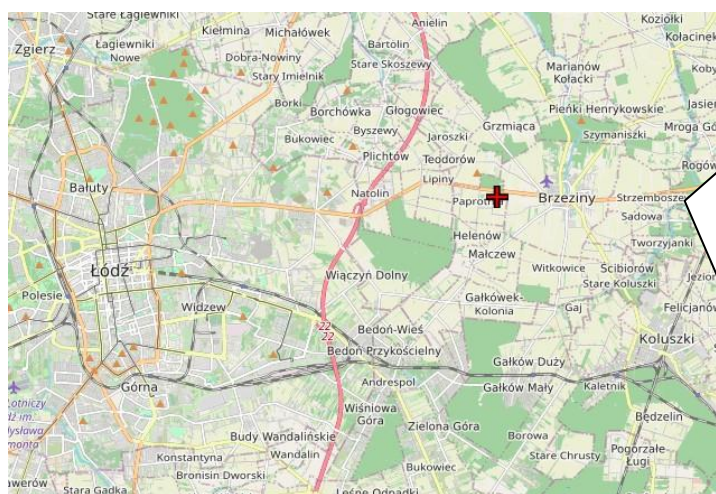




Wycena Nieruchomości Wojciech Piorunski
ul. Stolarska 23, 95-100 Zgierz
e-mail: wojciechpiorunski@gmail.com, www.wnwp.pl
tel. 736-051-176

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ,
STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ O NR 68, POŁOŻONEJ W GMINIE BRZEZINY,
MIEJSCOWOŚCI PAPROTNIA POD NR 6, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1B/00011122/4.



Autor operatu szacunkowego:

Wojciech Piorunski – rzeczoznawca majątkowy o nr upr. 7380



Data sporządzenia operatu szacunkowego: 20 marca 2025 roku.

Egz. nr 1

Spis treści

Podstawowe informacje z operatu szacunkowego.....	3
1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. Określenie celu wyceny.....	4
3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1. Podstawa formalna wykonania operatu szacunkowego.....	4
3.2. Podstawy materialno-prawne.....	4
3.3. Podstawy metodyczne.....	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
3.4.1. Źródła danych dotyczących przedmiotu wyceny.....	5
3.4.2. Źródła danych dotyczących rynku nieruchomości.....	5
4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości.....	5
5. Opis i określenie stanu.....	5
5.1. Określenie stanu prawnego.....	5
5.2. Opis nieruchomości.....	7
6. Określenie przeznaczenia nieruchomości.....	18
7. Przedstawienie sposobu wyceny, uwarunkowania prawne, wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania.....	18
7.1. Przedstawienie sposobu szacowania.....	18
7.2. Rodzaj określanej wartości nieruchomości.....	19
7.3. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.....	19
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	20
9. Określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.....	22
9.1. Rodzaj rynku.....	23
9.2. Obszar rynku.....	23
9.3. Okres badania cen.....	23
9.4. Informacje o popycie i podaży.....	23
9.5. Jednostka porównawcza.....	23
9.6. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.....	23
9.7. Trend zmiany cen.....	24
9.8. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.....	24
9.9. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.....	25
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.....	25
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.....	26
9.12. Uzasadnienie.....	27
10. Klauzule.....	28
11. Załączniki do operatu szacunkowego.....	29

Podstawowe informacje z operatu szacunkowego

1	Rodzaj prawa do nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
2	Określenie przedmiotu wyceny	Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa położona w powiecie brzezińskim, gminie Brzeziny, obrębie Paprotnia, miejscowości Paprotnia pod nr 6, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 68 i powierzchni 1 (jeden) hektar 76 (siedemdziesiąt sześć) arów, dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr LD1B/00011122/4.
3	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, prowadzonym przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Brzezinach.
4	Data dokonania oględzin	13 marca 2025 roku
5	Data określenia wartości	20 marca 2025 roku
6	Data sporządzenia operatu szacunkowego	20 marca 2025 roku
7	Metodologia wyceny	Zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
8	Określona wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej	709 700 zł <i>słownie: siedemset dziewięć tysięcy siedemset złotych</i>
9	Uprawnienia autora operatu szacunkowego	Wojciech Pioruński rzeczoznawca majątkowy o nr uprawnień 7380 Tel. 736-051-176 wojciechpiorunski@gmail.com www.wnwp.pl
10	Polisa OC	Polisa PZU o nr 1104994455
11	Podpis i pieczęć autora operatu szacunkowego	

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa położona w powiecie brzezińskim, gminie Brzeziny, obrębie Paprotnia, miejscowości Paprotnia pod nr 6, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 68 i powierzchni 1 (jeden) hektar 76 (siedemdziesiąt sześć) arów, dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr LD1B/00011122/4.

1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny objęto prawo własności opisanej w pkt 1.1. nieruchomości gruntowej zabudowanej.

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 03 lutego 2025 roku, wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Brzezinach (znak sprawy 1003-SEE.7112.4.2025).

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 21 czerwca 2024 roku Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 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 13 marca 2025 roku,
2. Elektroniczny wgląd do księgi wieczystej nr LD1B/00011122/4 w dniu 13 marca 2025 roku,
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów, wydany przez Starostwo Powiatowe w Zgierzu w dniu 14 lutego 2025 roku,
4. Mapa zasadnicza, wygenerowana w dniu 17 marca 2025 roku przez <https://brzeziny.geoportal2.pl>,
5. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydany przez Urząd Gminy Brzeziny w dniu 21 lutego 2025 roku,
6. Pozwolenie na budowę z dnia 07 czerwca 1978 roku,
7. Dokumentacja techniczna wraz z rzutami.

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 Brzeziny, www.gratka.pl, www.morizon.pl oraz publikowanych przez NBP,
4. Dane Głównego Urzędu Statystycznego publikowane w na stronie internetowej <http://stat.gov.pl>.

4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości.

Data dokonania oględzin.	13 marca 2025 roku
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny.	13 marca 2025 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu operatu szacunkowego.	20 marca 2025 roku
Data sporządzenia operatu szacunkowego.	20 marca 2025 roku

5. Opis i określenie stanu.

5.1. Określenie stanu prawnego.

5.1.1 Dla przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 68 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr **LD1B/00011122/4**. 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

Numer działki: 68

Położenie: województwo skierniewickie, gmina Brzeziny, miejscowość Paprotnia

Sposób korzystania: działka gruntu

Obszar całej nieruchomości: 1,7300 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II: Własność:

Łukasz Witold Bald wpisany w udziałach $\frac{1}{4}$ oraz $\frac{3}{4}$ części

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji

Skarb Państwa: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzezinach, Brzeziny

Numer wpisu: 3

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym

Przedmiot wykonywania: nie ujawnienie następcy prawnego po Jadwidze Bald córce Stanisława i Heleny

Numer wpisu: 4

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji

Skarb Państwa: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzezinach, Brzeziny

Numer wpisu: 5

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Brzezinach w sprawach 1003-REF1.711.24467987.2020.1.PIOWO I 1003-SEE.90279038.2024.PWO, kolejnego wierzyciela - CC83 Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie w sprawie KM 1876/24 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka

Skarb Państwa: **CC83 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY AKTYWÓW NIEPUBLICZNYCH, WARSZAWA**

Dział IV: Hipoteka:

Wpisana jest wzmianka **DZ. KW. / LD1B / 5666 / 24 / 1 - 2024-10-29, 10:51:45 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ**

Numer hipoteki: 2

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma, waluta: 21124,63 zł

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzezinach, Brzeziny

Numer hipoteki: 3

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma, waluta: 26489,64 zł

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzezinach, Brzeziny

5.1.2 Opis ewidencji gruntów:

Dane z uproszczonego wypisu z rejestru gruntów o niepełnej treści z dnia 14 lutego 2025 r wydanego przez Starostwo Powiatowe w Brzezinach.

Województwo: łódzkie

Powiat: brzeziński

Jednostka ewidencyjna: Brzeziny - gmina

Obręb ewidencyjny: 0019 Paprotnia

Numer działki	Położenie	Opis użytku	Użytki i klasy bonitacji		Powierzchnia [ha]
			rodzaj	Pow. w [ha]	
68		grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0,14	1,73
		las	LsIV	0,10	
		las	LsV	0,55	
		pastwiska trwałe	PsIV	0,10	
		grunty orne	RIVb	0,62	
		grunty orne	RV	0,20	
		rowy	W-PsIV	0,02	
Razem powierzchnia działek [ha]: 1,73					

Dane z mapy zasadniczej, wygenerowanej w dniu 17 marca 2025 roku przez <https://brzeziny.geoportal2.pl>, z której że przedmiotowa działka o nr 68:

- zabudowana jest jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym,
- posiada przyłącze energetyczne i wodociągowe,
- na przedmiotowej działce znajduje się zbiornik na nieczystości płynne,
- przez teren działki przebiega rów z wodą, a w południowej części są użytki gruntowe R oraz Ls.

