skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek i określenie wartości nieruchomości.....	41
9.12. Określenie wartości prawa służebności osobistej.....	42
10. Określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych.....	43
10.1. Rodzaj rynku.....	44
10.2. Obszar rynku.....	44
10.3. Okres badania cen.....	44
10.4. Jednostka porównawcza.....	44

10.5.	Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.	44
10.6.	Trend zmiany cen.	45
10.7.	Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.	45
10.8.	Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.	45
10.9.	Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz nieruchomości wycenianej z ich niezbędną charakterystyką.	45
10.10.	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 wraz z obliczeniem skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek i określenie wartości nieruchomości.	46
10.11.	Określenie wartości prawa służebności osobistej.	47
10.12.	Uzasadnienie.	49
11.	Klauzule.	50
12.	Załączniki do operatu szacunkowego.	51

Podstawowe informacje z operatu szacunkowego

1	Rodzaj prawa do nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowych.
2	Określenie przedmiotu wyceny	Przedmiotem wyceny są: - zabudowana nieruchomość gruntowa położona w powiecie brzezińskim, gminie Rogów, obrębie Stefanów, miejscowości Stefanów pod nr 10, składająca się z działek o numerach ewidencyjnych 177/4 i 178/2 i łącznej powierzchni 3 (trzy) hektary 12 (dwanaście) arów 73 (siedemdziesiąt trzy) metry kwadratowe, - niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w powiecie brzezińskim, gminie Rogów, obrębie Stefanów, miejscowości Stefanów, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 178/1 i powierzchni 2 (dwa) ary 9 (dziewięć) metrów kwadratowych, - niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w powiecie brzezińskim, gminie Rogów, obrębie Stefanów, miejscowości Stefanów, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 195 i powierzchni 8 (osiem) arów 92 (dziewięćdziesiąt dwa) metry kwadratowe, dla których Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr LD1B/00002629/2.
3	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, prowadzonym przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Brzezinach.
4	Data dokonania oględzin	09 października 2025 roku
5	Data określenia wartości	23 października 2025 roku
6	Data sporządzenia operatu szacunkowego	23 października 2025 roku
7	Metodologia wyceny	Zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
8	Określona wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działek o nr 177/4 i 178/2 z uwzględnieniem służebności	192 140 zł <i>słownie: sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto czterdzieści złotych</i>
9	Określona wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę o nr 178/1 z uwzględnieniem służebności	1 574 zł <i>słownie: jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt cztery złote</i>
10	Określona wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę o nr 195 z uwzględnieniem służebności	6 634 zł <i>słownie: sześć tysięcy sześćset trzydzieści cztery złote</i>
11	Uprawnienia autora operatu szacunkowego	Wojciech Pioruński rzeczoznawca majątkowy o nr uprawnień 7380 Tel. 736-051-176 wojciechpiorunski@gmail.com www.wnwp.pl
12	Polisa OC	Polisa PZU o nr 1104994455
13	Podpis i pieczęć autora operatu szacunkowego	

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są:

- zabudowana nieruchomość gruntowa położona w powiecie brzezińskim, gminie Rogów, obręb Stefanów, miejscowości Stefanów pod nr 10, składająca się z działek o numerach ewidencyjnych 177/4 i 178/2 i łącznej powierzchni 3 (trzy) hektary 12 (dwanaście) arów 73 (siedemdziesiąt trzy) metry kwadratowe,
 - niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w powiecie brzezińskim, gminie Rogów, obręb Stefanów, miejscowości Stefanów, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 178/1 i powierzchni 2 (dwa) ary 9 (dziewięć) metrów kwadratowych,
 - niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w powiecie brzezińskim, gminie Rogów, obręb Stefanów, miejscowości Stefanów, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 195 i powierzchni 8 (osiem) arów 92 (dziewięćdziesiąt dwa) metry kwadratowe,
- dla których Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr LD1B/00002629/2.

1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny objęto prawo własności opisanej w pkt 1.1. nieruchomości gruntowych.

2. Określenie celu wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, prowadzonym przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Brzezinach.

3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawa formalna wykonania operatu szacunkowego.

Podstawą formalną wyceny stanowi Postanowienie z dnia 27 sierpnia 2025 roku, wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Brzezinach (znak sprawy 1003-SEE.7112.13.2025.8).

3.2. Podstawy materialno-prawne

dotyczące:

a) wyceny nieruchomości:

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity z dnia 28 czerwca 2024 roku, Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 05 września 2023 roku,
- Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji z dnia 17 czerwca 1966 r. (tekst jednolity z dnia 10 stycznia 2025 roku, Dz.U. z 2025 r. poz. 132 z późniejszymi zmianami),

b) rodzaju i treści praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość:

- Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 roku (tekst jednolity z dnia 25 lipca 2025 roku Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późniejszymi zmianami).

3.3. Podstawy metodyczne.

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Publikacje – bibliografia z zakresu wyceny nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

3.4.1. Źródła danych dotyczących przedmiotu wyceny.

1. Oględziny nieruchomości wraz z dokumentacją fotograficzną z dnia 09 października 2025 roku,
2. Wgląd do księgi wieczystej nr LD1B/00002629/2,
3. Akt Notarialny umowa darowizny i ustanowienia służebności osobistej z dnia 15 lipca 2021 roku za Rep. A Nr 2450/2021,
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów, wydany przez Starostwo Powiatowe w Brzezinach w dniu 01 października 2025 roku,
5. Wypis z kartoteki budynków, wydany przez Starostwo Powiatowe w Brzezinach w dniu 01 października 2025 roku,
6. Mapa zasadnicza, wygenerowana w dniu 14 października 2025 roku przez <https://brzeziny.geoportal2.pl>,
7. Pismo z dnia 14 października 2025 roku w sprawie przeznaczenia, wydane przez Urząd Gminy w Rogowie,
8. Informacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości ze strony <https://rogow.e-mapa.net>.

3.4.2. Źródła danych dotyczących rynku nieruchomości.

1. Dane transakcyjne pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Brzezinach,
2. Dane, informacje oraz oferty sprzedaży nieruchomości w agencjach pośrednictwa i obrotu nieruchomościami,
3. Dane dotyczące rynku nieruchomości ze stron internetowych Gminy Rogów, www.gratka.pl, www.morizon.pl oraz publikowanych przez NBP,
4. Dane Głównego Urzędu Statystycznego publikowane na stronie internetowej <http://stat.gov.pl>.

4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości.

Data dokonania oględzin.	09 października 2025 roku
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny.	09 października 2025 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu operatu szacunkowego.	23 października 2025 roku
Data sporządzenia operatu szacunkowego.	23 października 2025 roku

5. Opis i określenie stanu.

5.1. Określenie stanu prawnego.

5.1.1 Dla przedmiotowych nieruchomości, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych 195, 177/4, 178/1 i 178/2 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr **LD1B/00002629/2**. Na podstawie danych udostępnionych na portalu www.ekw.ms.gov.pl przez Ministerstwo Sprawiedliwości ustalono poniższy stan

prawny nieruchomości

Dział I: Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne

Lp.1

Numer działki: 195

Obręb ewidencyjny: 18, Stefanów

Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Rogów, miejscowość Stefanów

Sposób korzystania: R – grunty orne

Lp.2

Numer działki: 177/4

Obręb ewidencyjny: 18, Stefanów

Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Rogów, miejscowość Stefanów

Sposób korzystania: BR – grunty rolne zabudowane

Lp.3

Numer działki: 178/1

Obręb ewidencyjny: 18, Stefanów

Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Rogów, miejscowość Stefanów

Sposób korzystania: LS - lasy

Lp.4

Numer działki: 178/2

Obręb ewidencyjny: 18, Stefanów

Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Rogów, miejscowość Stefanów

Sposób korzystania: BR – grunty rolne zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 3,2374 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II: Własność:

Adam Kaczmarek wpisany jako właściciel

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: NIEODPŁATNA I DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA PRZEZ UPRAWNIONYCH (Z WYŁĄCZENIEM INNYCH OSÓB) ZE WSZYSTKICH POMIESZCZEŃ ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W BUDYNKU MIESZKALNYM ZLOKALIZOWANYM NA DZIAŁCE GRUNTU NR 178/2 ORAZ Z WEJŚCIA DO TEGO BUDYNKU, A PONADTO PRAWIE KORZYSTANIA (WSPÓLNIE Z WŁAŚCICIELEM NIERUCHOMOŚCI) Z BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH ZLOKALIZOWANYCH NA DZIAŁCE NR 178/2 I NR 177/4, A TAKŻE SWOBODNYM PORUSZANIU SIĘ PO CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI ORAZ NIEODPŁATNE DOŻYWOTNIE PRAWO UŻYTKOWANIA (WEDŁUG WYBORU UPRAWNIONYCH) 0,3000 HA Z DZIAŁKI GRUNTU NR 177/4)

Osoba fizyczna: Mieczysław Kaczmarek

Osoba fizyczna: Adam Kaczmarek

Numer wpisu: 3

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji

Skarb Państwa: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzezinach

Dział IV: Hipoteka:

Numer hipoteki: 2

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma, waluta: 53888,74 zł

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzezinach, Brzeziny

Numer hipoteki: 3

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma, waluta: 35522,48 zł

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzezinach, Brzeziny

Numer hipoteki: 4

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma, waluta: 2895,00 zł

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzezinach, Brzeziny

Numer hipoteki: 5

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma, waluta: 209428,31 zł

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Łodzi Inspektorat w Łowiczu

5.1.2 Opis ewidencji gruntów i kartoteki budynków.

**Dane z uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 01 października 2025 r
wydanego przez Starostwo Powiatowe w Brzezinach.**

Województwo: łódzkie

Powiat: brzeziński

Jednostka ewidencyjna: Rogów

Obręb ewidencyjny: 0018 Stefanów

Własność: Adam Tomasz Kaczmarek

Numer działki	Położenie	Opis użytku	Użytki i klasy bonitacji		Powierzchnia [ha]
			Rodzaj	Pow. w [ha]	
177/4		grunty rolne zabudowane grunty orne grunty orne grunty orne	Br-RIVa RIVa RIVb RV	0,0653 0,6535 0,8391 0,4723	2,0302
178/1		las	LsIV	0,0209	0,0209
178/2		grunty rolne zabudowane grunty orne grunty orne grunty orne	Br-RIVa RIVa RIVb RV	0,1475 0,5302 0,0988 0,3206	1,0971
195		grunty orne	RIVb	0,0892	0,0892
Razem powierzchnia działek [ha]: 3,2374					

Dane z wypisu z kartoteki budynków z dnia 01 października 2025 r wydane przez Starostwo Powiatowe w Brzezinach.

Województwo: łódzkie

Powiat: brzeziński

Jednostka ewidencyjna: Rogów

Obręb ewidencyjny: 0018 Stefanów

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	Rodzaj budynku wg. KŚT	Liczba kondg. nad./pod.	Rok. zak. bud.	Pow. zabud. w m2	Material
168	177/4		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	1980	45	Mur
169	178/2	Stefanów 10	Budynki mieszkalne	1/0	1970	115	Mur
170	178/2		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	1970	83	Mur
171	178/2		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	1980	46	Mur
172	178/2		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	1980	195	Mur

Dane z mapy zasadniczej, wygenerowanej w dniu 14 października 2025 roku przez <https://brzeziny.geoportal2.pl>, z której wynika że przedmiotowe działki o nr 178/2 i 177/4:

- zabudowane są: jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz czterema budynkami gospodarczymi,
- posiadają przyłącze energetyczne i telekomunikacyjne,
- na przedmiotowej nieruchomości znajduje się zbiornik na nieczystości płynne,
- przez teren działki przebiega napowietrzna linia energetyczna.

Dane z aktu notarialnego – umowy darowizny i umowy ustanowienia służebności osobistej z dnia 15 lipca 2021 roku, dotyczące służebności osobistej.

synowi – Adamowi Kaczmarowskiemu. -----

2. Adam Kaczmarowski oświadcza, że powyższą darowiznę przyjmuje, a ponadto dodaje, że w związku z tą darowizną i na żądanie darczyńcy, ustanawia na rzecz swoich rodziców – Mieczysława i Bogumiły małżonków Kaczmarowskich, **nieodpłatną i dożywotnią służebność osobistą** polegającą na prawie korzystania przez uprawnionych (z wyłączeniem innych osób) ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na działce gruntu nr 178/2 oraz z wejścia do tego budynku, a ponadto prawie korzystania (wspólnie z właścicielem nieruchomości) z budynków gospodarczych zlokalizowanych na działce nr 178/2 i nr 177/4, a także swobodnym poruszaniu się po całej nieruchomości oraz **nieodpłatne dożywotnie prawo użytkowania** (według wyboru uprawnionych) 0,3000 ha (trzy tysiące metrów kwadratowych) z działki gruntu nr 177/4 i opisaną służebnością i prawem użytkowania obciąża całą nabytą przez niego tym aktem notarialnym nieruchomość uregulowaną aktualnie

w powołanej księdze wieczystej nr LD1B/00002629/2, a Mieczysław i Bogumiła małżonkowie Kaczmarowski na powyższe wyrażają zgodę.-----
 3. Mieczysław Kaczmarowski i Adam Kaczmarowski podają wartość opisaną w ust. 1 nieruchomości na kwotę 130.000,00 zł (sto trzydzieści tysięcy złotych).---

Ponadto z treści aktu notarialnego wynikają następujące daty urodzeń uprawnionych:

- Mieczysław Kaczmarowski – 09 luty 1968 rok,
- Bogumiła Kaczmarowska – 12 stycznia 1966 rok.

Podsumowanie

Zapisy w rejestrze gruntów w zakresie oznaczenia i powierzchni nieruchomości są zgodne z zapisami zawartymi w księdze wieczystej.

Hipoteki wpisane w księdze wieczystej nie będą uwzględniane do wartości nieruchomości, jako że hipoteka jest prawem akcesoryjnym, służy ona zabezpieczeniu wierzytelności, jest funkcjonalnie związana z wierzytelnością i nie wpływa na wartość nieruchomości.

5.2. Opis nieruchomości.

5.2.1. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości.

Gmina Rogów jest gminą wiejską położoną w środkowej części Polski, w północno – wschodniej części województwa łódzkiego, w centralnej części powiatu brzezińskiego. Graniczy z następującymi gminami: od północnego – zachodu – z gminą Dmosin (powiat brzeziński); od północnego – wschodu – z gminą Lipce Reymontowskie (powiat skierniewicki); od wschodu – z gminami: Jeżów (powiat brzeziński) i Słupia (powiat skierniewicki); od południa – z gminą Koluszki (powiat łódzki - wschodni); od zachodu – z gminą Brzeziny (powiat brzeziński). Siedziba władz Gminy znajduje się w miejscowości Rogów. Gmina obejmuje obszar 66,23 km², co stanowi około 18,4% ogólnej powierzchni powiatu brzezińskiego. Pod względem obszaru jest jedną z dwóch najmniejszych wśród 4 gmin wiejskich powiatu brzezińskiego, zaś pod względem gęstości zaludnienia zajmuje 2-gie miejsce w powiecie wśród gmin wiejskich. Na strukturę administracyjno-osadniczą Gminy składa się 18 obrębów geodezyjnych: Jasień, Józefów, Kobylin, Kotulin, Marianów, Mroga Dolna, Wągry, Olsza, Popień, Przyłęk Duży, Przyłęk Mały, Rogów Wieś i Rogów PGR, Rogów, Romanówek, Stefanów, Nowe Wągry, Zacywilki, oraz 19 wsi (wieś Mroga Górna jest częścią obrębu Olsza). Największym sołectwem jest Rogów, zajmujący powierzchnię ok. 13 km² – 11,7% powierzchni Gminy. Najmniejszym jest Marianów, o powierzchni ok. 0,9 km² – 1,4% powierzchni Gminy. Gęstość zaludnienia wynosi tu 72 osób na 1 km² (wartość charakterystyczna dla gminy wiejskiej). Najwięcej ludności zamieszkuje w miejscowości Rogów – 1606 osób, co stanowi około 33,7% ogółu mieszkańców, najmniej we wsiach: Romanówek – 80 osób – 1,7% ogółu mieszkańców oraz Jasień – 81 osób – 1,7% ogółu mieszkańców.

W przestrzeni Gminy wyróżnić można kilka struktur funkcjonalno-przestrzennych:

- 1) obszar centralny (Rogów), ze współistniejącymi funkcjami: mieszkaniową, usługową, produkcyjną oraz zanikającą funkcją rolniczą;
- 2) układy o czytelnym układzie osadniczym i charakterze wielofunkcyjnym, łączącym funkcje mieszkaniowe, przyrodnicze i rolnicze (Kotulin, Przyłęk Duży, Przyłęk Mały, Zacywilki – część północna, Stefanów, Olsza – część południowa, Rogów Wieś, Popień, Wągry);
- 3) układy o czytelnym układzie osadniczym z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej (Marianów, Józefów – część wschodnia);
- 4) tereny rolnicze z zabudową zagrodową rozproszoną (Zacywilki – część południowa, Kobylin, Jasień, Mroga Dolna, Olsza – część północna, Józefów – część zachodnia, Romanówek, Nowe Wągry);
- 5) tereny lasów położone we wschodniej i centralnej części gminy o funkcji przyrodniczej – kompleksy leśne Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego;
- 6) tereny zachodniej części Gminy o funkcji przyrodniczej i zróżnicowanej rzeźbie terenu kształtowanej przez dolinę rzeki Mrogi.