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 Brzeziny położona jest w powiecie brzezińskim, w niedalekim sąsiedztwie miasta Łódź, w centralnej części województwa łódzkiego. Okala Miasto Brzeziny, gdzie zlokalizowane są ważniejsze instytucje związane z administracją samorządową gminy.

Gmina zajmuje obszar ok. 107 km², graniczy od zachodu z gminą Nowosolna położoną w granicach administracyjnych miasta Łódź, od północy gmina graniczy z gminą Stryków, a od północnego wschodu z gminą Dmosin, od wschodu z gminą Rogów, od południa z gminą Koluszki i gminą Andrespol oraz z centralnie położonym miastem Brzeziny.

Gmina położona jest w zachodniej części powiatu brzezińskiego, na który składają się gminy: miasto Brzeziny, gmina Brzeziny, gmina Dmosin, gmina Rogów i gmina Jeżów.

Gmina ma dogodne położenie komunikacyjne, przecina ją droga krajowa nr 72, łącząca Łódź z Rawą Mazowiecką, Warszawą. Gmina zlokalizowana jest w sąsiedztwie ważnych wę-

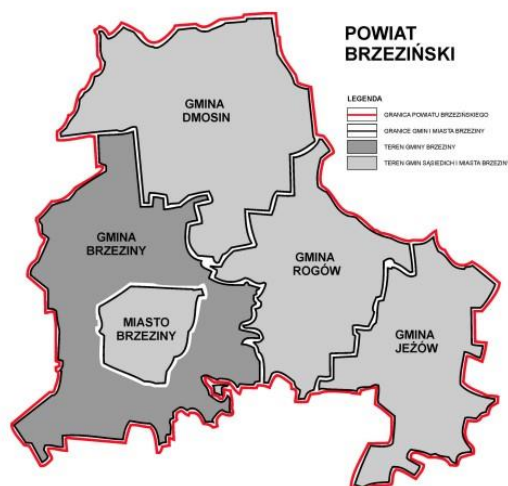
złów komunikacyjnych: istniejącego w Strykowie (skrzyżowanie autostrady A1 i A2) i projektowanego w Natolinie (węzeł „Brzeziny” na autostradzie A1), daje duże możliwości gospodarczego rozwoju gminy.

Gmina Brzeziny podzielona jest na 28 sołectw: Adamów, Bielanki, Bronowice, Buczek, Dąbrówka Duża, Dąbrówka Mała, Eufemianów, Gaj, Gałkówek Kolonia, Grzmiąca, Helenów, Jaroski, Jordanów, Kędziorki, Małczew, Marianów Kołacki, Paprotnia, Poćwiardówka, Polik, Przanówka, Przeclaw, Rozworzyn, Syberia, Szymaniszki, Teodorów, Tworzyjanki, Witkowice, Zalesie.

Na strukturę gminy składają się wsie: Adamów, Bielanki, Bogdanka, Bronowice, Buczek, Dąbrówka Duża, Dąbrówka Mała, Eufeminów, Gaj, Gałkówek Kolonia, Grzmiąca, Helenów, Helenówka, Henryków, Ignaców, Jabłonków, Janinów, Jałoski, Jordanów, Kędziorki, Małczew, Marianów Kołacki, Michałów, Paprotnia, Pieńki Henrykowskie, Poćwiardówka, Polik, Przanówka, Przeplaw, Rochna, Rozworzyn, Sadowa, Stare Koluszki, Strzemboszyce, Syberia, Szymaniszki, Ściborów, Tadzin, Teodorów, Tworzyjanki, Witkowie, Zalesie, Żabieniec.

Gmina Brzeziny w swej strukturze funkcjonalno – przestrzennej nie posiada dużych terenów zabudowy przemysłowej i usługowej. Szansą dla stworzenia takich terenów jest przebieg obwodnicy miasta Brzeziny. Zgodnie z Projektem Aktualizacji Planu Zagospodarowania Województwa Łódzkiego Obwodnica Miasta Brzeziny będzie miała bezpośrednie włączenie do Autostrady A1 w węzeł „Brzeziny”, który będzie się znajdował w miejscowości Natolin na granicy miasta Łodzi i sołectwa Lipiny. Tereny wokół węzłów komunikacyjnych obwodnicy Miasta Brzeziny mogą stać się dogodną lokalizacją dla wielko powierzchniowych obiektów usługowych i produkcyjnych. Dla Gminy Brzeziny obwodnica może stać się szansą na stworzenie obszarów inwestycyjnych.

Położenie Gminy Brzeziny na terenie powiatu brzezińskiego.



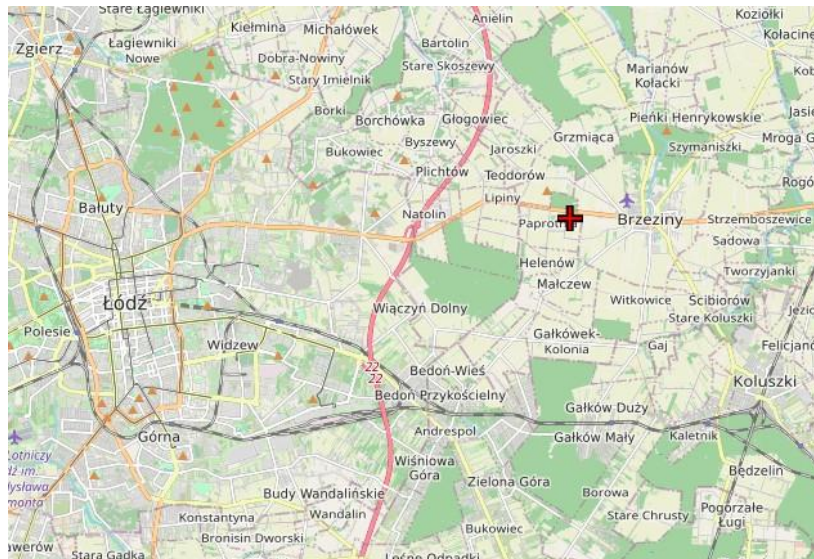
Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w zachodniej części gminy Brzeziny. Położenie jest bezpośrednio przy drodze krajowej o nr 72, która łączy Łódź z Rawą Mazowiecką. W najbliższym otoczeniu po przeciwnej stronie ulicy znajduje się las, a po tej samej stronie ulicy od strony drogi zabudowa siedliskowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś w dalszej części działki las oraz tereny upraw rolnych.

Odległości przedmiotowej nieruchomości od istotnych czynników infrastruktury dla funkcji mieszkaniowej jest następująca:

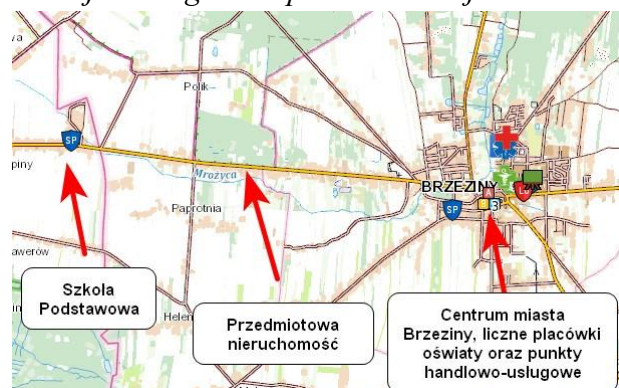
Szkoła Podstawowa	ok. 2,4 m	Lipiny
Placówki oświaty oraz liczne punkty handlowo-usługowe	ok. 3,1 km	Brzeziny

Ogólnie otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości jest średnio korzystne dla funkcji mieszkaniowej.

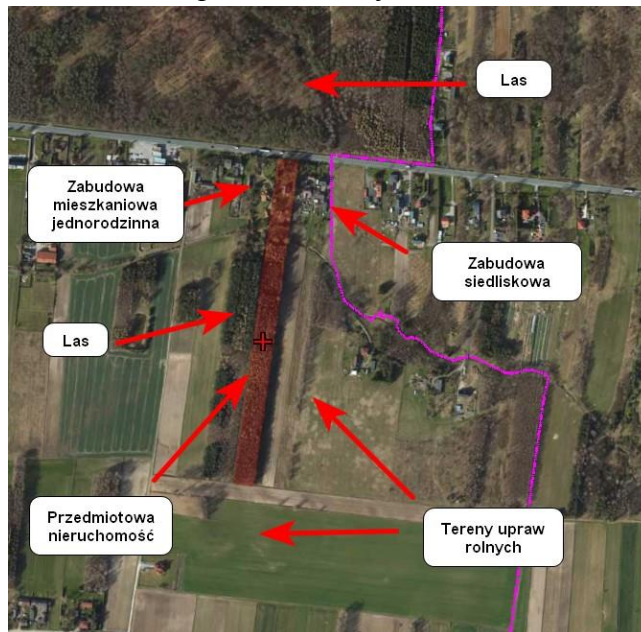
Lokalizacja ogólna przedmiotowej nieruchomości.



Lokalizacja szczegółowa przedmiotowej nieruchomości.



Otoczenie przedmiotowej nieruchomości.



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

Opis gruntu

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę o nr 68, położona jest w miejscowości Paprotnia, gminie Brzeziny i zawiera powierzchni 1 hektar 73 ary. Nieruchomość w kształcie prostokąta, zabudowana jest murowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, drewnianym budynkiem gospodarczym oraz murowaną altaną.

Działka dzieli się na dwie funkcjonalne części. Od strony północnej znajdują się zabudowania i teren ten jest wykorzystywany na cele mieszkalne. W dalszej części znajduje się rów melioracyjny, a za nim las.

Dostęp odbywa się przez bramę rozwierną z automatyką i furtkę. Ogrodzenie jest zróżnicowane, od strony północnej jest z pręseł metalowych na słupkach murowanych, zaś z pozostałych stron z prefabrykowanych płyt betonowych na słupkach betonowych i z siatki metalowej na słupkach metalowych,

Nieruchomość gruntowa uzbrojona jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- sieć energetyczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć telekomunikacyjna.

Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się zbiornik na nieczystości płynne.

Teren działki posiada zróżnicowanie terenu, które zostało przedstawione na profilu terenu, w dalszej części operatu.

Ograniczony zakres oględzin.

Zgodnie z par 3, ust 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości „*ogłędziny nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępnie od dokonania oględzin nieruchomości. Ograniczony zakres oględzin lub odstępnie od ich dokonania wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*”

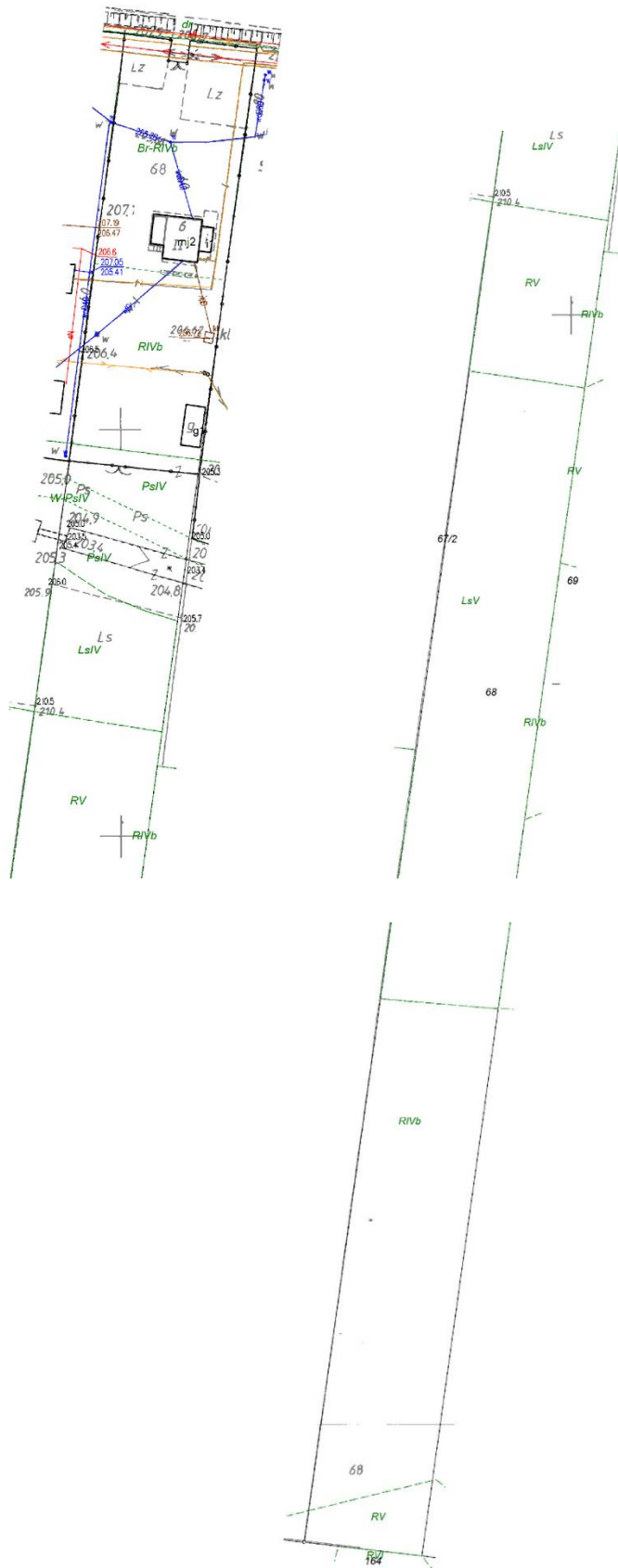
W przypadku wycenianej nieruchomości dokonałem w ograniczonym zakresie oględzin, które polegały na oględzinach nieruchomości gruntowej.

Nie dokonałem oględzin wewnątrz budynków, z uwagi na niedostępnie przez dłużnika.

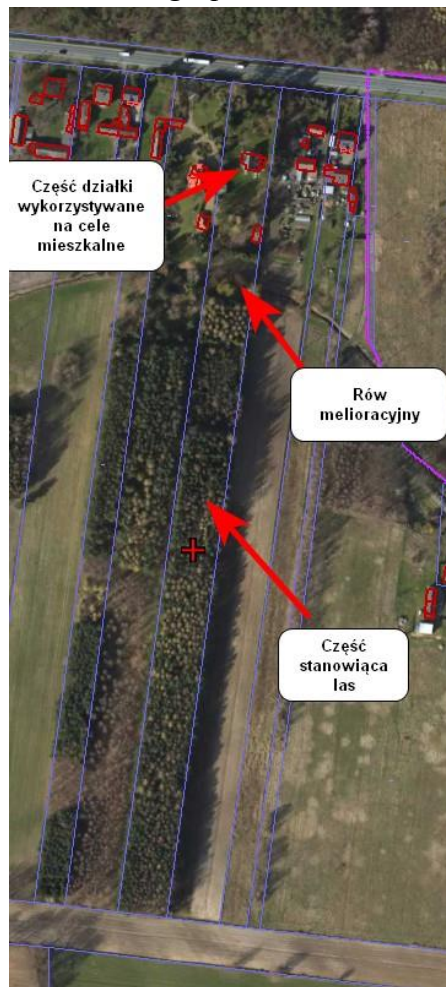
Kształt i wymiary przedmiotowej nieruchomości.



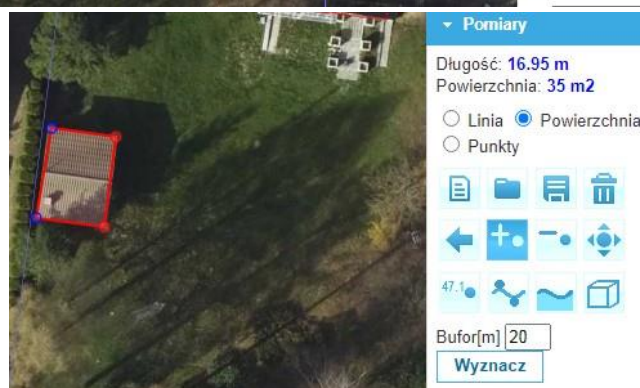
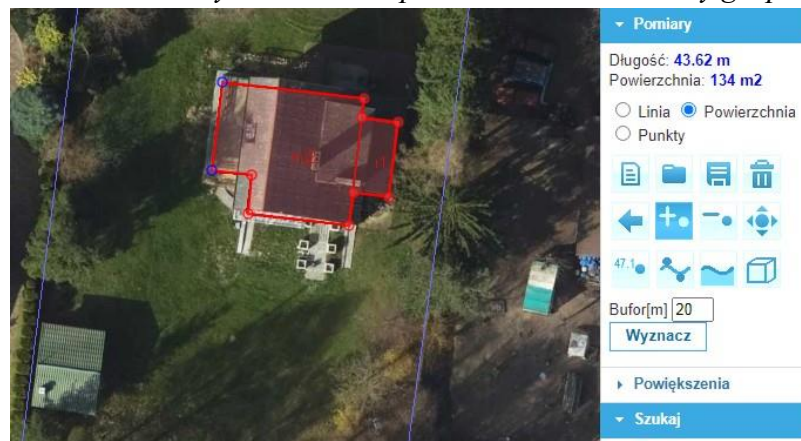
Dostęp do sieci uzbrojenia technicznego przedmiotowych nieruchomości, ustalony na podstawie mapy zasadniczej.