Dominującym typem zabudowy na obszarach wiejskich jest zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna, wśród której występują pojedyncze obiekty usługowe. Zabudowa zagrodowa powoli jest zastępowana zabudową wyłącznie mieszkaniową jednorodziną i usługami. Towarzyszą jej pojedyncze obiekty produkcyjne, w tym przetwórstwa rolno-spożywczego. Pod względem ukształtowanych struktur przestrzennych, na terenie Gminy przeważają, charakterystyczna dla obszarów wiejskich, typy osadnicze:

- 1) wsie „ulicówki” – pasma zabudowy przydrożnej (np.: Kotulin, Zacywilki, Stefanów, Józefów, Przyłęk Mały, Przyłęk Duży, Olsza, Rogów Wieś, Popień, Wągry);

2) wsie „samotnice” – zabudowa zagrodowa, rozproszona (np.: Kobylin, Jasień Romanówek, Nowe Wągry);

3) wsie o układzie centralnym – zabudowa mieszkaniowa i usługowa, która koncentruje się w części centralnej (Rogów, częściowo Przyłęk Duży).

Położenie Gminy Rogów na terenie powiatu brzezińskiego.



Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne nr 195, 177/4, 178/1 i 178/2, położone w obrębie Stefanów, gmina Rogów, powiat brzeziński, województwo łódzkie. Nieruchomość zlokalizowana jest we wschodniej części województwa, na terenach o dominującym charakterze rolniczym. Wszystkie działki posiadają dostęp do drogi o nawierzchni utwardzonej (bitumicznej), zapewniającej połączenie z lokalnym układem komunikacyjnym.

W bezpośrednim sąsiedztwie działek o nr 195 i 178/1 znajduje się las.

W bezpośrednim sąsiedztwie działek o nr 178/2 i 177/4 znajdują się tereny zabudowy siedliskowej oraz tereny upraw rolnych.

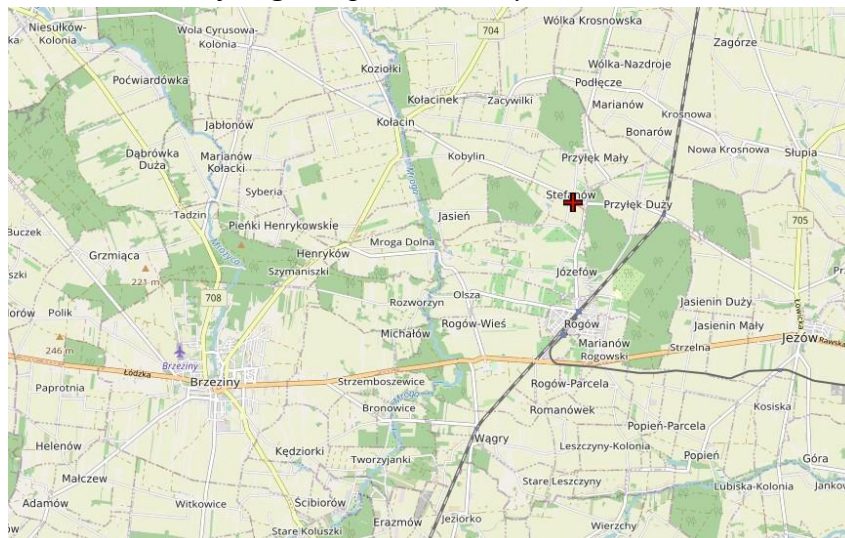
Nieruchomości położone są w odległości około:

- 3,5 km od miejscowości Rogów – będącej siedzibą władz gminnych oraz lokalnym ośrodkiem administracyjno-usługowym, w której znajduje się Szkoła Podstawowa oraz sklepy spożywcze,
- 14 km od miasta Brzeziny – będącego siedzibą powiatu brzezińskiego, z rozwiniętą infrastrukturą o charakterze ponadlokalnym, w tym urzędami administracji publicznej, placówkami edukacyjnymi różnych szczebli, opieką zdrowotną, instytucjami kultury oraz pełną ofertą handlowo-usługową.

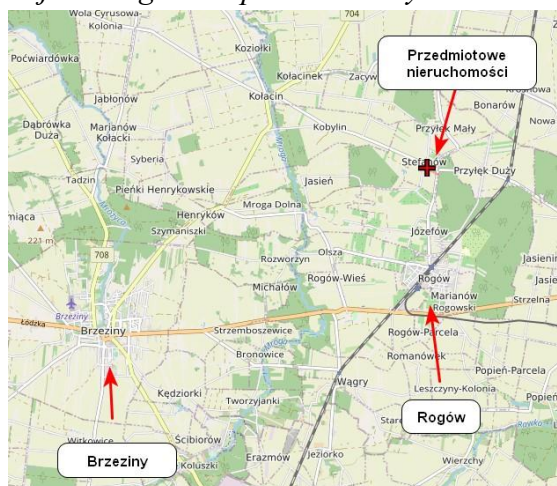
W szerszym ujęciu, nieruchomości położone są w odległości około 43 km od centrum miasta Łodzi - aglomeracji łódzkiej.

Lokalizacja przedmiotowych nieruchomości należy do typowych dla terenów wiejskich centralnej Polski. Uwarunkowania przestrzenne oraz otoczenie nieruchomości wskazują na rolniczy i siedliskowy charakter wykorzystania gruntów, a układ komunikacyjny umożliwia relatywnie sprawny dojazd do instytucji publicznych i punktów handlowych w promieniu kilkunastu kilometrów.

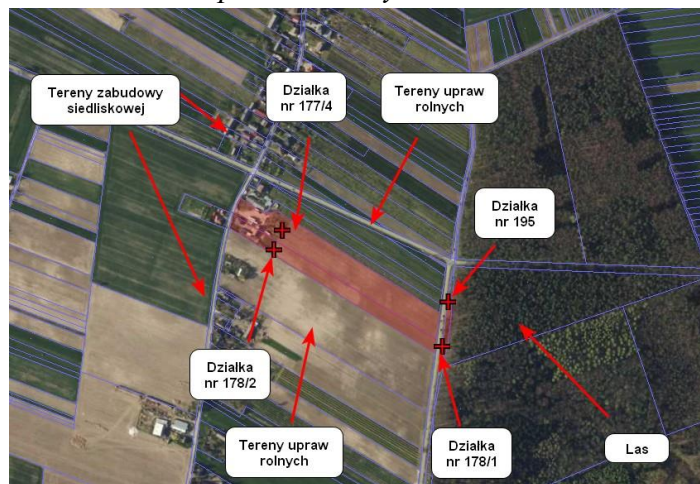
Lokalizacja ogólna przedmiotowych nieruchomości.



Lokalizacja szczegółowa przedmiotowych nieruchomości.



Otoczenie przedmiotowych nieruchomości.



5.2.2. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia w infrastrukturę techniczną.

Opis nieruchomości gruntowej – część ogólna – działki o nr 177/4 i 178/2

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w powiecie brzezińskim, w gminie Rogów, obejmująca działki gruntu o numerach ewidencyjnych 177/4 oraz 178/2, położone odpowiednio w miejscowości Stefanów nr 10.

Działka nr 177/4 posiada powierzchnię 2 ha 03 a 02 m² (20 302 m²), natomiast działka nr 178/2 posiada powierzchnię 1 ha 09 a 71 m² (10 971 m²).

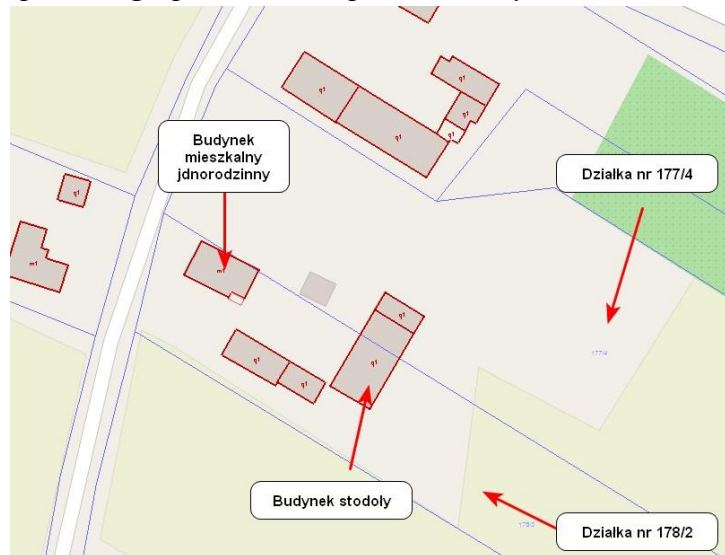
Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi zatem ok. 3 ha 13 a 73 m² (31 273 m²).

Charakter i sposób użytkowania nieruchomości

Działki nr 177/4 i 178/2 tworzą jedną zorganizowaną całość funkcjonalną i gospodarczą, pomimo formalnego podziału geodezyjnego. W terenie granice działek nie są trwale wyodrębnione, a całość stanowi jedno siedlisko rolnicze o wspólnym sposobie użytkowania.

Zabudowania znajdujące się na działkach, zarówno budynek mieszkalny jednorodzinny, jak i budynek gospodarczy (dawna stodoła), przecinają granicę ewidencyjną, co potwierdza fizyczne połączenie nieruchomości. Części rolne obu działek są użytkowane wspólnie, bez wydzielenia granic upraw, co w praktyce oznacza jeden organizm gospodarczy. Z uwagi na powyższe, do dalszej analizy i wyceny przyjmuje się, że działki nr 177/4 i 178/2 stanowią jedną nieruchomość gospodarczą.

Wspólne zagospodarowanie przedmiotowych nieruchomości.



Struktura funkcjonalna nieruchomości

Nieruchomość gruntowa wykazuje czytelny podział funkcjonalny na trzy części:

1. Część siedliskowa – zlokalizowana po stronie zachodniej, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz dwoma budynkami gospodarczymi. W tej części znajduje się również garaż blaszany oraz naziemny zbiornik na paliwo.

2. Część sadownicza – położona w środkowej strefie nieruchomości, bezpośrednio za częścią siedliskową, użytkowana jako sad owocowy.

3. Część rolna (uprawowa) – zlokalizowana po stronie wschodniej, stanowi teren gruntów ornych, wykorzystywanych pod uprawy rolnicze.

Taki układ przestrzenny jest typowy dla siedlisk rolniczych o charakterze mieszanym (rolno-produkcyjnym), zapewniając logiczne rozmieszczenie zabudowy, zaplecza gospodarczego i części produkcyjnej.

Na terenie części siedliskowej zlokalizowane są następujące obiekty budowlane:

- Budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, parterowy z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, wzniesiony w latach 70-tych XX wieku, z późniejszą rozbudową w latach 90-tych.
- Budynek gospodarczy (dawna stodoła) – murowany, o konstrukcji tradycyjnej, z lat 60-tych XX wieku, zaadaptowany na funkcję warsztatową.
- Drugi budynek gospodarczy, pełniący funkcje pomocnicze związane z prowadzeniem gospodarstwa, wzniesiony w latach 70-tych XX wieku.
- Garaż blaszany – konstrukcja tymczasowa, stalowa.
- Zbiornik na paliwo płynne.

Zabudowa zlokalizowana jest w zwartej części siedliskowej, z dogodnym dostępem komunikacyjnym i funkcjonalnym rozmieszczeniem obiektów.

Dostępność komunikacyjna i ogrodzenie

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do dróg gminnych o nawierzchni asfaltowej, zarówno od strony wschodniej, jak i zachodniej, co zapewnia dogodną dostępność komunikacyjną dla ruchu pojazdów osobowych i rolniczych.

Część siedliskowa jest ogrodzona ogrodzeniem wykonanym z prefabrykowanych płyt betonowych, osadzonych na betonowych słupkach, z dwiema bramami rozwiernymi stalowymi.

Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną

Nieruchomość jest uzbrojona w podstawowe media: sieć energetyczną i sieć wodociągową. Ponadto na terenie nieruchomości znajduje się zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne, zlokalizowany w obrębie części siedliskowej.

Ukształtowanie i charakter terenu

Teren nieruchomości jest zróżnicowany pod względem wysokościowym – w kierunku wschodnim występuje niewielkie obniżenie terenu, typowe dla terenów rolniczych o charakterze naturalnym. Rzeźba terenu została przedstawiona szczegółowo w profilu terenu w dalszej części operatu. Powierzchnia działek jest w przeważającej części płaska lub lekko falista, co umożliwia pełne wykorzystanie gruntu na cele rolne.

Opis nieruchomości gruntowej – działki o nr 178/2 i 195

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną o numerze **178/2**, o powierzchni 0,0209 ha (2 ary 9 m²), położoną w powiecie brzezińskim, w gminie Rogów, w miejscowości Stefanów.

Działka posiada kształt regularny, zbliżony do prostokąta, oraz niewielką powierzchnię. Teren nieruchomości jest porośnięty drzewostanem mieszanym w wieku szacunkowo

kilkunastu lat, o cechach typowych dla naturalnego odnowienia lasu. Występują tu gatunki liściaste i iglaste, głównie brzoza, sosna oraz pojedyncze samosiewy klonu. Drzewostan nie jest objęty planową gospodarką leśną i nie stanowi lasu gospodarczego w rozumieniu ustawy o lasach. Na nieruchomości nie prowadzi się żadnych działań z zakresu pielęgnacji, trzebieży czy pozyskiwania drewna. Z tego względu teren ma charakter naturalny, zbliżony do zadrzewienia nieurządzonego.

Nieruchomość nie jest zabudowana. Nie znajdują się na niej żadne obiekty budowlane ani urządzenia techniczne. Teren nie wykazuje śladów wcześniejszego użytkowania rolniczego ani siedliskowego.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej, co zapewnia dogodną dostępność komunikacyjną. Droga ta jest drogą publiczną utrzymywaną przez gminę Rogów.

Nieruchomość nie jest uzbrojona w sieci infrastruktury technicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie nie przebiegają sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe ani elektroenergetyczne. W związku z tym działka nie posiada przyłączy ani potencjalnej możliwości podłączenia do mediów.

Zgodnie z ustaleniami terenowymi i miejscowym charakterem zagospodarowania, działka nie jest wykorzystywana gospodarczo. Nie pełni funkcji rolniczej ani leśnej w sensie produkcyjnym. Zadrzewienie ma charakter samosiewny, naturalny, o ograniczonej wartości użytkowej i ekonomicznej.

Podsumowując, nieruchomość gruntowa oznaczona numerem ewidencyjnym 178/2 stanowi niewielki, niezabudowany teren porośnięty lasem mieszanym o charakterze naturalnym, niegospodarczym, zlokalizowany w obrębie wsi Stefanów, z dogodnym dostępem do drogi publicznej. Stanowi ona obszar o niskim stopniu zagospodarowania i ograniczonym potencjale użytkowym.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną o numerze **195**, o powierzchni 0,0892 ha (8 ary 92 m²), położoną w powiecie brzezińskim, w gminie Rogów, w miejscowości Stefanów.

Działka posiada kształt regularny, zbliżony do prostokąta, oraz niewielką powierzchnię. Teren nieruchomości jest porośnięty drzewostanem mieszanym w wieku szacunkowo kilkunastu lat, o cechach typowych dla naturalnego odnowienia lasu. Występują tu gatunki liściaste i iglaste, głównie brzoza, sosna oraz pojedyncze samosiewy klonu. Drzewostan nie jest objęty planową gospodarką leśną i nie stanowi lasu gospodarczego w rozumieniu ustawy o lasach. Na nieruchomości nie prowadzi się żadnych działań z zakresu pielęgnacji, trzebieży czy pozyskiwania drewna. Z tego względu teren ma charakter naturalny, zbliżony do zadrzewienia nieurządzonego.

Nieruchomość nie jest zabudowana. Nie znajdują się na niej żadne obiekty budowlane ani urządzenia techniczne. Teren nie wykazuje śladów wcześniejszego użytkowania rolniczego ani siedliskowego.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej, co zapewnia dogodną dostępność komunikacyjną. Droga ta jest drogą publiczną utrzymywaną przez gminę Rogów.

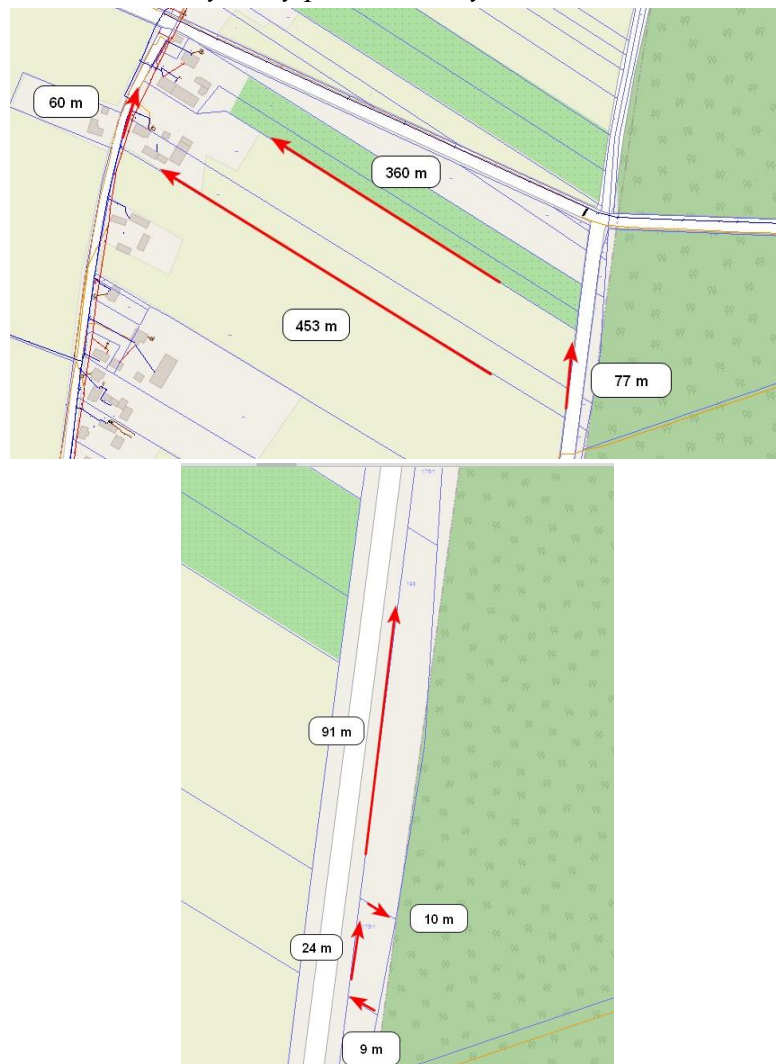
Nieruchomość nie jest uzbrojona w sieci infrastruktury technicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie nie przebiegają sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe ani

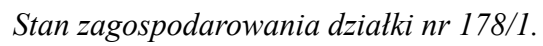
elektroenergetyczne. W związku z tym działka nie posiada przyłączy ani potencjalnej możliwości podłączenia do mediów.