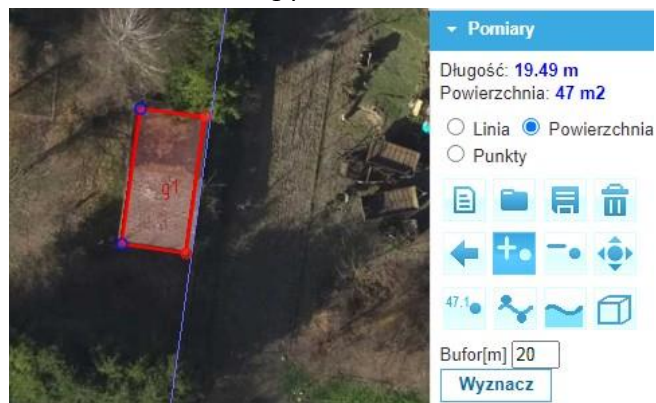


Stan zagospodarowania.

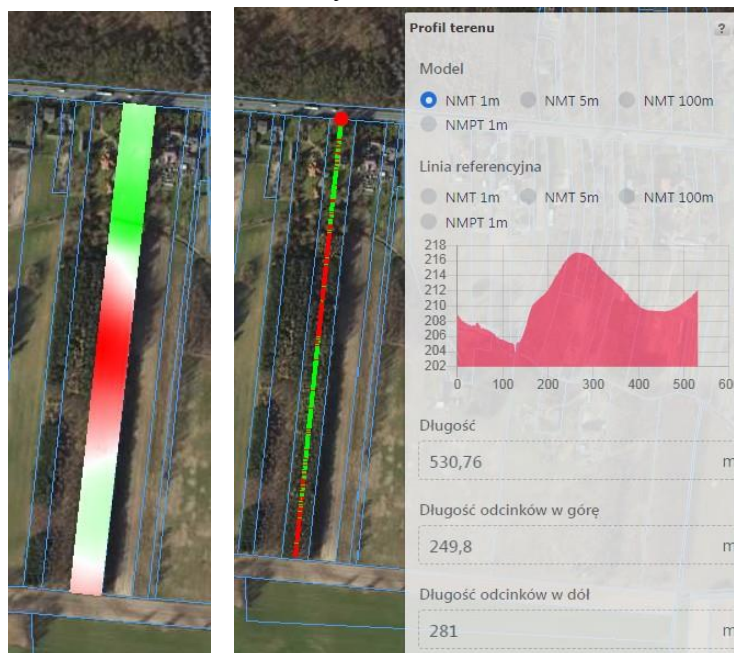


Powierzchnie zabudowy, ustalone na podstawie www.brzeziny.geoportal2.pl.





Profil terenu.



Dostęp do drogi publicznej – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp od strony północnej do drogi krajowej o nr 72, która posiada nawierzchnię asfaltową.

Informacja o budynku mieszkalnym.

Na działce o nr 68 znajduje się murowany budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej. Budynek o powierzchni zabudowy 134 m², wybudowany na podstawie Decyzji o pozwoleniu na budowę z 7 czerwca 1978 roku.

Charakterystyka budynku mieszkalnego, ustalona na podstawie opisu technicznego do projektu oraz podczas oględzin:

a) opis konstrukcji:

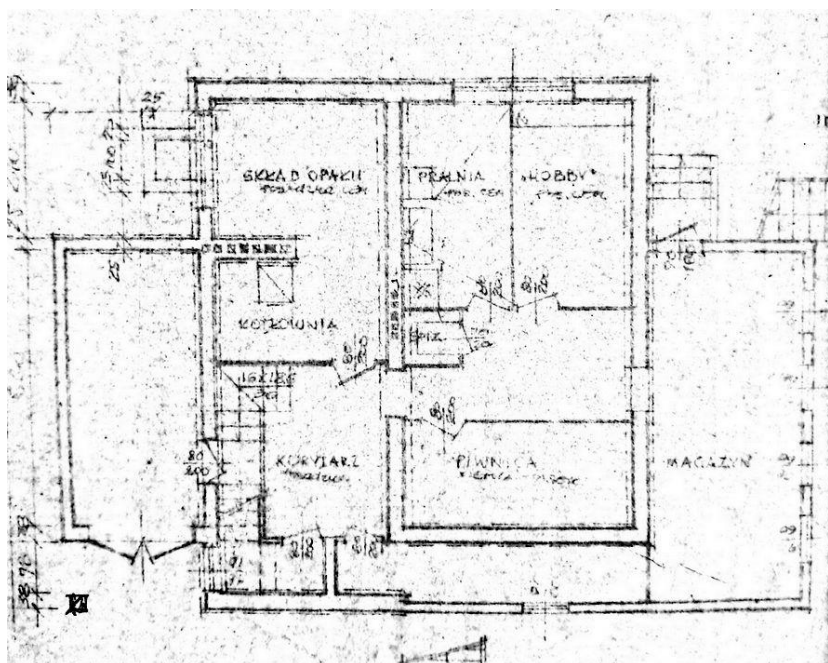
- ściany zewnętrzne – *murowane z cegły pełnej oraz z bloczków siporeksowych, nieocieplone i otynkowane,*
- dach – *konstrukcji drewnianej, pokryty eternitem,*
- stropy – *nad piwnicami i tarasem Klaina bądź D2-3, nad parterem drewniany, belki gr. 14 x 22,*

b) elementy wykończeniowe wewnętrzne:

- stolarka okienna – drewniana z lat budowy,
- c) wyposażenie w instalacje:
 - woda – wewnętrzna instalacja wodociągowa, przyłącze wodociągowe z sieci,
 - energia elektryczna – wewnętrzna instalacja elektryczna, przyłącze z sieci,
 - ścieki sanitarne – odprowadzane do zbiornika na nieczystości płynne, znajdującego się na działce,
 - ogrzewanie – brak informacji.

Z uwagi na niedostępność budynku w celu ustalenia jego układu pomieszczeń i stanu technicznego **nie mogę przedstawić jaki jest jego faktyczny stan, a jedynie przyjąć hipotetyczny stan jako – podstawowy.**

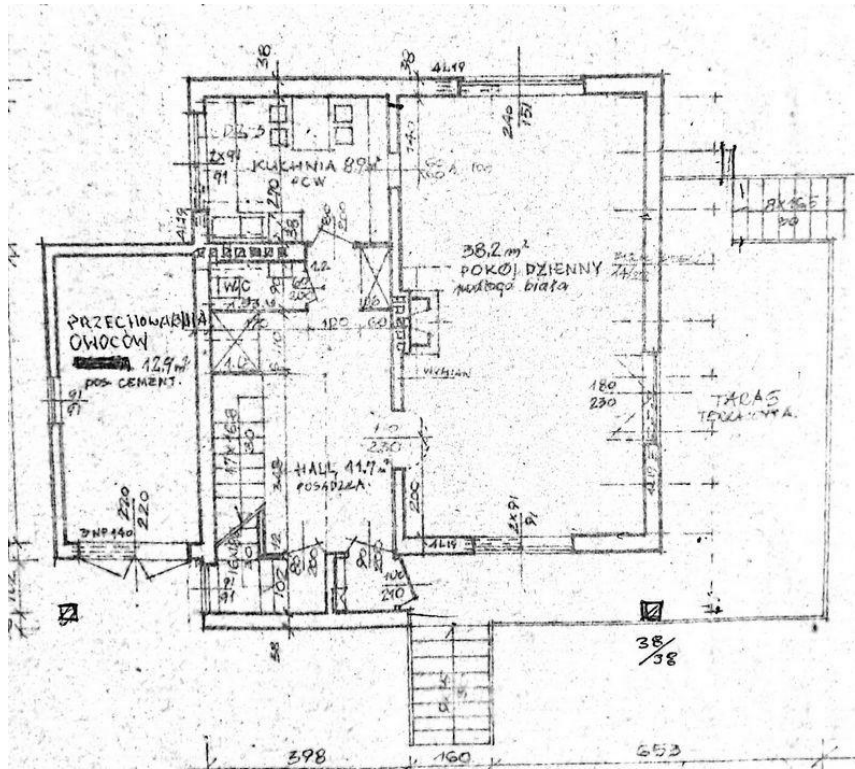
Rzut piwnic z dokumentacji projektowej.



Wykaz pomieszczeń z zamieszczonego rzutu powyżej:

- Skład opaku,
- Kotłownia,
- Korytarz,
- Pralnia,
- Hobby,
- Piwnica.

Rzut pierwszej kondygnacji nadziemnej z dokumentacji projektowej.



Wykaz pomieszczeń z zamieszczonego rzutu powyżej wraz z ich powierzchnią:

- Kuchnia – 8,90 m²,
- Hall – 11,70 m²,
- Pokój dzienny – 38,20 m²
- Przechowalnia owoców – 12,90 m²
- Wc

Łącznie 71,70 m².

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego, a ponieważ przedmiotowa nieruchomość jest częściowo objęta planem miejscowym, to przeznaczenie ustalone zostanie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanego przez Urząd Gminy Brzeziny w dniu 21 lutego 2025 roku wynika, że przedmiotowa działka o nr 68, położona w obrębie Paprotnia jest częściowo objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, pozostały obszar nie objęty planem miejscowym (26,5 % działki).

Na podstawie ustaleń:

- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brzeziny – miejscowość Paprotnia (uchwała nr XVI/122/2008), w **17 % położona jest w jednostce oznaczonej symbolem 3MN/RM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami jak również zielenią przydomową, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów a także dopuszczonym planem istniejącymi usługami,**

- Zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny (uchwała nr XXII/167/1997) Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 marca 2008, opublikowanym w dniu 21 listopada 1997 w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, w **56,5 % położona jest w jednostce oznaczonej symbolem 19.01.R,RL – teren leśny i rolny.**

Szczegółowe zapisy znajdują się w wypisie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wrysem, które stanowią załącznik do niniejszego operatu.

Przedmiotowa działka użytkowana jest od strony północnej na cele mieszkaniowe jednorodzinne, zaś od strony południowej jako teren leśny.

Powyższe powoduje, że użytkowanie jest zgodne z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

7. Przedstawienie sposobu wyceny, uwarunkowania prawne, wskazanie rodzaju określanej 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, działają z rozważaniem 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 przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano metodę porównania parami, która zgodnie z par 4 Rozporządzenia 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, stanowiącego 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.

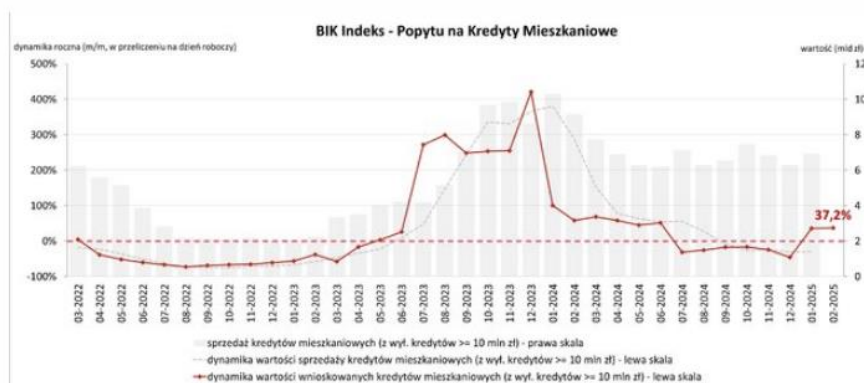
Zgodnie z raportem rocznym Gratka.pl największym zainteresowaniem w województwie łódzkim cieszył się zakup mieszkania 57%, następnie najem mieszkania 15% i dopiero na trzecim miejscu zakup domu z wynikiem 12%. Największym zainteresowaniem cieszyły się domy jednorodzinne o powierzchni około 150-160 m². 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.

Rynek domów jednorodzinnych jest najmniej elastycznym segmentem rynku nieruchomości pod względem ruchów cen oraz ilości transakcji. Na rynku tym występuje bardzo duże zróżnicowanie budynków, ich położenia i standardu wykończenia. Potencjalni kupujący również mają pewne oczekiwania co do nabywanej nieruchomości.

Obecnie na rynku lokali mieszkalnych panuje duża niepewność. Na przestrzeni ostatnich kilku lat rynek ten był stymulowany i napędzany. Początkowo przez obniżone stopy procentowe. Następnie były dopłaty do kredytów. Spowodowało to w pierwszym przypadku, że wiele osób które wcześniej nie mogło sobie pozwolić na zakup z uwagi na brak zdolności kredytowej, to w tym czasie zrealizowało swoje plany na zakup mieszkania. Obecnie trawają prace legislacyjne na kolejne dopłaty do kredytów.

Biuro Informacji Kredytowej na bieżąco publikuje informacje o udzielonych kredytach, z których jasno wynika, że o 37,2% r/r wzrosła wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe w

lutym 2025 r. Wartość Indeksu oznacza, że w lutym 2025 r., w przeliczeniu na dzień roboczy, banki i SKOK-i przesłały do BIK zapytania o kredyty mieszkaniowe na kwotę wyższą o 37,2% w porównaniu do lutego 2024 r.



Nieruchomości gruntowe zabudowane.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowałem transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, zawarte w okresie od kwietnia 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.

Analiza pozwoliła na wytypowanie kilku nieruchomości. Większość zanotowanych nieruchomości dotyczyła zabudowy w złym stanie technicznym.

Poniższa tabela zawiera transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, które wytypowałem do porównań.

LP	Data transakcji	Położenie	Opis nieruchomości	Pow. gruntu w m2	Cena transakcyjna
1	2024-12-23	Gmina Brzeziny 26 Szymaniszki	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o dwóch kondygnacjach nadziemnych i o pow. użytkowej 115,90 m2. Dodatkową zabudowę stanowi budynek gospodarczy. Budynek mieszkalny wybudowany na początku lat dwutysięcznych. Działka funkcjonalnie dzieli się na dwie części. Pierwsza to część zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i wykorzystywana jest na cele mieszkalne jednorodzinne. Pozostała część stanowi las. Położenie w bliskiej odległości od miasta Brzeziny.	11000	800000
2	2024-06-28	Gmina Dmosin 16 OSINY	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o jednej kondygnacji nadziemnej i powierzchni zabudowy 141 m2 oraz budynkiem gospodarczym o jednej kondygnacji nadziemnej i powierzchni zabudowy 136 m2. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 115 m2. Budynek wybudowany w latach 80-tych. Działka funkcjonalnie dzieli się na dwie części. Pierwsza to część zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i wykorzystywana jest na cele mieszkalne jednorodzinne. Pozostała część stanowi las. Położenie w bliskiej odległości od miasta Głowno.	15370	495000
3	2024-04-03	Gmina Brzeziny 21 POLIK	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o dwóch kondygnacjach nadziemnych i powierzchni zabudowy 138 m2 oraz budynkami gospodarczymi o jednej kondygnacji nadziemnej. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 260 m2. Budynek wybudowany w latach 70-tych. Działka funkcjonalnie dzieli się na dwie części. Pierwsza to część zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i wykorzystywana jest na cele mieszkalne jednorodzinne. Pozostała część stanowi teren upraw rolnych. Położenie w bliskiej odległości od miasta Brzeziny.	17200	750000

Cena maksymalna w badanym zbiorze		$C_{max} =$	800 000,00
Cena minimalna w badanym zbiorze		$C_{min} =$	495 000,00
Cena średnia w badanym zbiorze		$C_{sr} =$	681 666,67
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych			
	SD	133 562,30	$C_{max}/C_{sr} =$ 1,1736
	MED.	750 000,00	$C_{min}/C_{sr} =$ 0,7262
	WS.ZM	19,59%	$\Delta C =$ 305 000,00

Analizując nieruchomości przyjęte do porównań, to wszystkie lokalizacyjnie podobnie położone są względem miast w których się znajdują placówki oświaty i punkty handlowo-usługowe. W przypadku nieruchomości położonych w miejscowościach Polik i Szymaniszki jest to miasto Brzeziny. W przypadku nieruchomości położonej w miejscowości Osiny jest to miasto Głowno. Najwyższe ceny osiągały nieruchomości zabudowane budynkami wybudowanymi na początku lat dwutysięcznych, cechujące się dobrym stanem technicznym i wykończenia budynku. Z kolei najniższe ceny osiągały nieruchomości zabudowane budynkami wybudowanymi do lat dwutysięcznych, z większością elementów wykończenia i wyposażenia sprzed 20 lat. Istotne są również parametry powierzchniowe nieruchomości, gdzie wyższe ceny osiągały nieruchomości o większych powierzchniowo budynkach na większych powierzchniowo działkach. Istotne znaczenie ma w szczególności układ przestrzenny (kształt, usytuowanie w stosunku do drogi i kierunków geograficznych itp.), a także występowanie zjawisk i elementów mogących wpływać na estetykę i funkcjonalność obiektu, zarówno pod względem pozytywnym, jak i negatywnym, w tym również zabudowa towarzysząca.