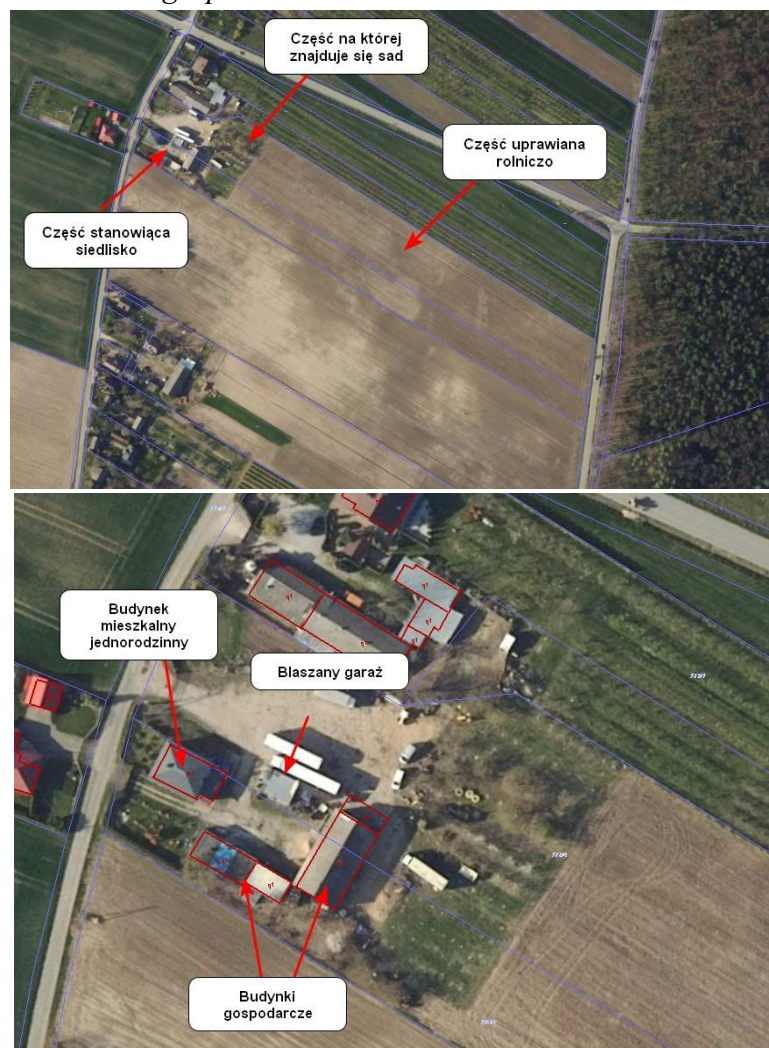
Zgodnie z ustaleniami terenowymi i miejscowym charakterem zagospodarowania, działka nie jest wykorzystywana gospodarczo. Nie pełni funkcji rolniczej ani leśnej w sensie produkcyjnym. Zadrzewienie ma charakter samosiewny, naturalny, o ograniczonej wartości użytkowej i ekonomicznej.

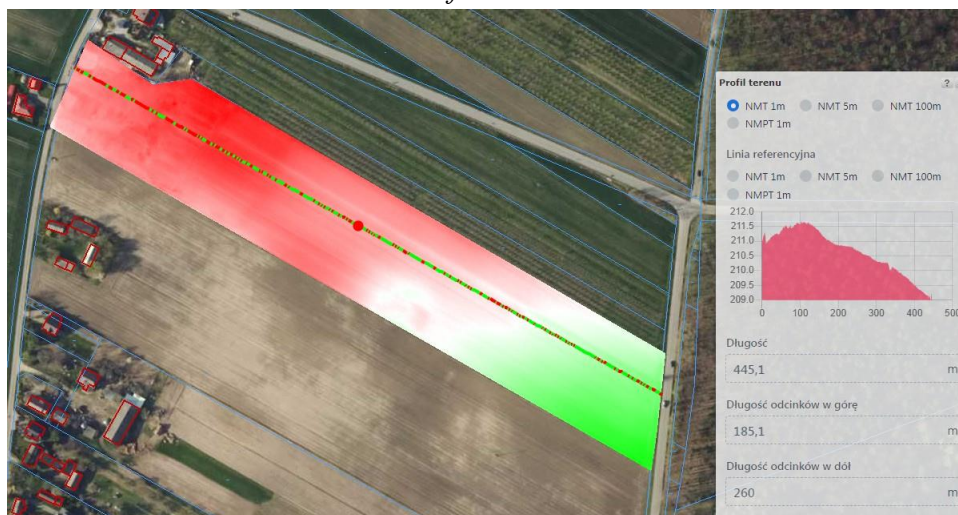
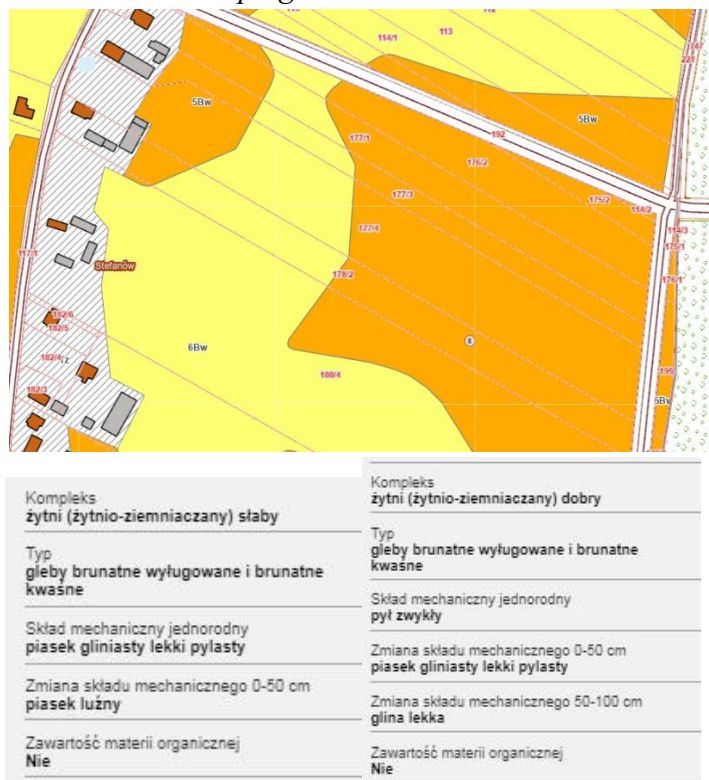
Podsumowując, nieruchomość gruntowa oznaczona numerem ewidencyjnym 195 stanowi niewielki, niezabudowany teren porośnięty lasem mieszanym o charakterze naturalnym, niegospodarczym, zlokalizowany w obrębie wsi Stefanów, z dogodnym dostępem do drogi publicznej. Stanowi ona obszar o niskim stopniu zagospodarowania i ograniczonym potencjale użytkowym.

Kształt i wymiary przedmiotowych nieruchomości.





Stan zagospodarowania działki nr 195.*Stan zagospodarowania działek o nr 177/4 i 178/2.*

Profil terenu.*Mapa glebowo-rolnicza.***Informacja o budynku mieszkalnym.**

Na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 178/2 i 177/4 zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej. Obiekt posiada jedną kondygnację nadziemną, poddasze nieużytkowe oraz częściowe podpiwniczenie. Budynek został wzniesiony w latach 70-tych XX wieku, a następnie rozbudowany w latach 90-tych poprzez dobudowanie części przybudówki.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 115 m², natomiast powierzchnia użytkowa – zgodnie z pomiarem – 86,63 m².

CHARAKTERYSTYKA TECHNICZNA BUDYNKU (ustalona podczas oględzin)

a) Konstrukcja i układ budowlany

- Ściany zewnętrzne: murowane z bloczków gazobetonowych, tynkowane, bez ocieplenia.
- Ściany wewnętrzne: murowane z cegły pełnej i bloczków gazobetonowych, tynkowane.
- Dach: konstrukcja drewniana, pokryta papą na pełnym deskowaniu.
- Fundamenty: betonowe, bez izolacji przeciwwilgociowej.

b) Wykończenie wewnętrzne

- Podłogi: panele podłogowe i linoleum na deskach i legarach drewnianych.
- Ściany: tynki cementowo-wapienne malowane farbami,
- Sufity: tynki cementowo-wapienne malowane farbami,
- Stolarka drzwiowa: drewniana starszego typu.

c) Wykończenie zewnętrzne

- Stolarka okienna: PCV, wymieniona w 2013 roku.
- Elewacja: tynk cementowo-wapienny, nieocieplony, z ubytkami.
- Dach: papa termozgrzewalna, zużyta eksploatacyjnie.

d) Instalacje techniczne

- Instalacja wodociągowa: wewnętrzna, z przyłączem z sieci.
- Instalacja elektryczna: wewnętrzna, z okresu budowy, o przestarzałym układzie.
- Instalacja kanalizacyjna: ścieki odprowadzane do zbiornika bezodpływowego.
- Instalacja grzewcza: centralne ogrzewanie z piecem węglowym starego typu i rozprowadzone przez grzejniki podokienne.

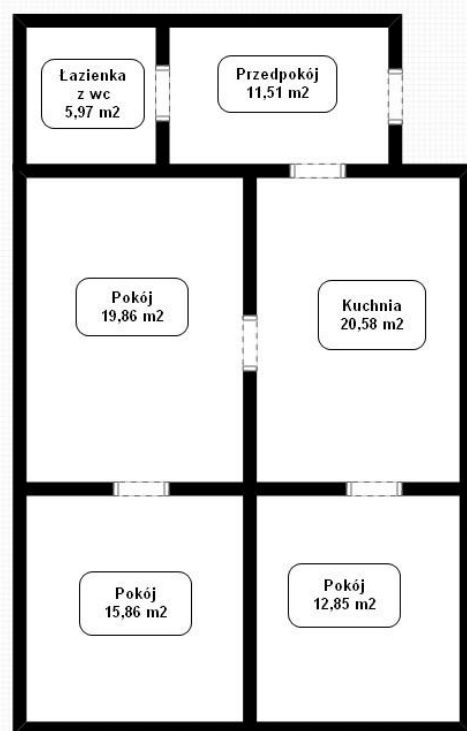
Informacje dotyczące remontów

- 2013 r. – wymiana stolarki okiennej.
- 2015 r. – remont dwóch pokoi.
- 2024 r. – remont kuchni i przedpokoju.

Stwierdzone uszkodzenia i zużycie techniczne

- Zapadnięcie podłogi w jednym z pokoi.
- Pęknięcie muru na ścianie szczytowej.
- Ślady zawilgocenia przy cokołach ścian.

Poglądowy rzut pomieszczeń sporządzony podczas oględzin.



OCENA OGÓLNEGO STANU TECHNICZNEGO (niestanowiąca ekspertyzy budowlanej)

Budynek znajduje się w stanie bieżącego użytkowania, z zachowanymi funkcjami mieszkalnymi. Instalacje techniczne w większości oryginalne z okresu budowy. Piec centralnego ogrzewania na paliwo stałe starego typu. Częściowe remonty pomieszczeń miały charakter doraźny. Łazienka i część instalacji są z okresu sprzed około 37 lat. Na zewnątrz nie wykonywano remontów ani dociepleń, co wpływa na niską izolacyjność cieplną. Uwzględniając wiek budynku, stopień zużycia technicznego oraz zakres przeprowadzonych remontów, **standard budynku oceniono jako średni**, z tendencją do obniżonego w stosunku do współczesnych wymogów budownictwa jednorodzinne.

Podczas oględzin nie przedstawiono projektu budowlanego, ani pozwolenia na budowę, ani pozwolenia na użytkowanie budynku. Zakładam, że budynek został przyjęty do użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Informacja o budynku gospodarczym (dawna stodoła).

Na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 178/2 i 177/4 zlokalizowany jest budynek gospodarczy, który pierwotnie pełnił funkcję stodoły. Obiekt jest parterowy, o jednej kondygnacji nadziemnej, bez podpiwniczenia. Budynek został wzniesiony w latach 60-tych XX wieku w technologii tradycyjnej, murowanej.

W późniejszym okresie obiekt został zaadaptowany do celów gospodarczo-warsztatowych. Wykonano w nim kanał do naprawy pojazdów oraz wydzielono pomieszczenie socjalne, przystosowane do krótkotrwałego pobytu pracowników.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 340 m².

CHARAKTERYSTYKA TECHNICZNA BUDYNKU (ustalona podczas oględzin)

a) Konstrukcja i układ budowlany

- Ściany zewnętrzne: murowane z bloczków szlakowych, tynkowane od zewnątrz, bez warstwy ocieplenia.
- Ściany wewnętrzne: w większości nieotynkowane, miejscami z widoczną strukturą bloczków.
- Dach: konstrukcji drewnianej,
- Fundamenty: betonowe, bez widocznych izolacji przeciwwilgociowych.

b) Wykończenie wewnętrzne

- Podłogi: wykonane jako posadzki betonowe, z widocznymi śladami zużycia i spękaniem.
- Ściany: w głównej części nieotynkowane; w pomieszczeniu socjalnym otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym i pomalowane farbą emulsyjną.
- Sufity: w pomieszczeniu socjalnym tynkowane, w pozostałej części widoczna konstrukcja dachu.
- Stolarka drzwiowa: drewniana starszego typu, miejscami zdegradowana.

c) Wykończenie zewnętrzne

- Stolarka okienna: mieszana – częściowo PCV, częściowo stalowa z okresu budowy.
- Wrota: stalowe, dwuskrzydłowe, z oznakami korozji.
- Elewacja: tynk cementowo-wapienny, nieocieplony, z licznymi ubytkami i spękaniem.
- Dach: pokryty płytami eternitowymi, miejscami uszkodzony i nieuszczelny.

d) Instalacje techniczne

- Instalacja elektryczna: wewnętrzna,
- Instalacja grzewcza: prowizoryczna, oparta na piecu węglowym zlokalizowanym w głównym pomieszczeniu; brak rozprawienia instalacji grzejnikowej.

STWIERDZONE USZKODZENIA I ZUŻYCIE TECHNICZNE

Podczas oględzin stwierdzono następujące nieprawidłowości i uszkodzenia:

- Ubytki i nieuszczelności w pokryciu dachowym.
- Ubytki w tynkach zewnętrznych i wewnętrznych.
- Widoczne zużycie elementów stolarki i konstrukcji drewnianej.

Stopień zużycia technicznego budynku odpowiada jego wiekowi oraz sposobowi użytkowania.

OCENA OGÓLNEGO STANU TECHNICZNEGO (niestanowiąca ekspertyzy budowlanej)

Budynek znajduje się w bieżącym użytkowaniu i pełni funkcję gospodarczą. Ze względu na wiek obiektu, brak kompleksowych remontów oraz uszkodzenia dachu, jego stan techniczny należy uznać za średni, z tendencją do obniżonego w stosunku do współczesnych wymagań dla obiektów gospodarczych.

Najpoważniejszym problemem technicznym jest nieuszczelność pokrycia dachowego i zniszczone fragmenty konstrukcji połaci, które w dłuższej perspektywie mogą prowadzić do degradacji elementów drewnianych dachu oraz zawilgocenia murów.

Podczas oględzin nie przedstawiono dokumentacji formalno-prawnej – projektu

budowlanego, pozwolenia na budowę ani pozwolenia na użytkowanie obiektu. Zakłada się, że budynek został przyjęty do użytkowania zgodnie z przepisami obowiązującymi w czasie jego wzniesienia.

Informacja o budynku gospodarczym.

Na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 178/2 zlokalizowany jest budynek gospodarczy. Obiekt jest parterowy, o jednej kondygnacji nadziemnej, bez podpiwniczenia. Budynek został wzniesiony w latach 70-tych XX wieku w technologii tradycyjnej, murowanej.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 128 m².