Jednostka porównawcza.

W większości przypadków brakowało informacji dotyczących powierzchni użytkowej lub była nieproporcjonalna do powierzchni zabudowy, przez co utrudnia ujednoczenie i obmiar jednostek. Powoduje to, że nie może być zastosowana powierzchnia użytkowa jako jednostka porównawcza ale poziom powierzchni czy jest mały, średni czy duży można określić na podstawie powierzchni zabudowy, która jest dostępna i można ją łatwo zweryfikować.

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.

9. Określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

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. 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 kwietnia 2023 roku do dnia wyceny.

9.4. Informacje o popycie i podaży.

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanym budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi co do zasady jest dość ograniczony z uwagi na to, że jest mało osób, które decydują się na zakup domów, z reguły potrzeby mieszkaniowe zaspokajane są przez zakup mieszkań. Aktywność budowlana na analizowanym obszarze jest średnia.

Patrząc na relacją popytu i podaży to mając konkretny rynek lokalny nie można jednoznacznie stwierdzić, że przy nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi jest przewaga popytu albo podaży czy równowaga. Tutaj wiele zależy od cen, ponieważ im cena jest mniejsza, to i potencjalnych kupujących jest więcej, a co za tym idzie wzmożone zainteresowanie przy stosunkowo niewielkiej podaży powoduje że jest przewaga popytu nad podażą i można jednoznacznie stwierdzić że taka sytuacja jest dla nieruchomości o cenach do około 600.000 zł. Rynek budynków mieszkalnych jest często przyrównywany do rynku lokali mieszkalnych, cel obu tych rynków jest taki sam, czyli w zdecydowanej większości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

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 nieruchomości	Pow. gruntu w m2	Cena transakcyjna
1	2024-12-23	Gmina Brzeziny 26 Szymaniszki	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o dwóch kondygnacjach nadziemnych i o pow. użytkowej 115,90 m2. Dodatkową zabudowę stanowi budynek gospodarczy. Budynek mieszkalny wybudowany na początku lat dwutysięcznych. Działka funkcjonalnie dzieli się na dwie części. Pierwsza to część zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i wykorzystywana jest na cele mieszkalne jednorodzinne. Pozostała część stanowi las. Położenie w bliskiej odległości od miasta Brzeziny.	11000	800000
2	2024-06-28	Gmina Dmosin 16 OSINY	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o jednej kondygnacji nadziemnej i powierzchni zabudowy 141 m2 oraz budynkiem gospodarczym o jednej kondygnacji nadziemnej i powierzchni zabudowy 136 m2. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 115 m2. Budynek wybudowany w latach 80-tych. Działka funkcjonalnie dzieli się na dwie części. Pierwsza to część zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i wykorzystywana jest na cele mieszkalne jednorodzinne. Pozostała część stanowi las. Położenie w bliskiej odległości od miasta Głowno.	15370	495000
3	2024-04-03	Gmina Brzeziny 21 POLIK	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o dwóch kondygnacjach nadziemnych i powierzchni zabudowy 138 m2 oraz budynkami gospodarczymi o jednej kondygnacji nadziemnej. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 260 m2. Budynek wybudowany w latach 70-tych. Działka funkcjonalnie dzieli się na dwie części. Pierwsza to część zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i wykorzystywana jest na cele mieszkalne jednorodzinne. Pozostała część stanowi teren upraw rolnych. Położenie w bliskiej odległości od miasta Brzeziny.	17200	750000
Cena maksymalna w badanym zbiorze				$C_{max} =$	800 000,00
Cena minimalna w badanym zbiorze				$C_{min} =$	495 000,00
Cena średnia w badanym zbiorze				$C_{\text{sr}} =$	681 666,67
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych					
		SD	133 562,30	$C_{max}/C_{\text{sr}} =$	1,1736
		MED.	750 000,00	$C_{min}/C_{\text{sr}} =$	0,7262
		WS.ZM	19,59%	$\Delta C =$	305 000,00

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.	Stan techniczny	2 Dobry	Budynek mieszkalny wybudowany na początku lat dwutysięcznych. Budynek z większością elementów wykończenia sprzed kilkunastu lat.
		1 Podstawowy	Budynek mieszkalny wybudowany do lat dwutysięcznych. Budynek z większością elementów wykończenia sprzed dwudziestu lat.
2.	Powierzchnia budynku	2 Duża	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego od 121 m ²
		1 Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego od 70 do 120 m ²
3.	Powierzchnia gruntu	2 Duża	od 14.000 m ²
		1 Średnia	do 13.999 m ²
4.	Układ funkcjonalny i stan zagospodarowania	2 Korzystny	Optymalny układ przestrzenny gruntu. Teren działki w części zabudowanej budynkiem mieszkalnym dobrze urządzony i zagospodarowany.
		1 Średnio korzystny	Niespełnienie powyższego.

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 przy zastosowaniu korelacji rang Spearmana z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus”, opracowanych przez R.Gaca i E Sawiłow opublikowanych w Kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy Nr 82/2014 i Nr 83/2014.

	Cecha	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla teoretycznego przedziału cenowego
1	Stan techniczny	0,8750	35,00%	35,00%	146 938,24 zł
2	Powierzchnia budynku	0,1250	5,00%	5,00%	20 991,18 zł
3	Powierzchnia gruntu	0,6250	25,00%	25,00%	104 955,88 zł
4	Układ funkcjonalny i stan zagospodarowania	0,8750	35,00%	35,00%	146 938,24 zł
			100,00%	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	2	2	2	
WYCENIANA		1	1	2	2	
Nieruchomości oceniane-podobne		Ocena cech punktowo				
LP	Data transakcji	Położenie	Stan techniczny	Powierzchnia budynku	Powierzchnia gruntu	Układ funkcjonalny i stan zagospodarowania
1	2024-12-23	Szymaniszki	2	1	1	2
2	2024-06-28	Osiny	1	1	2	1
3	2024-04-03	Polik	1	2	2	2
Waga cechy			35,00%	5,00%	25,00%	35,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,25			<i>istotna</i>	<i>istotna</i>	<i>istotna</i>	<i>istotna</i>

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
				Stan techniczny	Powierzchnia budynku	Powierzchnia gruntu	Układ funkcjonalny i stan zagospodarowania		
1	2024-12-23	Szymaniszki	800 000,00 zł	-146 938,24 zł	0,00 zł	104 955,88 zł	0,00 zł	-41 982,35 zł	758 017,65 zł
2	2024-06-28	Osiny	495 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	146 938,24 zł	146 938,24 zł	641 938,24 zł
3	2024-04-03	Polik	750 000,00 zł	0,00 zł	-20 991,18 zł	0,00 zł	0,00 zł	-20 991,18 zł	729 008,82 zł
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR)									
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej		$C_{P\acute{S}R} = \sum C_p / n$	709 654,90 zł					
2	Ilość umownych jednostek porównawczych		P	1,00					
3	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU		WR = C_{P^{acute}S^R} * P	709 700,00 zł					
4	SŁOWNIE		siedemset dziewięć tysięcy siedemset złotych 0/100 groszy						

9.12. 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. Wartość została określona 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 rynkowej **709 700 zł** mieści się w przedziale cen transakcyjnych C min i C max. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej będącej przedmiotem prawa własności oszacowana została w oparciu o dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego.
4. Przedmiotowa nieruchomość z jednej strony posiada bardzo atrakcyjną powierzchnię gruntu, ale z drugiej strony w zdecydowanej przewadze powierzchni stanowi ona las i przeznaczona jest na treny leśne. Mając powyższe na uwadze, to uwzględniłem ten fakt przez dobór nieruchomości podobnych również z drzewostanem.
5. Budynek mieszkalny znajdujący się na przedmiotowej działce jest o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej. Patrząc na układ pomieszczeń z projektu to widać, że funkcjonalnie na cele mieszkalne są zaledwie trzy pokoje, kuchnia, łazienka, wc i hall. Proporcjonalnie największa ilość pomieszczeń jest na kondygnacji podziemnej. Powyższe powoduje, że pomimo stosunkowo dużej powierzchni zabudowy i ilości kondygnacji, to pomieszczeń mieszkalnych jest niewiele.
6. Położenie wartości rynkowej względem nieruchomości przyjętych do porównań:

Cena minimalna	495000,00	Rozstęp przedziału
Cena maksymalna	800000,00	305000,00
Wartość rynkowa	709700,00	

Miejsce w przedziale

Kwotowo	214700,00	zł powyżej najniższej ceny
Procentowo	70,39%	

495000,00 zł

800000 zł

70,39%

7. 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.