CHARAKTERYSTYKA TECHNICZNA BUDYNKU (ustalona podczas oględzin)

a) Konstrukcja i układ budowlany

- Ściany zewnętrzne: murowane z bloczków szlakowych, tynkowane od zewnątrz, bez warstwy ocieplenia.
- Ściany wewnętrzne: w większości nieotynkowane, miejscami z widoczną strukturą bloczków.
- Dach: konstrukcji drewnianej oraz w postaci stropodachu,
- Fundamenty: betonowe, bez widocznych izolacji przeciwwilgociowych.

b) Wykończenie wewnętrzne

- Podłogi: wykonane jako posadzki betonowe, z widocznymi śladami zużycia i spękaniem.
- Ściany: otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym i pomalowane farbą emulsyjną.

c) Wykończenie zewnętrzne

- Stolarka okienna i drzwiowa: drewniana, głównie sprzed kilkudziesięciu lat.
- Dach: pokryty blachą trapezową oraz papą, miejscami uszkodzony i nieuszczelny.

STWIERDZONE USZKODZENIA I ZUŻYCIE TECHNICZNE

Podczas oględzin stwierdzono następujące nieprawidłowości i uszkodzenia:

- Ubytki i nieuszczelności w pokryciu dachowym.
- Ubytki w tynkach zewnętrznych i wewnętrznych.
- Ślady zawilgocenia ścian przyziemia.
- Widoczne zużycie elementów stolarki okiennej i drzwiowej.

Stopień zużycia technicznego budynku odpowiada jego wiekowi oraz sposobowi użytkowania.

OCENA OGÓLNEGO STANU TECHNICZNEGO (niestanowiąca ekspertyzy budowlanej)

Budynek znajduje się w bieżącym użytkowaniu i pełni funkcję gospodarczą. Ze względu na wiek obiektu, brak kompleksowych remontów oraz uszkodzenia dachu, jego stan techniczny należy uznać za średni, z tendencją do obniżonego w stosunku do współczesnych wymagań dla obiektów gospodarczych.

Najpoważniejszym problemem technicznym jest nieuszczelność pokrycia dachowego i zniszczone fragmenty konstrukcji stropodachu (wyszczerbienie), które w dłuższej perspektywie mogą prowadzić do degradacji oraz zawilgocenia murów.

Podczas oględzin nie przedstawiono dokumentacji formalno-prawnej – projektu

budowlanego, pozwolenia na budowę ani pozwolenia na użytkowanie obiektu. Zakłada się, że budynek został przyjęty do użytkowania zgodnie z przepisami obowiązującymi w czasie jego wzniesienia.

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- „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.*
- 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
- 3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.”*

Zgodnie z art. 64 ust.2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 07 lipca 2023 roku wynika że :

„2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowe nieruchomości nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Plan ogólny gminy.

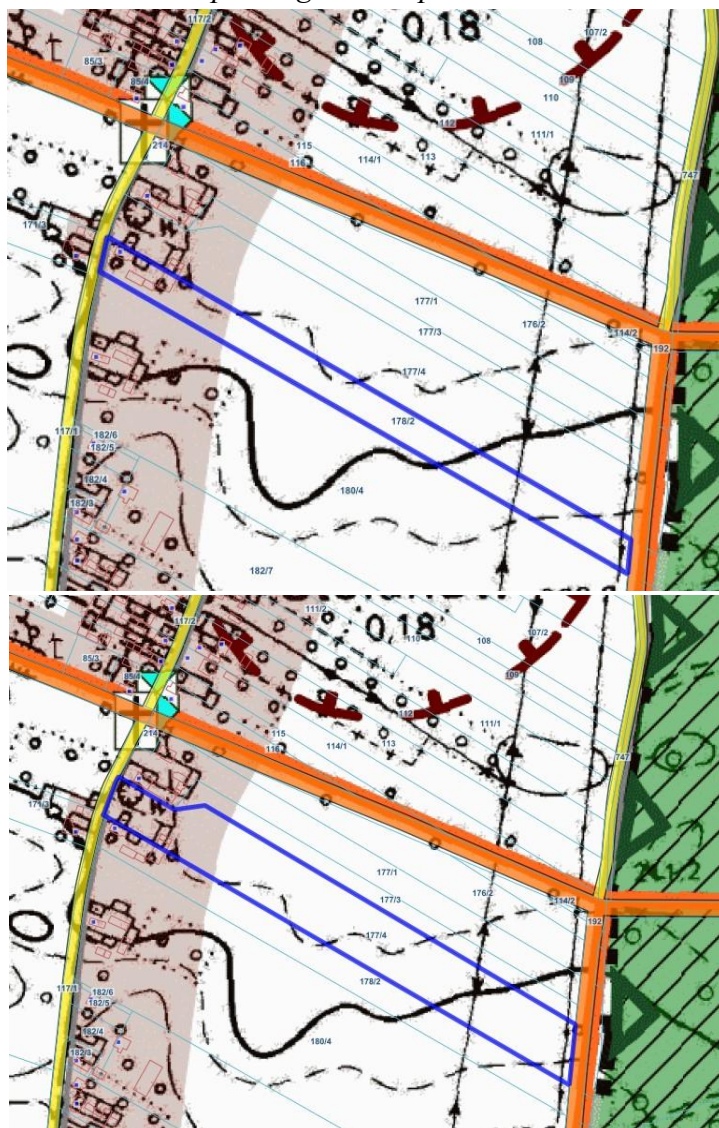
Przedmiotowe nieruchomości nie są objęte planem ogólnym gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie przedmiotowych nieruchomości ustalone zostanie na podstawie Uchwały Nr LVI/312/2023 Rady Gminy Rogów z dnia 18 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogów, z którego wynikają następujące kierunki zagospodarowania:

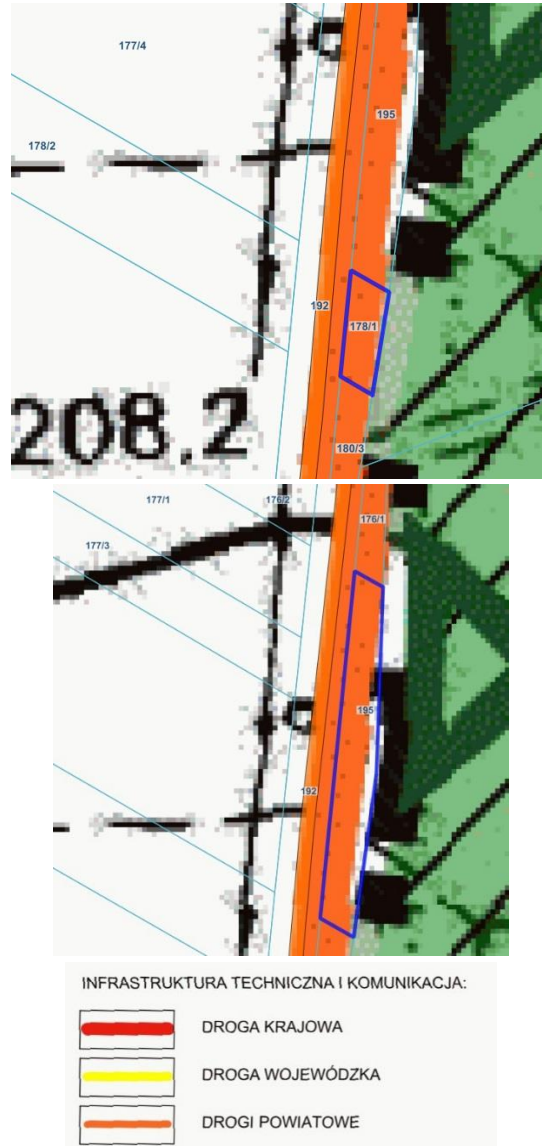
- działka nr 177/4 – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz tereny rolnicze,
- działka nr 178/2 – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz tereny rolnicze,
- działka nr 178/1 – drogi powiatowe
- działka nr 195 – drogi powiatowe.

Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ze strony
<https://rogow.e-mapa.net>.



KIERUNKI PRZEZNACZANIA TERENÓW:

MNR	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
MR	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALNEJ
R	TERENY ROLNICZE
R-IE	TERENY ROLNICZE I ENERGETYKI ODNAWIALNEJ - ELEKTROENERGETYKI
PS	TERENY ŁĄK I PASTWISK



7. Przedstawienie sposobu wyceny, uwarunkowania prawne, wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania.

7.1. Przedstawienie sposobu szacowania.

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

7.2. Rodzaj określonej wartości nieruchomości.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości, która znajduje się w dalszej części operatu szacunkowego ustalono, że w obrocie występują nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem sprzedaży, w związku z czym będzie określana wartość rynkowa.

Pojęcie wartości rynkowej z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

7.3. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości, która znajduje się w dalszej części operatu szacunkowego ustalono, że zanotowano transakcje nieruchomościami podobnymi, dla których znane są ceny, cechy i warunki zawarcia transakcji uznając za najwłaściwsze zastosowano **podejście porównawcze**, które zgodnie z art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na określeniu 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.

Z uwagi na wydzielenie kilku bardzo podobnych do przedmiotowych nieruchomości gruntowych zastosowano metodę porównania parami, która zgodnie z par 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości polega na porównaniu nieruchomości będącej 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.

Zgodnie z nota interpretacyjną – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości przy stosowaniu metody 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.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącym podstawę wyceny.*
2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*
3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*
5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
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.*
7. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
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.*
9. *Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.*

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.

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m², powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Według danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, w województwie łódzkim jest około 960 tysięcy gospodarstw domowych, przeciętne gospodarstwo domowe w miastach składają się 2,3 osób spokrewnionych i niespokrewnionych, zamieszkujących razem i wspólnie utrzymujących się.

Według danych publikowanych przez GUS stale rośnie w całej Polsce liczna rozpoczynanych budów. W ostatnich 12 miesiącach deweloperzy rozpoczęli budowę 140,3 tys. mieszkań. Porównując do analogicznego okresu rok wcześniej, to wzrost o 24,2 proc.

Zgodnie z raportem rocznym Gratka.pl największym zainteresowaniem w województwie łódzkim cieszył się zakup mieszkania 57%, następnie najem mieszkania 15% i dopiero na trzecim miejscu zakup domu z wynikiem 12%. Największym zainteresowaniem cieszyły się domy jednorodzinne o powierzchni około 150-160 m². Zarówno domy gotowe do zamieszkania, jak i do wykończenia cieszyły się takim samym zainteresowaniem, oprócz powierzchni zwracano uwagę na cenę oraz lokalizację, jeśli chodzi o typ budynku, były wybierane budynki parterowe z użytkowym poddaszem. Najmniejszy popyt jest obserwowany na duże domy z uwagi na ceny i wysokie koszty utrzymania tych nieruchomości. Kolejną istotną kwestią była infrastruktura, rodzaj dróg dojazdowych, szkoły i punkty usługowe. Na zakup domu z reguły decydują się ludzie młodzi, dobrze zarabiający, wychowujący dzieci lub planujący powiększyć rodzinę. Najbardziej cenione są domy w zabudowie wolnostojącej, gdzie są zwykle o 10-15% droższe od tych w zabudowie szeregowej.

Nieruchomości gruntowe zabudowane.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 178/2 i 177/4 przeanalizowałem transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z dodatkową zabudową gospodarczą, zawarte w okresie od października 2023 r. do dnia wyceny. W tym celu badałem akty notarialne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, gromadzone w Starostwie Powiatowym w Brzezinach. Obszarem analizy objąłem teren powiatu brzezińskiego.

Do analizy przyjąłem nieruchomości:

- o powierzchni gruntu od 1 ha,
- zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z dodatkową zabudową w postaci budynków gospodarczych,
- stanowiących siedliska, do których przylegają gruntu rolne,
- zabudowanych budynkami, wybudowanymi do lat 80-tych.

Analiza pozwoliła na zanotowaniu kilku nieruchomości, z czego do zbioru nieruchomości stanowiących podstawę wyceny zostaną przyjęte trzy poniższe transakcje.

LP	Data transakcji	Położenie	Opis transakcji	Pow. gruntu w m2	Cena transakcyjna w zł	
1	2024-12-12	Gmina Rogów, obręb Stefanów	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o jednej kondygnacji nadziemnej i o powierzchni zabudowy 108 m2. Powierzchnia użytkowa wynosi około 80 m2. Budynek wybudowany do lat 80-tych, w użytkowaniu i w średnim stanie technicznym. Dodatkową zabudowę stanowią budynki gospodarcze o jednej kondygnacji nadziemnej i powierzchniach zabudowy 28 m2, 53 m2 i 42 m2. Zabudowania wybudowane do lat 80-tych. Zabudowa w użytkowaniu, w średnim stanie technicznym. Położenie w odległości około 14 km od miasta Brzeziny W otoczeniu znajduje się zabudowa siedliskowa, tereny upraw rolnych i sady. Użytki gruntowe: S/RIVa 1014, S/RIVb 3662, S/RV 5620, Br/RIVa 1228, N 146.	11670	442000	
2	2024-04-03	Gmina Brzeziny, obręb Polik	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o dwóch kondygnacjach nadziemnych i o powierzchni zabudowy 138 m2. Powierzchnia użytkowa wynosi około 260 m2. Budynek wybudowany do lat 80-tych, w stanie dobrym. Dodatkową zabudowę stanowią budynki gospodarcze o jednej kondygnacji nadziemnej i powierzchniach zabudowy 150 m2, 163 m2 i 345 m2. Zabudowania wybudowane do lat 80-tych. Dodatkowa zabudowa w złym stanie technicznym, wymagająca prac naprawczych i remontowych. Położenie w odległości około 7 km od miasta Brzeziny W otoczeniu znajduje się zabudowa siedliskowa i tereny upraw rolnych. Użytki gruntowe: RIVa 900, RIVb 9200, RV 1000, S/RIVa 2800, S/RIVb 1200, Br/RIVb 1500, N 400, PsIV 200.	17200	750000	
3	2024-02-01	Gmina Brzeziny, obręb Zalesie	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o jednej kondygnacji nadziemnej i o powierzchni zabudowy 71 m2. Powierzchnia użytkowa wynosi około 57 m2. Budynek wybudowany do lat 80-tych, w złym stanie technicznym, wymagający prac naprawczych. Dodatkową zabudowę stanowią budynki gospodarcze o jednej kondygnacji nadziemnej i powierzchniach zabudowy 45 m2, 145 m2 i 55 m2. Zabudowania wybudowane do lat 80-tych. Dodatkowa zabudowa w złym stanie technicznym, wymagająca prac naprawczych i remontowych. Położenie w odległości około 6 km od miasta Brzeziny W otoczeniu znajdują się tereny upraw rolnych i rozproszona zabudowa siedliskowa. Użytki gruntowe: LsIV 632, RIIlb 48531, RIVb 269, Br/RIIlb 1353.	50785	240000	
Cena maksymalna w badanym zbiorze				C _{max} =	750 000,00	
Cena minimalna w badanym zbiorze				C _{min} =	240 000,00	
Cena średnia w badanym zbiorze				C _{śr} =	477 333,33	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych						
			SD	209 700,32	C _{max} /C _{śr} =	1,5712
			MED.	442 000,00	C _{min} /C _{śr} =	0,5028
			WS.ZM	43.93%	ΔC =	510 000,00

Charakterystyka zbioru danych

Zbiór empiryczny obejmuje trzy transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych z terenu gmin Brzeziny i Rogów, zawartych w roku 2024. Przedmiotem transakcji były nieruchomości siedliskowe o zróżnicowanych powierzchniach, zabudowie oraz stanie technicznym budynków. Powierzchnie działek kształtowały się od 11 670 m² do 50 785 m², a ceny całkowite od 240 000 zł do 750 000 zł. Analizowane nieruchomości posiadają cechy typowe dla zabudowy siedliskowej zlokalizowanej na terenach rolniczych w otoczeniu miasta

Brzeziny, z przewagą użytków rolnych klas RIII–RV. Różnią się one jednak stopniem oddalenia od ośrodka miejskiego, powierzchnią budynku mieszkalnego, stanem technicznym oraz zabudową gospodarczą. Heterogeniczność próby — poszczególne obiekty różnią się znacząco zarówno stanem budynków, jak i relacją między zabudową mieszkalną a gospodarczą. Różny poziom funkcjonalności — duży budynek w złym stanie ma mniejszą wartość użytkową niż mniejszy w dobrym stanie.

Analiza i uzasadnienie różnic w cenach

Nieruchomość nr 2 – najwyższa cena (750 000 zł)

Lokalizacja: bardzo korzystna (7 km od Brzezin), dobre skomunikowanie.

Stan budynku: dobry, co znacząco podnosi wartość – nieruchomość nie wymaga remontu.

Powierzchnia użytkowa: duża (260 m²) – zwiększa wartość użytkową.

Dodatkowe zabudowania: duże, ale część w złym stanie – obniża częściowo wartość, lecz potencjalnie możliwa renowacja lub adaptacja.

Grunt: 17 200 m² — umiarkowanie duży, ale nie kluczowy czynnik w tej lokalizacji.

Wniosek: wysoka wartość wynika głównie z korzystnego położenia, dużego budynku mieszkalnego i dobrego stanu technicznego.

Nieruchomość nr 1 – średnia cena (442 000 zł)

Lokalizacja: mniej korzystna – 14 km od Brzezin, co wpływa na niższą atrakcyjność rynkową.

Stan budynku: średni – częściowy wpływ na obniżenie ceny.

Pow. użytkowa: 80 m² – niewielka, co ogranicza potencjał użytkowy.

Dodatkowe zabudowania: w średnim stanie, o umiarkowanej powierzchni – nie stanowią istotnego waloru.

Grunt: 11 670 m² – przeciętny, wystarczający dla zabudowy siedliskowej.

Wniosek: cena pośrednia odzwierciedla zrównoważony poziom wszystkich cech – brak wyraźnych atutów, ale i brak poważnych wad.

Nieruchomość nr 3 – najniższa cena (240 000 zł)

Lokalizacja: dobra (6 km od Brzezin), ale położenie w rozproszonej zabudowie i z przewagą gruntów rolnych.

Stan budynku: zły, wymagający generalnego remontu – kluczowy czynnik obniżający cenę.

Pow. użytkowa: duża (57 m²), lecz stan ogranicza realną wartość użytkową.

Pow. gruntu: bardzo duża (50 785 m²) – czynnik podnoszący wartość, ale mniej istotny w relacji do kosztów remontu.

Dodatkowe zabudowania: w złym stanie, mała wartość użytkowa.

Wniosek: mimo dużego gruntu, zły stan techniczny budynków i peryferyjna zabudowa znacznie obniżają cenę transakcyjną.

Interpretacja statystyk opisowych

Wskaźnik	Wartość	Interpretacja
Cmax	750 000 zł	Najwyższa cena — nieruchomość o korzystnym położeniu i dobrym stanie technicznym
Cmin	240 000 zł	Najniższa cena — nieruchomość o dużej powierzchni gruntu, lecz złym stanie technicznym
Cśr	477 333 zł	Średnia arytmetyczna; podatna na wpływ obserwacji skrajnych
Mediana	442 000 zł	Wartość środkowa – lepiej reprezentuje typowy poziom cen
SD	209 700 zł	Wysoka zmienność — duże różnice jakościowe między nieruchomościami
WS.ZM	43,93%	Wysokie zróżnicowanie potwierdzające heterogeniczność próby
Zakres (ΔC)	510 000 zł	Duży rozrzut między wartościami maksymalną i minimalną

Wartości statystyk wskazują, że analizowany zbiór charakteryzuje się znaczną rozpiętością cenową. Średnia (477 333 zł). Mediana (442 000 zł) oddaje typowy poziom cen dla rynku siedliskowego w tym rejonie.

Uzasadnienie cech różnicujących

Lokalizacja ogólna

Wpływa na atrakcyjność inwestycyjną i użytkową. Bliskość miasta Brzeziny zwiększa wartość rynkową.

Położenie do 10 km od miasta: korzystne

Położenie powyżej 10 km: średnio korzystne

Stan techniczny budynku mieszkalnego

Najsilniejszy czynnik różnicujący. Stan techniczny bezpośrednio przekłada się na koszty remontu i użyteczność.

Zakres korekt: Dobry → Średni → Zły

Powierzchnia użytkowa budynku

Zwiększa wartość poprzez lepsze dostosowanie do potrzeb użytkowych, lecz efekt jest nieliniowy.

Zakres korekt: Duża vs średnia

Przy złym stanie – efekt ograniczony

Powierzchnia gruntu

Wpływ umiarkowany. Duży areal zwiększa potencjał, lecz w siedliskach może obniżać popyt.
Zakres korekt: Działki do 20 000 m² – bez korekty
Powyżej 20 000 m² korekta

Zabudowa gospodarcza

Wzmacnia funkcjonalność siedliska, ale tylko w dobrym stanie technicznym. Analizowane transakcje posiadają budynki, w których nie odbywał się remont na przestrzeni ostatnich 20 lat i wymagając prac remontowych, zatem cecha ta nie jest różnicującą.

Podsumowanie

1. Struktura rynku wskazuje na duże zróżnicowanie siedlisk w otoczeniu Brzezin.
2. Poziom cen: 240 000–750 000 zł; współczynnik zmienności 43,9%.
3. Kluczowe determinanty wartości: stan techniczny, lokalizacja, powierzchnia użytkowa.
4. Czynniki wtórne: powierzchnia gruntu, stan zabudowy gospodarczej.
5. Mediana 442 000 zł najlepiej oddaje typowy poziom cen w badanym rejonie.

Jednostka porównawcza.

W przeważającej większości przypadków dane dotyczące powierzchni użytkowej budynków były niedostępne lub nieproporcjonalne względem podanych wartości powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji. Taka niespójność danych, zwłaszcza przy zróżnicowanej liczbie kondygnacji oraz ich nieregularnym układzie, znacznie utrudnia ujednolicenie i obmiar analizowanych jednostek w sposób porównywalny.

W rezultacie, powierzchnia użytkowa nie może zostać zastosowana jako miarodajna jednostka porównawcza w analizie nieruchomości.

Z tego względu, aby umożliwić określenie orientacyjnego poziomu intensywności zabudowy (np. mała, średnia), za bardziej wiarygodne i weryfikowalne przyjęto dane dotyczące powierzchni zabudowy – która w dokumentach jest dostępna i jednoznacznie mierzalna – oraz liczbę kondygnacji nadziemnych. Te dwa parametry, w zestawieniu, pozwalają oszacować przybliżony poziom wielkości budynku, nawet przy braku pełnych danych o powierzchni użytkowej.

Mając powyższe na uwadze, w niniejszej analizie jednostką porównawczą będzie całość nieruchomości gruntowej zabudowanej, traktowana jako spójna jednostka funkcjonalna i przestrzenna.

Analiza trendu zmiany cen.

Rynek nieruchomości w perspektywie długoterminowej z reguły wykazuje trendy dodatnie, ale rozwój rynku nie odbywa się w sposób ciągły. Występują cykle koniunkturalne. Na podstawie zawartych transakcji dokonałem badania trendu zmiany cen, oparciu o zasadę ceteris paribus na bazie cen transakcyjnych. Z analizy trendu zmiany cen wynika, że jest on na nieistotnym statystycznie poziomie i przyjąłem aktualizację zmiany cen na poziomie 1.0.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości stanowiącej działki o nr 178/1 i 195 przeanalizowałem transakcje kupna - sprzedaży gromadzonych w Starostwie Powiatowym w Brzezinach, zawarte w okresie od października 2023 roku do dnia wyceny. Analizą objęto transakcje nieruchomościami drogowymi zlokalizowanymi na terenie rynku lokalnego, za jaki przyjęto obszar powiatu brzezińskiego. Poprzez nieruchomość drogową należy rozumieć nieruchomość przeznaczoną na cele drogowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ale także w innych dokumentach planistycznych tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego jak również nieruchomości, których charakter drogowy wynika z faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości. Rynek lokalny jest bardzo mało rozwinięty, co spowodowało, że zanotowana została zaledwie jedna transakcja nieruchomością drogową.

Stronę popytową rynku tworzą podmioty publiczne nabywające nieruchomości w celach budowy nowych dróg lub rozbudowy już istniejących. Najczęstszymi kupcami były jednostki samorządu terytorialnego: gmina i powiat. Przeprowadzona analiza wykazała, iż w niektórych regionach transakcje tego typu nie występują, w innych występują one sporadycznie.

Na podstawie badania rynku wytypowane zostało kilka transakcji niezabudowanych nieruchomości drogowych, które zostały przedstawione w poniższej tabeli.

LP	Data transakcji	Położenie	Opis transakcji	Pow. gruntu w m2	Cena transakcyjna w zł	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę
1	2024-06-19	Gmina Jeżów, obręb Władysławowo	Prawo własności nieruchomości gruntowej nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego na cele drogowe.	397	17000	42,82
2	2024-05-08	Gmina Brzeziny, obręb Jaroszki	Prawo własności nieruchomości gruntowej nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego na cele drogowe.	23	1090	47,39
3	2024-03-27	Gmina Brzeziny, obręb Jaroszki	Prawo własności nieruchomości gruntowej nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego na cele drogowe.	212	12320	58,11
4	2024-03-12	Gmina Dmosin, obręb Lubowidza	Prawo własności nieruchomości gruntowej nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego na cele drogowe.	166	2100	12,65
Cena maksymalna w badanym zbiorze				C _{max} =	58,11	
Cena minimalna w badanym zbiorze				C _{min} =	12,65	
Cena średnia w badanym zbiorze				C _{śr} =	40,24	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych						
			SD	16,87	C _{max} /C _{śr} =	1,4440
			MED.	45,11	C _{min} /C _{śr} =	0,3143
			WS.ZM	41,92%	ΔC =	45,46

Charakterystyka zbioru danych

Zbiór empiryczny obejmuje cztery transakcje nieruchomości gruntowych dokonanych w pierwszej połowie 2024 roku na terenie gmin: Jeżów, Brzeziny i Dmosin. Wszystkie transakcje dotyczą nabycia prawa własności gruntów przez jednostki samorządu terytorialnego

na cele drogowe, co determinuje specyficzny charakter analizowanego rynku — transakcje te mają często charakter celowy.

Zakres powierzchni badanych nieruchomości wynosi od 23 m² do 397 m², a ceny jednostkowe od 12,65 zł/m² do 58,11 zł/m², co wskazuje na znaczne zróżnicowanie wartości w przeliczeniu na jednostkę powierzchni.

Interpretacja statystyk opisowych

Statystyka	Wartość	Interpretacja
Cena maksymalna (Cmax)	58,11 zł/m ²	Najwyższa obserwacja – działka o najlepszej lokalizacji i potencjale.
Cena minimalna (Cmin)	12,65 zł/m ²	Najniższa obserwacja – działka o ograniczonym potencjale użytkowym.
Cena średnia (Cśr)	40,24 zł/m ²	Średni poziom cen, jednak ze względu na wysoką zmienność nie jest reprezentatywny.
Mediana (MED)	45,11 zł/m ²	Wartość środkowa – lepiej odzwierciedla typową cenę niż średnia.
Odchylenie standardowe (SD)	16,87 zł/m ²	Wysokie rozproszenie – duża zmienność cen jednostkowych.
Współczynnik zmienności (WS.ZM)	41,92%	Bardzo wysokie zróżnicowanie – brak homogeniczności próby.
Zakres zmienności (ΔC)	45,46 zł/m ²	Szeroki zakres – silny wpływ lokalnych uwarunkowań na wartość.

Analiza czynników wpływających na ceny

W analizowanym zbiorze na ceny nieruchomości wpływ miały dwa główne czynniki: lokalizacja ogólna oraz potencjał gruntu. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości drogowych w regionie powiatu brzezińskiego ujawnia wyraźne zróżnicowanie wartości w zależności od ich położenia względem głównych ośrodków miejskich oraz dostępności infrastruktury społecznej i technicznej.

Najwyższe ceny uzyskiwały działki położone w obszarach dobrze skomunikowanych i z dogodnym dostępem do miasta Brzeziny. Tereny te charakteryzują się rozwiniętą infrastrukturą społeczną, dostępem do szkół, przedszkoli, przychodni, szpitali, obiektów kultury i komunikacji publicznej. Natomiast najniższe ceny notowano dla gruntów położonych peryferyjnie, z ograniczonym dostępem do infrastruktury i obiektów publicznych, często o utrudnionym dostępie komunikacyjnym.

Drugim istotnym czynnikiem jest potencjał gruntu, rozumiany jako jego funkcjonalne i planistyczne przeznaczenie. Wyższe ceny uzyskiwały nieruchomości położone na terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nawet jeśli formalnie nie dopuszczały one realizacji zabudowy. Z kolei grunty o niejednoznacznym przeznaczeniu osiągały niższe ceny jednostkowe, co może wynikać z ograniczonych perspektyw planistycznych lub lokalizacji poza obszarami rozwojowymi.

Warto także zaznaczyć, że zgodnie z utrwalającym się orzecnictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego, przy wycenie nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne, parametr taki jak „powierzchnia działki” nie ma istotnego znaczenia. Zgodnie z wyrokiem NSA

z dnia 30 sierpnia 2013 r. (sygn. akt I OSK 829/12), przeznaczenie gruntu pod drogę przesądza o jego wartości, niezależnie od jego powierzchni czy potencjalnych cech geometrycznych. Oznacza to, że przy szacowaniu wartości takich nieruchomości kluczowe jest ich przeznaczenie funkcjonalne, a nie skala czy kształt fizyczny.

Podsumowanie

1. Zbiór obejmuje cztery transakcje o znacznym zróżnicowaniu cen jednostkowych (12,65–58,11 zł/m²). Wysokie odchylenie standardowe i współczynnik zmienności wskazują na brak jednorodności próby.

2. Główne czynniki różnicujące: lokalizacja, dostęp do infrastruktury i planistyczny potencjał gruntu.

3. Ceny maksymalne odnotowano w gminie Brzeziny, najniższe w gminie Dmosin.

9. Określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działek o nr 178/2 i 177/4.

Zgodnie z notą interpretacyjną – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku,
- b) obszar rynku,
- c) okres badania cen,
- d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

9.1. Rodzaj rynku.

Na podstawie analizy rynku dokonano wyboru rodzaju rynku, będącego przedmiotem wyceny, rynek ten jest rynkiem wtórnym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z dodatkową zabudową w postaci budynków gospodarczych. W ramach innych cech rynek został wydzielony pod względem powierzchni nieruchomości gruntowej, przyjąłem jedynie nieruchomości o powierzchni gruntu od 1 ha.

9.2. Obszar rynku.

Obszarem analizy objąłem teren powiatu brzezińskiego.

9.3. Okres badania cen.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny przyjąłem okres monitorowania cen od października 2023 roku do dnia wyceny.

9.4. Informacje o popycie i podaży.

Uwarunkowania podaży

Stan i struktura gruntów rolnych

Powiat brzeziński charakteryzuje się wysokim udziałem użytków rolnych w strukturze powierzchni — teren ma w przeważającej części charakter rolniczy. Obszary wiejskie stanowią znaczną część powiatu, obejmując gminy: Brzeziny (wiejska), Dmosin, Jeżów i Rogów. Struktura agrarna jest rozdrobniona, dominują gospodarstwa rodzinne o powierzchni kilku–

kilkunastu hektarów. Na lokalnym rynku nieruchomości obserwuje się umiarkowaną liczbę ofert sprzedaży siedlisk rolnych — zarówno zabudowanych (z budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi), jak i niezabudowanych działek rolnych z możliwością zabudowy siedliskowej. Na portalach ogłoszeniowych można znaleźć oferty siedlisk w gminach Brzeziny i Dmosin w przedziale cenowym od ok. 150 000 zł do 400 000 zł w zależności od powierzchni, stanu zabudowy i dostępu do infrastruktury. Ceny ofertowe siedlisk o powierzchni 0,5–1,5 ha kształtują się przeciętnie w granicach 10–20 zł/m², co odpowiada wartościom obserwowanym w sąsiednich powiatach o podobnym charakterze rolniczym.

Czynniki ograniczające podaż

- Uregulowania prawne w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi (ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego) ograniczają możliwość sprzedaży gruntów rolnych osobom niebędącym rolnikami.
- Część gospodarstw rolnych pozostaje w rękach rodzin od wielu lat, co skutkuje niewielkim ruchem własnościowym.
- Siedliska wymagające remontu lub modernizacji są mniej atrakcyjne inwestycyjnie i dłużej utrzymują się w ofercie sprzedaży.
- Ograniczenia planistyczne — nie wszystkie działki rolne posiadają miejscowy plan zagospodarowania dopuszczający zabudowę siedliskową.
- Fragmentacja własności oraz niska jakość infrastruktury (drogi gruntowe, brak mediów) ogranicza możliwość efektywnego zagospodarowania niektórych nieruchomości.

Podsumowanie

Podaż siedlisk rolnych w powiecie brzezińskim można ocenić jako umiarkowaną. Na rynku występują oferty, jednak liczba nieruchomości o dobrych parametrach (zabudowanych, z dostępem do drogi i mediów) jest ograniczona. Regulacje prawne oraz struktura własnościowa w regionie powodują, że nie jest to rynek bardzo płynny, lecz dostępny dla zainteresowanych nabywców spełniających wymogi ustawowe.

Uwarunkowania popytu

Źródła popytu

Popyt na siedliska rolne w powiecie brzezińskim generowany jest przez kilka grup nabywców:

1. Rolnicy lokalni — zainteresowani powiększeniem arealu i nabyciem dodatkowych nieruchomości z zabudową gospodarczą.
2. Osoby prywatne spoza sektora rolnego — poszukujące siedliska jako miejsca zamieszkania lub rekreacji (trend migracji z miasta na wieś, szczególnie z Łodzi i okolic).
3. Inwestorzy indywidualni — kupujący siedliska z przeznaczeniem na adaptację pod agroturystykę, gospodarstwa ekologiczne lub obiekty rekreacyjne.
4. Nabywcy spekulacyjni — liczący na wzrost wartości nieruchomości w związku z rozwojem infrastruktury i możliwością przekształceń gruntów.

Czynniki wzmacniające popyt

- Bliskość aglomeracji łódzkiej i dobre połączenia komunikacyjne (droga krajowa nr 72, droga wojewódzka nr 708) zwiększają atrakcyjność siedlisk położonych w zachodniej części powiatu.
- Zwiększone zainteresowanie nieruchomościami wiejskimi w celach mieszkalnych lub rekreacyjnych (trend po pandemii).

- Możliwość wykorzystania siedliska w działalności gospodarczej (rolniczej lub usługowej).
- Relatywnie niższe ceny w porównaniu do powiatów bezpośrednio sąsiadujących z Łodzią (np. łódzki wschodni).

Czynniki ograniczające popyt

- Wymogi ustawowe dotyczące nabywania gruntów rolnych – konieczność spełnienia kryteriów rolnika indywidualnego.
- Słabsza dostępność komunikacyjna części gmin (np. Dmosin, Jeżów) oraz brak infrastruktury technicznej.
- Ograniczenia planistyczne i formalne w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów.
- Utrzymująca się stagnacja demograficzna i odpływ młodszej ludności z terenów wiejskich.