10. Klauzule.

1. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców 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. **Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin całej nieruchomości z powodu niedopuszczenia rzeczoznawcy do jej dokonania.**
5. **Wyceniający ponownie informuje, że (jak jest napisane powyżej) nie dokonał oględzin wewnątrz wszystkich budynków. Tak więc ich stan faktyczny może się różnić od tego przyjętego w operacie.**
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Przyjęto założenie, że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne oraz szkody górnicze.
10. Określone podczas wyceny dane liczbowe budynku służą wyłącznie dla wyceny i nie stanowią operatu inwentaryzacyjnego.
11. Zastrzegam, iż operat nie może być publikowany w całości lub w częściach bez zgody autora.
12. 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.

11. Załączniki do operatu szacunkowego.

1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 13 marca 2025 roku,
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów, wydany przez Starostwo Powiatowe w Zgierzu w dniu 14 lutego 2025 roku,
3. Mapa zasadnicza, wygenerowana w dniu 17 marca 2025 roku przez <https://brzeziny.geoportal2.pl>,
4. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydany przez Urząd Gminy Brzeziny w dniu 21 lutego 2025 roku,
5. Pozwolenie na budowę z dnia 07 czerwca 1978 roku,
6. Kopia polisy OC.

Wojciech Pioruński



Zgierz, dnia 20 marca 2025 roku

Załącznik 1

Dokumentacja fotograficzna z dnia 13 marca 2025 roku

Przedmiotowa nieruchomość

Budynek mieszkalny



Pomieszczenie wewnątrz



Taras, schody



Stolarka drzwiowa i okienna



Wrota do garażu



Stan zagospodarowania



Ogrodzenie



Stan zagospodarowania od południowej strony



Droga dojazdowa



Załącznik 2

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

Nr kancelaryjny : BG.6621.299.2025

Województwo : **łódzkie**
Powiat : **brzeziński**
Jednostka ewidencyjna : **102102_2 Brzeziny - gmina**
Obręb : **0019 PAPROTNIA**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 14.02.2025

Jednostka rejestrowa : **G.32**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ŁUKASZ WITOLD BALD Rodzice: EDWARD, JADWIGA KAZIMIERZA KAMIŃSKIEGO 18/38; 05-850 OŻARÓW MAZOWIECKI;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Podział działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
68	1		grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0,14	1,73	APD REP. A NR 1164/2020
			las	LsIV	0,10		AWZ ON- 7019/293/76
			las	LsV	0,55		LD1B/00011122/4
			pastwiska trwałe	PsIV	0,10		SYGN. AKT I NS 1/23
			grunty orne	RIVb	0,62		
			grunty orne	RV	0,20		
			grunty pod rowami	W-PsIV	0,02		

Id działki: **102102_2.0019.68**

Razem powierzchnia działek :

1,73 ha

Słownie : jeden ha, siedemdziesiąt trzy ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 14.02.2025

Sporządził : Małgorzata Swaczyna

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Lidia Majcher
Data: 2025.02.14 10:32:30 CET



z upoważnienia Starosty Brzezińskiego

Lidia Majcher
starszy inspektor

14.02.2025

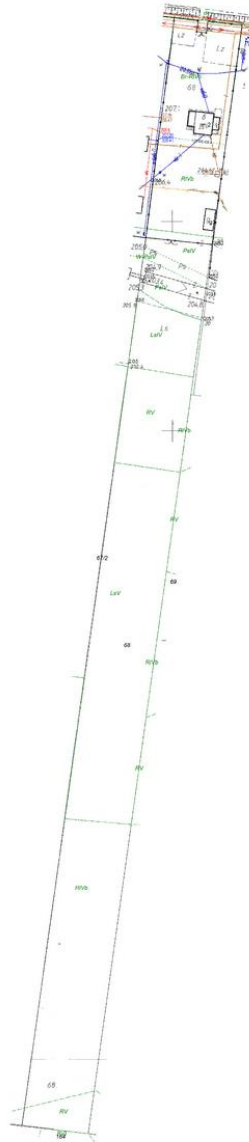
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik 3



Mapa zasadnicza
Skala 1:1000

Województwo: łódzkie
Powiat: brzeziński
Jednostka ewidencyjna: BRZEZIŃNY
Obręb: Paprotnia



ID weryfikacji: 35751-4d69121 (na stronie: <https://brzeziny.goporsal2.pl/mapa/poradek/weryfikacja.php>)
Dokument wygenerowany automatycznie dnia: 17.03.2025 11:00:00, IP: 192.168.1.100
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

Załącznik 4



Urząd Gminy Brzeziny

ul. Sienkiewicza 16A
95-060 Brzeziny

tel. 46 874-32-29
E-mail: gminabrzeziny@post.pl

RIIRG.6727.17.2025.KS

Brzeziny, dnia 2025-02-21

Wycena Nieruchomości
Wojciech Pioruński
ul. Stolarska 23, 95-100 Zgierz

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z ustaleniami:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brzeziny - miejscowość Paprotnia (uchwała nr XVI/122/2008)
- Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny (uchwała nr XXII/167/1997) Rady Gminy Brzeziny z dnia 2008-03-14, 1997-11-21 opublikowanymi w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, wyszczególnione działki oznaczono symbolem:

Wypis z uchwały

Działka nr 68 w obrębie PAPROTNIA:			
Obszar działki jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tylko w części pozostały obszar nie objęty planem miejscowym (26.5% działki)			
Uchwała	Udział %	Symbol	Opis
XXII/167/1997	56.5	19.01.R,RL	teren leśny i rolny
XVI/122/2008	17.0	3MN/RM	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami jak również zielenią przydomową, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów a także dopuszczonymi planem istniejącymi usługami

UCHWAŁA NR XVI/122/2008

RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 14 marca 2008 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Paprotnia

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5 art. 40 ust. 1 art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o

samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 74, z 2002r., Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. , Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r., Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1455, 2006r. Nr 17 poz. 128 z 2007r., Nr 173 poz. 1218) oraz art. 15 ust. 2, art. 20, art. 29 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 117 z 2003 r., z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r., Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r., Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r., Nr 127 poz. 880) oraz w wykonaniu uchwał Rady Gminy Brzeziny: nr VIII/72/2003 z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny obejmującego część obrębu wsi Paprotnia oraz uchwały nr IV/36/2007 z 31.01.2007 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/72/2003 z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

§ 23

1) PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów i formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy i szczegółowych wskaźników intensywności zabudowy oraz szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości

(...)

§ 25

1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2 MN/RM** i **3 MN/RM** plan ustala:

- 1) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej, usługowej;
- 2) zakaz realizacji nowych obiektów usług;
- 3) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
 - a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami planu,
 - b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnego projektu podziału działki,
 - c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu jako zasady minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości krótszego boku wydzielonych działek, jak niżej:
 - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
 - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 2000 m² ;
 - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²
 - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 3 000 m² ;
 - d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących

zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek określonej w par. 25. ust. 1 pkt. 3 c) o nie więcej niż 30 %.

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:

a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy na wysokości nie przekraczającej wysokości 9,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu na wysokości nie przekraczającej wysokości 5,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,

b) budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe lub garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,

c) nachylenie połaci dachu 30-45⁰ o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,

d) jednolita, stonowana kolorystyka dachów – np. odcienie brązu,

e) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

Otrzymują:

Wycena Nieruchomości
Wojciech Piórniński
ul. Stolarska 23, 95-100 Zgierz
A/a

ZASTĘPCA WÓJTA

mgr Lechosław Adamczyk

Sporządził(a): inspektor K.Strumian

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U z 2023 r. poz. 2111), uiszczono opłatę skarbową wysokości 30,00 zł.