Podsumowanie

Popyt na siedliska rolne w powiecie brzezińskim można ocenić jako umiarkowany do rosnącego. Widoczne jest zainteresowanie nieruchomościami o charakterze siedliskowym, zwłaszcza w gminach dobrze skomunikowanych i w pobliżu Łodzi. Popyt generowany jest zarówno przez rolników, jak i przez osoby spoza rolnictwa, które postrzegają siedliska jako alternatywę dla miejskiego stylu życia.

Relacja popytu do podaży – ocena ogólna

Rynek siedlisk rolnych w powiecie brzezińskim cechuje się umiarkowaną aktywnością po obu stronach obrotu. Liczba ofert sprzedaży jest ograniczona, szczególnie w segmencie siedlisk o korzystnej lokalizacji i dobrym stanie technicznym, natomiast popyt utrzymuje się na relatywnie stabilnym poziomie, z tendencją wzrostową w przypadku nieruchomości atrakcyjnych komunikacyjnie i z dostępem do infrastruktury. W praktyce oznacza to, że popyt na siedliska o wysokiej jakości przewyższa podaż, natomiast w przypadku nieruchomości położonych peryferyjnie, z gorszym dostępem do dróg i mediów, obserwuje się równowagę lub przewagę podaży.

W analizowanym obszarze relacja popytu do podaży kształtuje się więc na poziomie równowagi z lekką przewagą popytu. Siedliska o korzystnym położeniu (blisko dróg asfaltowych, w zasięgu sieci wodociągowej i energetycznej) charakteryzują się większą płynnością i wyższymi cenami transakcyjnymi. Wzrost zainteresowania nieruchomościami wiejskimi i inwestycjami agroturystycznymi może w perspektywie krótkoterminowej dodatkowo zwiększać popyt w tym segmencie rynku.

Rynek siedlisk rolnych w powiecie brzezińskim można uznać za stabilny, o umiarkowanej płynności i lekko rosnącej dynamice popytu. Podaż jest ograniczona, lecz zróżnicowana pod względem jakości i lokalizacji, co powoduje rozwarstwienie cenowe. W efekcie ceny pozostają relatywnie stabilne, z tendencją wzrostową w przypadku nieruchomości o wysokiej atrakcyjności użytkowej. Relacja popytu do podaży sprzyja utrzymywaniu równowagi rynkowej, przy niewielkiej przewadze strony popytowej.

9.5. Jednostka porównawcza.

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że jednostką porównawczą jest cała nieruchomość gruntowa zabudowana.

9.6. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

W ramach procedury wyodrębniono kilka nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach spełniających wymogi analizowanego rynku, które przedstawiono w tabeli poniżej.

LP	Data transakcji	Położenie	Opis transakcji	Pow. gruntu w m2	Cena transakcyjna w zł
1	2024-12-12	Gmina Rogów, obręb Stefanów	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o jednej kondygnacji nadziemnej i o powierzchni zabudowy 108 m2. Powierzchnia użytkowa wynosi około 80 m2. Budynek wybudowany do lat 80-tych, w użytkowaniu i w średnim stanie technicznym. Dodatkową zabudowę stanowią budynki gospodarcze o jednej kondygnacji nadziemnej i powierzchniach zabudowy 28 m2, 53 m2 i 42 m2. Zabudowania wybudowane do lat 80-tych. Zabudowa w użytkowaniu, w średnim stanie technicznym. Położenie w odległości około 14 km od miasta Brzeziny W otoczeniu znajduje się zabudowa siedliskowa, tereny upraw rolnych i sady. Użytki gruntowe: S/RIVa 1014, S/RIVb 3662, S/RV 5620, Br/RIVa 1228, N 146.	11670	442000
2	2024-04-03	Gmina Brzeziny, obręb Polik	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o dwóch kondygnacjach nadziemnych i o powierzchni zabudowy 138 m2. Powierzchnia użytkowa wynosi około 260 m2. Budynek wybudowany do lat 80-tych, w stanie dobrym. Dodatkową zabudowę stanowią budynki gospodarcze o jednej kondygnacji nadziemnej i powierzchniach zabudowy 150 m2, 163 m2 i 345 m2. Zabudowania wybudowane do lat 80-tych. Dodatkowa zabudowa w złym stanie technicznym, wymagająca prac naprawczych i remontowych. Położenie w odległości około 7 km od miasta Brzeziny W otoczeniu znajduje się zabudowa siedliskowa i tereny upraw rolnych. Użytki gruntowe: RIVa 900, RIVb 9200, RV 1000, S/RIVa 2800, S/RIVb 1200, Br/RIVb 1500, N 400, PsIV 200.	17200	750000
3	2024-02-01	Gmina Brzeziny, obręb Zalesie	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o jednej kondygnacji nadziemnej i o powierzchni zabudowy 71 m2. Powierzchnia użytkowa wynosi około 57 m2. Budynek wybudowany do lat 80-tych, w złym stanie technicznym, wymagający prac naprawczych. Dodatkową zabudowę stanowią budynki gospodarcze o jednej kondygnacji nadziemnej i powierzchniach zabudowy 45 m2, 145 m2 i 55 m2. Zabudowania wybudowane do lat 80-tych. Dodatkowa zabudowa w złym stanie technicznym, wymagająca prac naprawczych i remontowych. Położenie w odległości około 6 km od miasta Brzeziny W otoczeniu znajdują się tereny upraw rolnych i rozproszona zabudowa siedliskowa. Użytki gruntowe: LsIV 632, RIIIb 48531, RIVb 269, Br/RIIIb 1353.	50785	240000
Cena maksymalna w badanym zbiorze				$C_{max} =$	750 000,00
Cena minimalna w badanym zbiorze				$C_{min} =$	240 000,00
Cena średnia w badanym zbiorze				$C_{sr} =$	477 333,33
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych					
		SD	209 700,32	$C_{max}/C_{sr} =$	1,5712
		MED.	442 000,00	$C_{min}/C_{sr} =$	0,5028
		WS.ZM	43,93%	$\Delta C =$	510 000,00

9.7. Trend zmiany cen.

Dokonałem badania trendu na podstawie zawartych transakcji i uznałem trend za nieistotny statystycznie, dlatego przyjąłem aktualizację zmian cen w skutek upływu czasu na poziomie 1.0

9.8. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Na podstawie analizy rynku lokalnego nieruchomości oraz na podstawie badania preferencji wyboru potencjalnych nabywców ustalono następujące cechy rynkowe i skalę ocen.

	Rodzaj cechy	Ocena cechy	Charakterystyka
1.	Lokalizacja ogólna	2 Korzystna	Położenie w bliskiej odległości (do 10 km) od miasta Brzeziny.
		1 Średnio korzystna	Położenie w średniej odległości (od 11 km) od miasta Brzeziny.
2.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	3 Dobry	Budynek mieszkalny wybudowany do lat 80-tych. W budynku odbył się remont na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat.
		2 Średni	Budynek mieszkalny wybudowany do lat 80-tych. Budynek z większością elementów wykończenia sprzed 20 lat.
		1 Do remontu	Budynek mieszkalny wybudowany do lat 80-tych. Budynek wymagający generalnego remontu.
3.	Powierzchnia gruntu	2 Duża	od 20.001 m ²
		1 Średnia	do 20.000 m ²
4.	Powierzchnia budynku mieszkalnego	2 Duża	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego od 121 m ²
		1 Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego od 50 do 120 m ²

9.9. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Wagą cechy jest jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Określenia wag cech rynkowych dokonano na podstawie preferencji potencjalnych kupujących.

	Cecha	Udział cechy po zaokrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla empirycznego przedziału cenowego
1	Lokalizacja ogólna	30,00%	153 000,00 zł
2	Stan techniczny budynku mieszkalnego	25,00%	127 500,00 zł
3	Powierzchnia gruntu	30,00%	153 000,00 zł
4	Powierzchnia budynku mieszkalnego	15,00%	76 500,00 zł
		100,00%	100,00%

9.10. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz nieruchomości wycenianej z ich niezbędną charakterystyką.

Ocena punktowa nieruchomości podobnych oraz wycenianej:

gradacja ocen			2	3	2	2
WYCENIANA			1	2	2	1
Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo			
LP	Data transakcji	Położenie	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Powierzchnia gruntu	Powierzchnia budynku mieszkalnego
1	2024-12-12	STEFANÓW	1	2	1	1
2	2024-04-03	POLIK	2	3	1	2
3	2024-02-01	ZALESIE	2	1	2	1
Waga cechy			30,00%	25,00%	30,00%	15,00%

9.11. 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 wraz z obliczeniem skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek i określenie wartości nieruchomości.

LP	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo				Suma poprawek	Cena skorygowana
				Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Powierzchnia gruntu	Powierzchnia budynku mieszkalnego		
1	2024-12-12	STEFANÓW	442 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	153 000,00 zł	0,00 zł	153 000,00 zł	595 000,00 zł
2	2024-04-03	POLIK	750 000,00 zł	-153 000,00 zł	-63 750,00 zł	153 000,00 zł	-76 500,00 zł	-140 250,00 zł	609 750,00 zł
3	2024-02-01	ZALESIE	240 000,00 zł	-153 000,00 zł	63 750,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-89 250,00 zł	150 750,00 zł
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) bez uwzględniania służebności									
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej		C _{PŚR} = ΣC _p /n		451 833,33 zł				
2	Ilość umownych jednostek porównawczych		P		1,00				
3	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU		WR= C _{PŚR} *P		451 800,00 zł				
4	SŁOWNIE		czterysta pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset złotych 0/100 groszy						
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) z uwzględnianiem służebności									
WARTOŚĆ RYNKOWA (WRU) PO ZAOKRĄGLENIU z uwzględnieniem służebności			451 800 zł – 259 660 zł = 192 140 zł						
SŁOWNIE			sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto czterdzieści złotych 0/100 groszy						

9.12. Określenie wartości prawa służebności osobistej.

Zgodnie z zapisami Aktu Notarialnego Rep A Nr 2450/2021 z dnia 15 lipca 2021 roku, znajdującą z dnia Umowy darowizny i umowy służebności osobistej wynika że została ustanowiona na rzecz

- Mieczysława Kaczmarzkiego – urodzonego 09 lutego 1968 roku, 57 i 8 miesięcy

- Bogumiły Kaczmarzkiej – urodzonej 12 stycznia 1966 roku, 59 lat i 9 miesięcy

nieodpłatna dożywotnia służebność osobista polegająca na prawie korzystania przez uprawnionych (z wyłączeniem innym osób) ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na działce gruntu nr 178/2 oraz wejścia do tego budynku, a ponadto prawie korzystania (wspólnie z właścicielem nieruchomości) z budynków gospodarczych zlokalizowanym na działce nr 178/2 i 177/4, a także swobodnym poruszaniu się po całej nieruchomości oraz nieodpłatne dożywotnie prawo użytkowania (według uprawnionych) 0,3000 ha z działki gruntu nr 177/4 i opisaną służebnością i prawem użytkowania obciąża całą nabytą przez niego tym aktem notarialnym nieruchomości uregulowaną w księdze wieczystej LD1B/00002629/2.

Wartość prawa służebności dożywotniego zamieszkiwania D, w tym przypadku stanowi funkcję dwóch elementów:

1. Roczego czynszu (który można uzyskać z wynajmu budynków (mieszkalnego oraz gospodarczych) – przewidywany dochód z nieruchomości DR).

Określenie wysokości stawki czynszu. Stawki czynszu najmu proponuje się:

- w przypadku rozwiniętego sektora rynku określać w podejściu porównawczym (metodą porównywania parami lub korygowania ceny średniej) z uwzględnieniem wszystkich cech rynkowych nieruchomości

- w przypadku braku informacji o stawkach czynszu jako procentowy udział w wartości rynkowej nieruchomości (np. w wysokości 6,4% - 8,3% wartości rynkowej nieruchomości - vide "Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych" A. Trybusz ACTA ACADEMIAE AGRICULTURAE TECHNICA OLSTENENSIS 1993r.).

Na rynku lokalnym mamy bardzo ograniczoną ilość wynajmowanych domów jednorodzinnych o standardzie oraz lokalizacji odpowiadającej cechom przedmiotowej nieruchomości. Wysokość czynszu określona jako procentowy udział w wartości rynkowej nieruchomości na poziomie 6,40 %.

Zatem czynsz roczny wynosi $451.800 \text{ zł} \times 6,40 \% = 28.915,20 \text{ zł}$

Do oszacowania wartości prawa użytkowania zastosowałem podejście dochodowe, metodę inwestycyjną – wg formuły. $WS = D \times Ww \times Wk$

gdzie:

WS – wartość służebności dożywotniego zamieszkiwania

D – stałe dochody roczne równe DON;

Ww - współczynnik współkorzystania

Wk - współczynnik korygujący, określony wg wzoru:

$$Wk = [1 - (1+r)^{-n}] : r$$

w którym:

n = ilość lat pozbawienia właściciela nieruchomości dochodów (czas trwania życia dożywotnika)

r = stopa kapitalizacji

Czas trwania służebności - okres projekcji - przyjmuje się dalszy czas życia – wg tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn zwartej w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 marca 2025 roku, z uwzględnieniem wieku osoby, na rzecz której ustanowiono służebność.

Przeciętne dalsze trwanie życia **Mieczysława Kaczmarskiego** wg tabel GUS **289,0 miesięcy**, przyjęto **$n = 24$ lat**.

Przeciętne dalsze trwanie życia **Bogumiły Kaczmarskiej** wg tabel GUS **268,8 miesięcy**, przyjęto **$n = 22$ lat**.

Z analizy rynku uzyskano informacje:

- $r = 10\%$,
- roczna stawka czynszu $S_t = 6,40\%$ Wn wartości nieruchomości.

Czasowy współczynnik kapitalizacji WK dla okresu 24 lat, jako osoby która dłużej będzie żyła w którym to okresie właściciel będzie pozbawiony potencjalnych dochodów z nieruchomości wynosi:

$$Wk = [1 - (1+r)^{-n}] : r$$

gdzie $n = 24$, $r = 0,10$; stąd **Wk = 8,98**

W związku z tym wartość prawa służebności ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości wynosi

$$WS = DR \times WK = 28.915,20 \text{ zł} \times 8,98$$

Wartość służebności wynosi = 259.658,50 zł

Po zaokrągleniu przyjęto 259.660 zł.

WARTOŚĆ RYNKOWA (WRU) PO ZAOKRĄGLENIU z uwzględnieniem służebności	451 800 zł – 259 660 zł = 192 140 zł
SŁOWNIE	sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto czterdzieści złotych 0/100 groszy

10. Określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Zgodnie z notą interpretacyjną – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku,
- b) obszar rynku,
- c) okres badania cen,
- d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

10.1. Rodzaj rynku.

Na podstawie analizy rynku dokonano wyboru rodzaju rynku, będącego przedmiotem wyceny, rynek ten jest rynkiem nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących drogi. Wszystkie są przedmiotem prawa własności, przeznaczonych lub wykorzystywanych jako drogi.

10.2. Obszar rynku.

Obszarem analizy objąłem teren powiatu brzezińskiego.

10.3. Okres badania cen.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny przyjąłem okres monitorowania cen od października 2023 roku do dnia wyceny.

10.4. Jednostka porównawcza.

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że jednostką porównawczą jest metr kwadratowy powierzchni nieruchomości gruntowej.

10.5. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

W ramach procedury wyodrębniono kilka nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach spełniających wymogi analizowanego rynku, które przedstawiono w tabeli poniżej.

LP	Data transakcji	Położenie	Opis transakcji	Pow. gruntu w m2	Cena transakcyjna w zł	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę
1	2024-06-19	Gmina Jeżów, obręb Władysławowo	Prawo własności nieruchomości gruntowej nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego na cele drogowe.	397	17000	42,82
2	2024-05-08	Gmina Brzeziny, obwód Jaroszycki	Prawo własności nieruchomości gruntowej nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego na cele drogowe.	23	1090	47,39
3	2024-03-27	Gmina Brzeziny, obwód Jaroszycki	Prawo własności nieruchomości gruntowej nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego na cele drogowe.	212	12320	58,11
4	2024-03-12	Gmina Dmosin, obwód Lubowidza	Prawo własności nieruchomości gruntowej nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego na cele drogowe.	166	2100	12,65
Cena maksymalna w badanym zbiorze				C _{max} =	58,11	
Cena minimalna w badanym zbiorze				C _{min} =	12,65	
Cena średnia w badanym zbiorze				C _{śr} =	40,24	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych						
			SD	16,87	C _{max} /C _{śr} =	1,4440
			MED.	45,11	C _{min} /C _{śr} =	0,3143
			WS.ZM	41.92%	ΔC =	45.46

10.6. Trend zmiany cen.

Dokonałem badania trendu na podstawie zawartych transakcji i uznałem trend za nieistotny statystycznie, dlatego przyjąłem aktualizację zmian cen w skutek upływu czasu na poziomie 1.0

10.7. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Na podstawie analizy rynku lokalnego nieruchomości oraz na podstawie badania preferencji wyboru potencjalnych nabywców ustalono następujące cechy rynkowe i skalę ocen.

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena cechy	Charakterystyka
1.	Lokalizacja ogólna	2 - Korzystna	Działki położone na terenach atrakcyjnych pod względem dostępu do głównego ośrodka miejskiego w regionie. Położenie na terenie gminy Brzeziny, w bliskiej odległości od miasta Brzeziny.
		1 - Średnio korzystna	Działki położone na terenach pośrednich pod względem dostępu do centrum miasta Brzeziny, a co z tym związane obiektów użyteczności publicznej i infrastruktury społecznej.
2.	Potencjał	2 Korzystny	Położenie na terenach z dopuszczeniem zabudowy oraz sąsiedztwo dające możliwość zabudowy.
		1 Średnio korzystny	Niespełnienie powyższego.

10.8. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Wagę cechy jest jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Określenia wag cech rynkowych dokonano na podstawie preferencji potencjalnych kupujących.

	Cecha	Udział cechy po zaokrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla teoretycznego przedziału cenowego
1	Lokalizacja ogólna	50,00%	22,73 zł
2	Potencjał	50,00%	22,73 zł
		100,00%	100,00%

10.9. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz nieruchomości wycenianej z ich niezbędną charakterystyką.

Ocena punktowa nieruchomości podobnych oraz wycenianych:

gradacja ocen			2	2
WYCENIANA działka nr 195			1	1
WYCENIANA działka nr 178/1			1	1
Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo	
LP	Data transakcji	Położenie	Lokalizacja ogólna	Potencjał
1	2024-06-19	20 (WŁADYSŁAWOWO)	1	1
2	2024-05-08	14 (JAROSZKI)	2	2
3	2024-03-27	14 (JAROSZKI)	2	2
4	2024-03-12	11 (LUBOWIDZA)	1	1
Waga cechy			50,00%	50,00%

10.10. 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 wraz z obliczeniem skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek i określenie wartości nieruchomości.

LP	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo		Suma poprawek	Cena skorygowana
				Lokalizacja ogólna	Potencjał		
1	2024-06-19	20 (WŁADYSŁAWOWO)	42,82 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	42,82 zł
2	2024-05-08	14 (JAROSZKI)	47,39 zł	-22,73 zł	-22,73 zł	-45,46 zł	1,93 zł
3	2024-03-27	14 (JAROSZKI)	58,11 zł	-22,73 zł	-22,73 zł	-45,46 zł	12,65 zł
4	2024-03-12	11 (LUBOWIDZA)	12,65 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	12,65 zł
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) Działki nr 195							
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej		$C_{PŚR} = \sum C_p / n$		17,51 zł		
2	Ilość umownych jednostek porównawczych		P		892,00		
3	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU		$WR = C_{PŚR} * P$		15 600,00 zł		
4	SŁOWNIE	piętnaście tysięcy sześćset złotych 0/100 groszy					
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) z uwzględnianiem służebności							
WARTOŚĆ RYNKOWA (WRU) PO ZAOKRĄGLENIU z uwzględnieniem służebności			15 600 zł – 8 966 zł = 6 634 zł				
SŁOWNIE			sześć tysięcy sześćset trzydzieści cztery złote 0/100 groszy				

LP	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo		Suma poprawek	Cena skorygowana
				Lokalizacja ogólna	Potencjał		
1	2024-06-19	20 (WŁADYSŁAWOWO)	42,82 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	42,82 zł
2	2024-05-08	14 (JAROSZKI)	47,39 zł	-22,73 zł	-22,73 zł	-45,46 zł	1,93 zł
3	2024-03-27	14 (JAROSZKI)	58,11 zł	-22,73 zł	-22,73 zł	-45,46 zł	12,65 zł
4	2024-03-12	11 (LUBOWIDZA)	12,65 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	12,65 zł
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) Działki nr 178/1							
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej		$C_{PŚR} = \sum C_p / n$		17,51 zł		
2	Ilość umownych jednostek porównawczych		P		209,00		
3	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU		WR= C _{PŚR} *P		3 700,00 zł		
4	SŁOWNIE	trzy tysiące siedemset złotych 0/100 groszy					
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) z uwzględnianiem służebności							
WARTOŚĆ RYNKOWA (WRU) PO ZAOKRĄGLENIU z uwzględnieniem służebności			3 700 zł – 2 126 zł = 1 574 zł				
SŁOWNIE			jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt cztery złote 0/100 groszy				

10.11. Określenie wartości prawa służebności osobistej.

Zgodnie z zapisami Aktu Notarialnego Rep A Nr 2450/2021 z dnia 15 lipca 2021 roku, znajdującą z dnia Umowy darowizny i umowy służebności osobistej wynika że została ustanowiona na rzecz

- Mieczysława Kaczmarzkiego – urodzonego 09 lutego 1968 rok, 57 i 8 miesięcy

- Bogumiły Kaczmarzkiej – urodzonej 12 stycznia 1966 rok, 59 lat i 9 miesięcy

nieodpłatna dożywotnia służebność osobista polegająca na prawie korzystania przez uprawnionych (z wyłączeniem innym osób) ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na działce gruntu nr 178/2 oraz wejścia do tego budynku, a ponadto prawie korzystania (wspólnie z właścicielem nieruchomości) z budynków gospodarczych zlokalizowanym na działce nr 178/2 i 177/4, a także swobodnym poruszaniu się po całej nieruchomości oraz nieodpłatne dożywotnie prawo użytkowania (według uprawnionych) 0,3000 ha z działki gruntu nr 177/4 i opisaną służebnością i prawem użytkowania **obciąża całą nabytą przez niego tym aktem notarialnym nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej LD1B/00002629/2.**

Wartość prawa służebności dożywotniego użytkowania D, w tym przypadku stanowi funkcję dwóch elementów:

1. Roczny czynsz (który można uzyskać z wynajmu budynków (mieszkalnego oraz gospodarczych) – przewidywany dochód z nieruchomości DR).

Określenie wysokości stawki czynszu. Stawki czynszu najmu proponuje się:

- w przypadku rozwiniętego sektora rynku określać w podejściu porównawczym (metodą porównywania parami lub korygowania ceny średniej) z uwzględnieniem wszystkich cech rynkowych nieruchomości
- w przypadku braku informacji o stawkach czynszu jako procentowy udział w wartości rynkowej nieruchomości (np. w wysokości 6,4% - 8,3% wartości rynkowej nieruchomości - vide "Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych" A. Trybusz ACTA ACADEMIAE AGRICULTURAE TECHNICAЕ OLSTENENSIS 1993r.).

Na rynku lokalnym mamy bardzo ograniczoną ilość dzierżawy nieruchomości gruntowych odpowiadającej cechom przedmiotowych nieruchomości. Wysokość czynszu określona jako procentowy udział w wartości rynkowej nieruchomości na poziomie 6,40 %.

Zatem czynsz roczny dla działki o nr 195 wynosi $15\ 600\ \text{zł} \times 6,40\ \% = 998,40\ \text{zł}$

Zatem czynsz roczny dla działki o nr 178/1 wynosi $3\ 700\ \text{zł} \times 6,40\ \% = 236,80\ \text{zł}$

Do oszacowania wartości prawa użytkowania zastosowałem podejście dochodowe, metodę inwestycyjną – wg formuły. $WS = D \times Ww \times Wk$

gdzie:

WS – wartość służebności dożywotniego zamieszkiwania

D – stałe dochody roczne równe DON;

Ww - współczynnik współkorzystania

Wk - współczynnik korygujący, określony wg wzoru:

$$Wk = [1 - (1+r)^{-n}] : r$$

w którym:

n = ilość lat pozbawienia właściciela nieruchomości z dochodów (czas trwania życia dożywotnika)

r = stopa kapitalizacji

Czas trwania służebności - okres projekcji - przyjmuje się dalszy czas życia – wg tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn zwartej w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 marca 2025 roku, z uwzględnieniem wieku osoby, na rzecz której ustanowiono służebność.

Przeciętne dalsze trwanie życia **Mieczysława Kaczmarskiego** wg tabel GUS **289,0 miesięcy**, przyjęto **n = 24 lat**.

Przeciętne dalsze trwanie życia **Bogumiły Kaczmarskiej** wg tabel GUS **268,8 miesięcy**, przyjęto **n = 22 lat**.

Z analizy rynku uzyskano informacje:

- $r = 10\%$,
- roczna stawka czynszu $S_t = 6,40\ \% W_n$ wartości nieruchomości.

Czasowy współczynnik kapitalizacji WK dla okresu 24 lat, jako osoby która dłużej będzie żyła w którym to okresie właściciel będzie pozbawiony potencjalnych dochodów z nieruchomości wynosi

$$W_k = [1 - (1+r)^{-n}] : r$$

gdzie $n = 24$, $r = 0,10$; stąd $W_k = 8,98$

W związku z tym wartość prawa służebności ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej działkę o nr 195 wynosi

$$WS = DR \times WK = 998,40 \text{ zł} \times 8,98$$

Wartość służebności wynosi = 8.965,63 zł

Po zaokrągleniu przyjęto 8 966 zł.

WARTOŚĆ RYNKOWA (WRU) PO ZAOKRĄGLENIU z uwzględnieniem służebności	15 600 zł – 8 966 zł = 6 634 zł
SŁOWNIE	sześć tysięcy sześćset trzydzieści cztery złote 0/100 groszy

W związku z tym wartość prawa służebności ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej działkę o nr 178/1 wynosi

$$WS = DR \times WK = 236,80 \text{ zł} \times 8,98$$

Wartość służebności wynosi = 2 126,46 zł

Po zaokrągleniu przyjęto 2 126 zł.

WARTOŚĆ RYNKOWA (WRU) PO ZAOKRĄGLENIU z uwzględnieniem służebności	3 700 zł – 2 126 zł = 1 574 zł
SŁOWNIE	jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt cztery złote 0/100 groszy

10.12. Uzasadnienie.

1. Mając na uwadze: cel wyceny, położenie nieruchomości, funkcję, dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, zakres wyceny, zgodnie z przyjętą metodyką wyceny wartość ta odzwierciedla aktualny stan rynku dla tego rodzaju nieruchomości.
2. Wartości zostały określone na podstawie analizy rynku lokalnego, cen i danych dostępnych od dnia wyceny, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjętych założeń.
3. Wynik wartości rynkowych mieści się w przedziale cen transakcyjnych C_{min} i C_{max} . Wartości rynkowe nieruchomości gruntowych będących przedmiotem prawa własności oszacowane zostały w oparciu o dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego.

4. Unikalne cechy nieruchomości, takie jak: stałość w miejscu, różnorodność, trwałość, powodują, że konkurencja w zakresie nieruchomości ma charakter lokalny, silnie związany z danym terenem. Potencjalny nabywca musi osobiście ocenić nieruchomość, którą jest zainteresowany, by poznać jej zalety w relacji do innych nieruchomości. Starając się to odzwierciedlić poszukiwałem nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym powiatu brzezińskiego. W procesie wyceny zawsze dąży się do obiektywizacji wartości, poszukując typowych, czyli najczęstszych zachowań uczestników rynku. Uczestnicy każdego rynku mają swoje indywidualne, subiektywne oczekiwania, różnie postrzegają użyteczność danego dobra. W ich ocenach ważna jest tzw. użyteczność krańcowa, która określa dodatkową korzyść, dostarczaną przez jedną jednostkę dobra. Dla każdej osoby użyteczność krańcowa dobra jest inna. Wartość każdego dobra posiada nie tylko cechy subiektywne, ale ma zawsze charakter względny i jest kategorią dynamiczną. Mając na uwadze powyższe wartość ta odzwierciedla aktualny stan rynku dla tego rodzaju nieruchomości.

11. Klauzule.

1. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
2. Wartość rynkowa, określona w operacie szacunkowym, nie zawiera żadnych obciążeń publicznoprawnych. Wartość ta abstrahuje od wszelkich kosztów sprzedaży nieruchomości oraz podatków związanych z transakcją.
3. Do obliczeń został wykorzystany program EXCEL, skąd mogą być różnice wynikające z zaokrągleń.
4. Wyniki oszacowania zostały zaokrąglone do pełnych setek, przyjmując zasady prezentacji wyników oszacowania na podstawie § 56 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, końcowy wynik oszacowania może być przedstawiony dla danego rzędu wielkości z zaokrągleniem.
5. Przyjęto założenie, że budynek posiada prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie. Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz Operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.
6. Przyjęto założenie, że przedmiotowa nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
7. Przyjęto założenie, że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne oraz szkody górnicze.
8. Określone podczas wyceny dane liczbowe budynku służą wyłącznie dla wyceny i nie stanowią operatu inwentaryzacyjnego.

9. Zastrzegam, iż operat nie może być publikowany w całości lub w częściach bez zgody autora.

10. Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu niniejszej opinii o wartości - nie łączą mnie żadne powiązania ani zależności z właścicielem niniejszej nieruchomości, a także z osobami z nim powiązanymi.

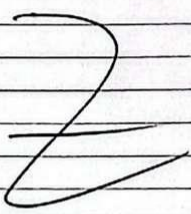
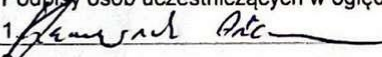
12. Załączniki do operatu szacunkowego.

1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 09 października 2025 roku,
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów, wydany przez Starostwo Powiatowe w Brzezinach w dniu 01 października 2025 roku,
3. Wypis z kartoteki budynków, wydany przez Starostwo Powiatowe w Brzezinach w dniu 01 października 2025 roku,
4. Mapa zasadnicza, wygenerowana w dniu 14 października 2025 roku przez <https://brzeziny.geoportal2.pl>,
5. Pismo z dnia 14 października 2025 roku w sprawie przeznaczenia, wydane przez Urząd Gminy w Rogowie,
6. Kopia polisy OC.

Wojciech Pioruński

Zgierz, dnia 23 października 2025 roku

[illegible]

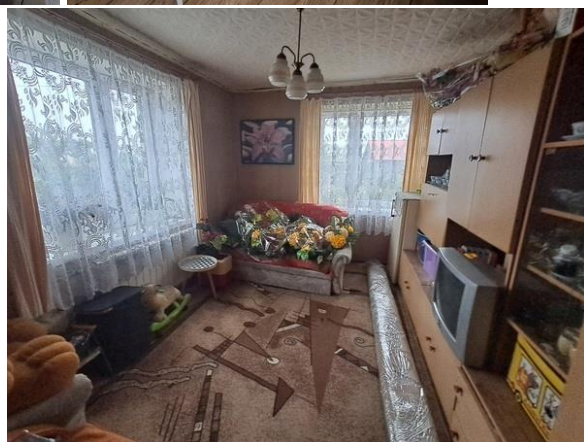
	
Na tym protokół zakończono, odczytano i podpisano. Wykonano dokumentację fotograficzną.	
Dokumenty udostępnione w trakcie czynności	1. 2. 3. 4. 5.
Własnoręcznym podpisem potwierdza się przeprowadzone czynności oraz treść protokołu i nie wnosi się zastrzeżeń.	
Podpis osoby sporządzającej protokół: 	
Podpisy osób uczestniczących w oględzinach: 1.  2. 3. 4.	

Dokumentacja fotograficzna z dnia 09 października 2025 roku
Przedmiotowa nieruchomość
Budynek mieszkalny



Pomieszczenie wewnątrz







Stolarka okienna



Stolarka drzwiowa



57
Podłogi



Pęknięcie na ścianie zewnętrznej



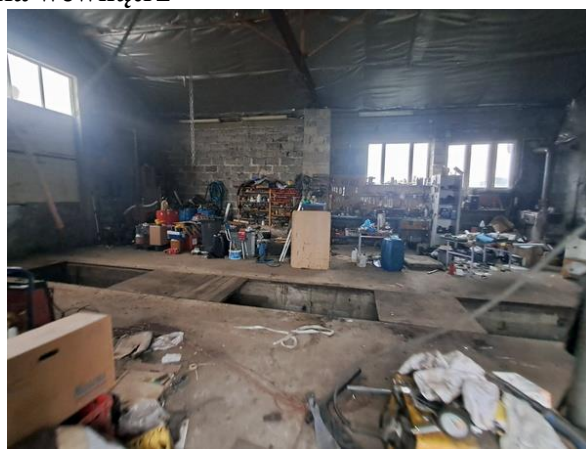
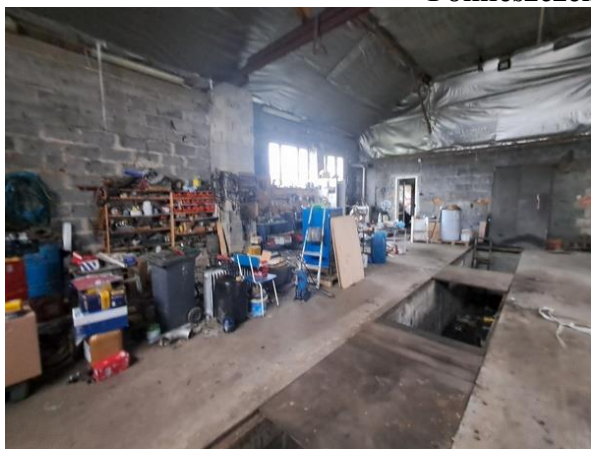
Źródło ciepła



Budynek stodoły



Pomieszczenia wewnątrz





Ubytki w dachu



Budynek gospodarczy



Pomieszczenia wewnątrz

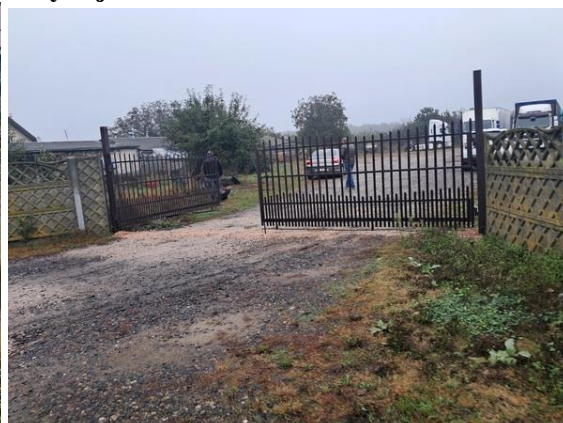




Zawilgocenia na sufitach i uszkodzenia dachu



Ogrodzenie i bramy wjazdowe





Stan zagospodarowania





Droga dojazdowa do części siedliskowej



Droga dojazdowa do części rolnej



Załącznik 2

**STAROSTWO POWIATOWE
W BRZĘZINACH**
95-060 Brzeziny
ul. Sienkiewicza 16

Nr kancelaryjny : BG.6621.1910.2025

Województwo : łódzkie

Powiat : brzeziński

Jednostka ewidencyjna : 102105_2 Rogów

Obręb : 0018 STEFANÓW

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 01.10.2025

Jednostka rejestrowa : G.46

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ADAM TOMASZ KACZMARSKI Rodzice: MIECZYŚLAW, BOGUMIŁA STEFANÓW 10; 95-063 gm. ROGÓW;	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
177/4	1		grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0,0653	2,0302	AN REP. A NR 2450/2021
			grunty orne	RIVa	0,6535		LD1B/00002629/2
			grunty orne	RIVb	0,8391		
			grunty orne	RV	0,4723		
Id działki: 102105_2.0018.177/4							
178/1	1		lasy	LsIV	0,0209	0,0209	AN REP. A NR 2450/2021
							LD1B/00002629/2
Id działki: 102105_2.0018.178/1							
178/2	1		grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0,1475	1,0971	AN REP. A NR 2450/2021
			grunty orne	RIVa	0,5302		LD1B/00002629/2
			grunty orne	RIVb	0,0988		
			grunty orne	RV	0,3206		
Id działki: 102105_2.0018.178/2							
195	1		grunty orne	RIVb	0,0892	0,0892	AN REP. A NR 2450/2021

Strona: 1

							LD1B/00002629/2
Id działki: 102105_2.0018.195							

Razem powierzchnia działek :

3,2374 ha

Słownie : trzy ha. dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 01.10.2025

Sporządził : Małgorzata Swaczyna

z upoważnienia Starosty Brzezińskiego

Signature Not Verified

Lidia Majcher

Dokument podpisany przez Lidia Majcher

starszy inspektor

Data: 2025.10.01 14:29:10 CEST 01.10.2025

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik 3

STAROSTWO POWIATOWE
W BRZEZINACH
95-060 Brzeziny
ul. Sienkiewicza 16

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : BG.6621.1910.2025

Województwo : łódzkie

Powiat : brzeziński

Jednostka ewidencyjna : 102105_2 Rogów

Obręb : 0018 STEFANÓW

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 01.10.2025

Pozycja kartoteki budynków: KB.46

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
168	177/4		1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. Budynek składowy w gospodarstwie rolnym 3.	1/0	1. 1980 2.	
Id budynku: 102105_2.0018.168_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.46 Wartość: () Nr jednostki rejestru budynków: Materiał: MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Data ze źródeł niepotwierdzonych Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.: Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy: Klasa wg. PKOB: Budynki gospodarstw rolnych Pow zabud. [m2]: 45 Data rozbiórki: Pow. użytk. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu: Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użytk.: Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Łączna liczba izb w budynku: Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10: Informacje dodatkowe:						
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
169	178/2	STEFANÓW; 10	1. Budynki mieszkalne 2. Budynek jednorodzinny 3.	1/0	1. 1970 2.	

Id budynku: 102105_2.0018.169_BUD Wartość: () Materiał: MUR Stan użyt. bud.: Rej. zabytków: Status budynku: Wybudowany Klasa wg. PKOB: Budynki mieszkalne jednorodzinne			Nr jednostek rejestru gruntów: G.46 Nr jednostki rejestru budynków: St. pewn. ust. daty bud.: Data ze źródeł niepotwierdzonych St. pewn. ust. daty przebud.: Zakres przebudowy:			
Pow. zabud. [m2]: 115 Pow. użyt. lokali [m2]: Powierzchnia pom. przyn. lokali: Pow. użyt. z obmiarów: Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10: Informacje dodatkowe:			Data rozbiórki: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Pow. użyt. ust. na podst. projektu: Data oddania do użyt.: Łączna liczba izb w budynku:			
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
170	178/2		1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. Budynek magazynowy w gospodarstwie rolnym 3.	1/0	1. 1970 2.	

Id budynku: 102105_2.0018.170_BUD Wartość: () Materiał: MUR Stan użyt. bud.: Rej. zabytków: Status budynku: Wybudowany Klasa wg. PKOB: Budynki gospodarstw rolnych			Nr jednostek rejestru gruntów: G.46 Nr jednostki rejestru budynków: St. pewn. ust. daty bud.: Data ze źródeł niepotwierdzonych St. pewn. ust. daty przebud.: Zakres przebudowy:			
Pow. zabud. [m2]: 83 Pow. użyt. lokali [m2]: Powierzchnia pom. przyn. lokali: Pow. użyt. z obmiarów: Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10: Informacje dodatkowe:			Data rozbiórki: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Pow. użyt. ust. na podst. projektu: Data oddania do użyt.: Łączna liczba izb w budynku:			
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
171	178/2		1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. Budynek magazynowy w gospodarstwie rolnym 3.	1/0	1. 1980 2.	

Id budynku: 102105_2.0018.171_BUD Wartość: () Materiał: MUR Stan użyt. bud.: Rej. zabytków: Status budynku: Wybudowany Klasa wg. PKOB: Budynki gospodarstw rolnych			Nr jednostek rejestru gruntów: G.46 Nr jednostki rejestru budynków: St. pewn. ust. daty bud.: Data ze źródeł niepotwierdzonych St. pewn. ust. daty przebud.: Zakres przebudowy:			
Pow zabud. [m2]: 46 Pow. użyt. lokali [m2]: Powierzchnia pom. przyn. lokali: Pow. użyt. z obmiarów: Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10: Informacje dodatkowe:			Data rozbiórki: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Pow. użyt. ust. na podst. projektu: Data oddania do użyt.: Łączna liczba izb w budynku:			
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
172	178/2		1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. Budynek magazynowy w gospodarstwie rolnym 3.	1/0	1. 1980 2.	

Id budynku: 102105_2.0018.172_BUD Wartość: () Materiał: MUR Stan użyt. bud.: Rej. zabytków: Status budynku: Wybudowany Klasa wg. PKOB: Budynki gospodarstw rolnych			Nr jednostek rejestru gruntów: G.46 Nr jednostki rejestru budynków: St. pewn. ust. daty bud.: Data ze źródeł niepotwierdzonych St. pewn. ust. daty przebud.: Zakres przebudowy:			
Pow zabud. [m2]: 195 Pow. użyt. lokali [m2]: Powierzchnia pom. przyn. lokali: Pow. użyt. z obmiarów: Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10: Informacje dodatkowe:			Data rozbiórki: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Pow. użyt. ust. na podst. projektu: Data oddania do użyt.: Łączna liczba izb w budynku:			

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 01.10.2025

Sporządził : Małgorzata Swaczyna

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Lidia Majcher

Data: 2025.10.01 14:29:53 CEST

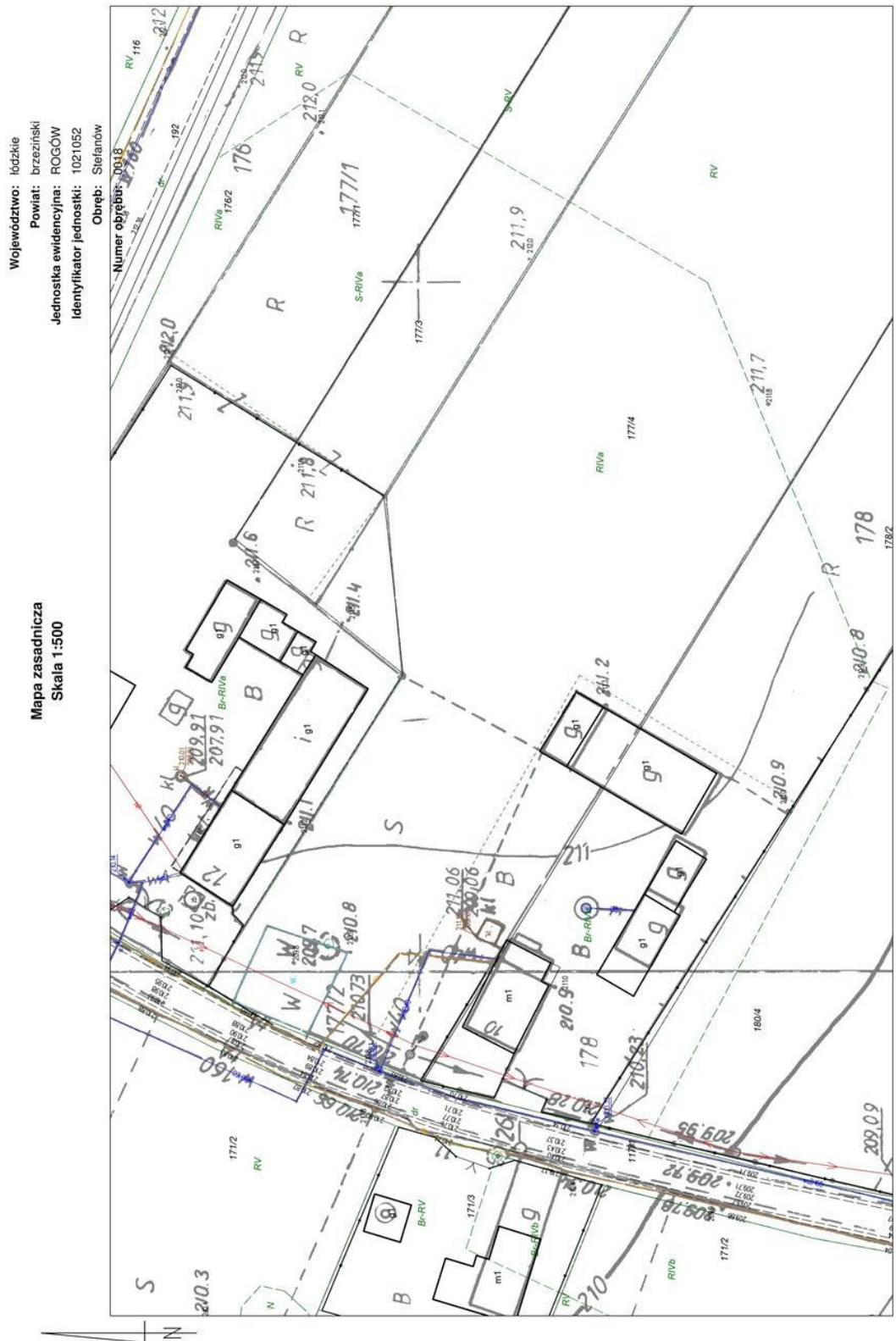
z upoważnienia Starosty Brzezińskiego

Lidia Majcher

starszy inspektor

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik 4



ID weryfikacji: 38864-89698904 (na stronie: <https://brzeziny.geoportal2.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>)
Dokument wygenerowany automatycznie dnia: 14.10.2025 r. Wniosek: BG.6642.1230.2025
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

69
Załącznik 5

Rogów, dn. 14 października 2025r.

Urząd Gminy w Rogowie
95-063 Rogów, ul. Żeromskiego 23

INW.6724.6.2025

Wojciech Pioruński

email: wojciechpiorunski@gmail.com

W odpowiedzi na email z dnia 30.09.2025 r. informujemy, iż działki ewidencyjne o nr 195, 177/4, 178/1 i 178/2 położone w obrębie Stefanów, gmina Rogów:

- nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- obecnie trwają prace nad sporządzeniem planu ogólnego. Na dzień obecny gmina nie dysponuje dokumentem,
- W latach 2025 – 2024 nie były wydawane warunki zabudowy dla w/w działek,
- Rada Gminy w Rogowie w dniu 18 maja 2023 r. Uchwałą Nr LVI/312/2023 przyjęła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów. Poniżej przekazuję link do strony i treścią dokumentu:
Mapa ze studium uwarunkowań znajduje się na stronie: <https://rogow.e-mapa.net>
Treść uchwały: <https://mpzp.igeomap.pl/doc/brzeziny/rogow/000.pdf>
Legenda: <https://mpzp.igeomap.pl/doc/brzeziny/rogow/000.jpg>

Wójt Gminy
Daniel Kołada

Załącznik 6

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1104994455


1	Okres ubezpieczenia: od 15.03.2025 r. do 14.03.2026 r.																																								
2	Ubezpieczający: WOJCIECH PIORUŃSKI WYCENA NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: STOLARSKA 23, 95-100 ZGIERZ E-mail: WOJCIECHPIORUNSKI@GMAIL.COM	REGON: 101458726 Telefon: +48736051176																																							
3	Ubezpieczony: WOJCIECH PIORUŃSKI WYCENA NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: STOLARSKA 23, 95-100 ZGIERZ E-mail: WOJCIECHPIORUNSKI@GMAIL.COM	REGON: 101458726 Telefon: +48736051176																																							
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie: 250 000 EUR Na wszystkie zdarzenia: 250 000 EUR																																							
	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych																																								
5	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 1 000 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 1 000 000 PLN																																							
6	Składka łączna: 1 431,50 PLN <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rata</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> <th>12</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>122,50</td> <td>119,00</td> <td>119,00</td> <td>119,00</td> <td>119,00</td> <td>119,00</td> <td>119,00</td> <td>119,00</td> <td>119,00</td> <td>119,00</td> <td>119,00</td> <td>119,00</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>12.03.25</td> <td>14.04.25</td> <td>12.05.25</td> <td>12.06.25</td> <td>14.07.25</td> <td>12.08.25</td> <td>12.09.25</td> <td>13.10.25</td> <td>12.11.25</td> <td>12.12.25</td> <td>12.01.26</td> <td>12.02.26</td> </tr> </tbody> </table>		Rata	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Kwota w PLN	122,50	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	Termin płatności	12.03.25	14.04.25	12.05.25	12.06.25	14.07.25	12.08.25	12.09.25	13.10.25	12.11.25	12.12.25	12.01.26	12.02.26
Rata	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																													
Kwota w PLN	122,50	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00	119,00																													
Termin płatności	12.03.25	14.04.25	12.05.25	12.06.25	14.07.25	12.08.25	12.09.25	13.10.25	12.11.25	12.12.25	12.01.26	12.02.26																													
7	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 16 1240 6960 3014 0110 2464 4349 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1104994455																																								
8	Warunki ubezpieczenia 1. 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. 2. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia mają zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność																																								
9	Postanowienia dodatkowe 1. Warunki szczególne: Ubezpieczenie nadwyżkowe zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu: 1. Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe wskutek wykonywania dodatkowej działalności w zakresie nie wskazanym w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami a obejmującym: 1) czynności wyceny środków trwałych wymienionych w wykazie ewidencji środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością, 2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością, 3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości, 4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli. 2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody: 1) powstałe wskutek ujawnienia wiadomości poufnej albo objętej tajemnicą, 2) powstałe wskutek niedotrzymania terminów wykonania umowy, której stroną jest przedsiębiorca, a przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami, 3) powstałe w wyniku błędnego przeliczenia dowolnej waluty obcej, 2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością, 3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości, 4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli. 2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody: 1) powstałe wskutek ujawnienia wiadomości poufnej albo objętej tajemnicą, 2) powstałe wskutek niedotrzymania terminów wykonania umowy, której stroną jest przedsiębiorca, a przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami, 3) powstałe w wyniku błędnego przeliczenia dowolnej waluty obcej,																																								
10	Ubezpieczenie obowiązkowe 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																																								
	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 4. ☒ * 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 5. ☒ * 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, Alor Bank SA, w ich własnych																																								
	celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 6. ☒ * 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 7. ☒ * 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																																								

DSP/P/1104994455/8432/a893b8d6-f121-4edb-8b42-cb1bb4d9aca8/BE20

ID UG: 379606

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

1/2

DSPOCZA/24f11_01/20250305.1333/proddpou04-349175168.3/FILE/a893b8d6-f121-4edb-8b42-cb1bb4d9aca8

kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

8. ☒ 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).

9. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.

2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:

- 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
- 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
- 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
- 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.

3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:

- 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
- 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
- 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.

5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:

- 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
- 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.

6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługujące 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.

11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.

12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.

13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.

14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

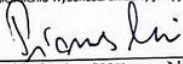
1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej 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.

2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
WOJCIECH JACEK PIORUŃSKI
E-mail: WOJCIECHPIORUNSKI@GMAIL.COM
Telefon: +48736051176

Data zawarcia umowy: 05.03.2025 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.


Pierczę i podpis ubezpieczającego
Wycena Nieruchomości
Wojciech Pioruński
WOJCIECH PIORUŃSKI
95-100 Zielona Góra, Stolarska 23
Ubezpieczający
NIP: 727.104.93-26



Barbara Danuta Muniak
Elektronicznie podpisany przez Tel. +48 509488066; 607656525
Barbara Danuta Muniak 141206608 NIP 5252415134
Data: 2025.03.05
13 37 42 -0100
Hanza Consulting Sp. z o.o.
02-495 Warszawa
ul. Dzieci Warszawy 27A/84
Nrlcencj: KNF 12277796/A
Pierczę 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)

DSP/P/1104994455/8432/a893b8d6-f121-4edb-8b42-cb1bb4d9aca8/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

za zgodność z oryginałem Wojciech Pioruński, upr. nr 7380

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej, położonych w miejscowości Stefanów