Urząd Gminy Brzeziny

ul. Sienkiewicza 16A
95-060 Brzeziny

tel. 46 874-32-29
E-mail: gminabrzeziny@post.pl

RIIRG.6727.17.2025.KS

Brzeziny, dnia 2025-02-21

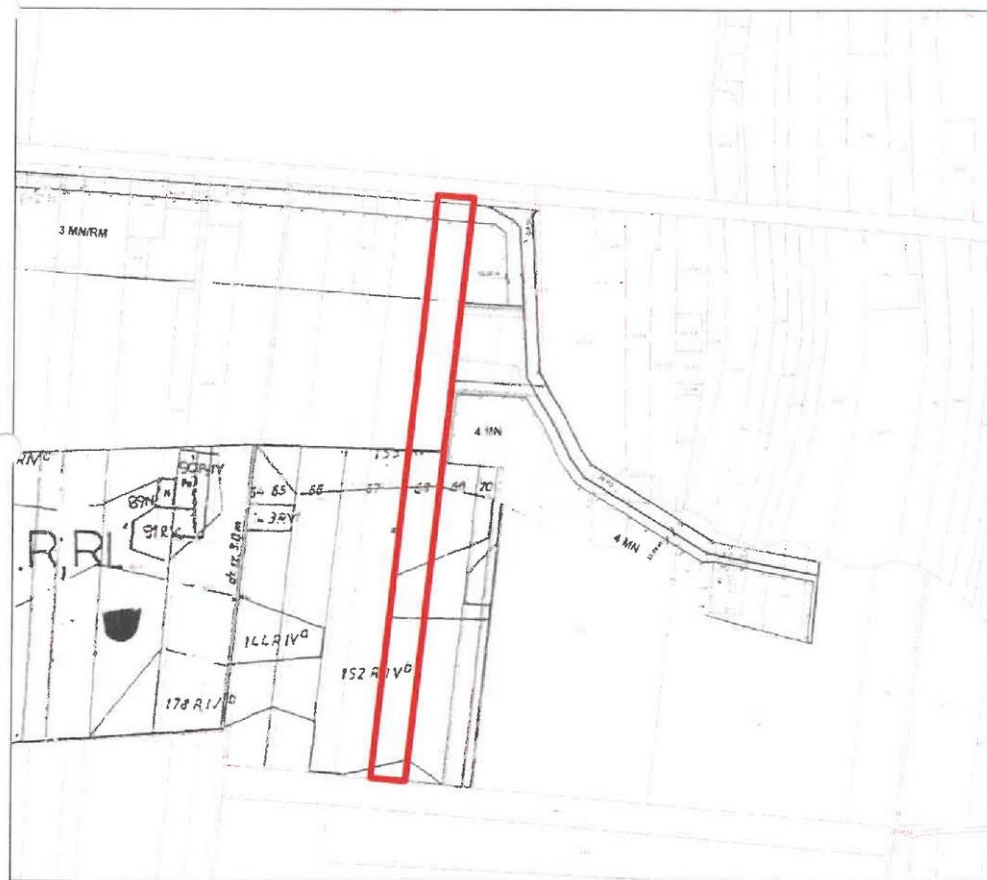
Wycena Nieruchomości
Wojciech Pioruński
ul. Stolarska 23, 95-100 Zgierz

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uchwała Rady Gminy Brzeziny XVI/122/2008, XXII/167/1997 z dnia 2008-03-14, 1997-11-21 dla działki nr 68 (PAPROTNIA)

Skala 1:5000

Rysunek dla: XVI/122/2008, XXII/167/1997, działka 102102_2.0019.68



ZASTĘPCA WÓJTA

mgr Lechostaw Adamczyk

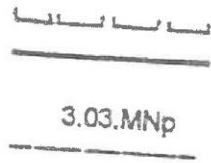
1/3

Legenda dla MPZP XVI/122/2008

LEGENDA

	GRANICA OBSZARU CIELEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE - TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINE ZABUDOWY NIEMPRZEKRACZALNE
	LINE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
	PUNKTY IDENTYFIKACYJNE PRZEBIEGU LINII ROZGRANICZAJĄCYCH TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	ZWYMAROWANIE LINII ZABUDOWY ORAZ LINII ROZGRANICZAJĄCYCH TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	GRANICA PARKU KRAJÓBRAZOWEGO WZMIESZEN LÓŻYSCICH
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STACJONISK ARCHEOLOGICZNYCH
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZWIĄZANEJ ZE STACJONISKAMI ARCHEOLOGICZNYMI
	LINE ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 10 KV WRAZ ZE STREFĄ ODZIAŁYWANIA
	GRANICA STREFY OCHRONY UKŁADU RURALISTYCZNEGO ROZPLANOWANIA WSI W KRAJOBRAZIE
	GRANICE TERENÓW O UDZIALE POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ >= 30 % WOD Z BIOLOGICZNA OGRODOWIA I ZIELENA WYSOKA, BEZ NOWEJ ZABUDOWY
	GRANICA TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY USŁUG
	DROGI PUBLICZNE (ULICE) LOKALNE - KD ₁
	DROGI PUBLICZNE (ULICE) DZIAŁOWE - KD ₂
	DROGI (ULICE) WEWNĘTRZNE - KD ₃

Legenda dla MPZP XXII/167/1997



Legenda

Granica obszaru objętego zmianą planu
Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub
różnych zasadach zagospodarowania
Oznaczenie terenów w ustaleniach zmiany planu.
Linie osiowe sieci infrastruktury technicznej i jezdni dróg

Otrzymują:

Wycena Nieruchomości

Wojciech Pióruński

ul. Stolarska 23, 95-100 Zgierz

A/a

Sporządził(a): inspektor K.Strumian

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U z 2023 r. poz. 2111), uiszczono opłatę skarbową wysokości 40,00 zł.

o Miasta i Gminy
BRZEZINY
skiermiewickie

OKP.8381/46.../78

Brzeziny dnia 7. czerwca 1978 r.

DECYZJA
o pozwoleniu na budowę

Na podstawie art.29 ust.1,2 i 4 ustawy z dnia 24 października 1974
Prawo budowlane /Dz.U.nr.33 poz.229/ oraz § 43 i 44 ust.1 rozporządzenia
Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 75
/Dz.U.nr.3 poz.46 z późniejszymi zmianami - po rozpatrzeniu wniosku

ob. Bald Edward z dnia w spraw
wydania pozwolenia na budowę zgodnie z Zarządzeniem MRiPS § 1 /M.P.
nr.43 z dn. 1.X.69 r.poz.342/ - uzupełnienie zabudowy

uproszczonym planem zagospodarowania przestrzennego gm. Brzeziny

UDZIAŁA SIE:

ob. ... Bald Edward pozwolenia na budowę budynku/ków/
mieszkalnego o kub. ~~111~~ 652m³ i pow. zab. 141m² oraz ogrodzenie ...

z siatki na słupkach metalowych

na działce położonej w .. Paprotni gm. Brzeziny

nr. poz. rej. 116 ... w granicach oznaczonych na planie
zagospodarowania działki /nat.nr.1/

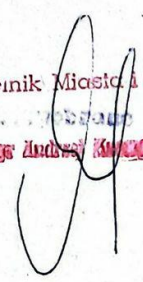
- 1. Powierzyć kierownictwo budowy /robót/ osobie posiadającej wymagane przepisanymi przygotowanie zawodowe, który winien dokonywać zapisów w dzienniku budowy /dziennik w załączeniu/
- 2. W terminie 7 dni przed przystąpieniem do robót, powiadomić tut. Urząd o celom wytyczenia obiektu na działce przez służbę budowlaną.
- 3. Na 7 dni przed przystąpieniem do użytkowania obiektu /lub części/ należy powiadomić tut. Urząd na załączonym druku.
- 4. W terminie do dnia rozobrać budynek.

Pozwolenie trwa 3 lata, jeżeli budowa nie została rozpoczęta w ciągu 2-ech lat od daty jej wydania, lub przerwana na okres dłuższy niż 2 lata. Załączniki odpowiednio ponumerowane od 1 do 3 opisanego pieczęcią tut. Urzędu, stanowią integralną część decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Wojewody skiermiewickiego za pośrednictwem Naczelnika Miasta i Gminy w Brzezinach, w terminie 14 dni od daty jej zapoznania otrzymania.
Załączniki: plan realizacyjny, projekt techniczny, dziennik budowy.
O t r z e s t u j e:

- 1. ob. Bald Edward
- 2. Wydz. Zanięciowy PZS w Brzezinach
- 3. a/a.

Naczelnik Miasta i Gminy



Opłatę skarbową w wysokości zł.
do za waleczki - kopii pozwolenia.
PP 453/02/73/312/77
Urząd Miasta i Gminy w Brzezinach
Nakład 200 szt.
Forma ...

Załącznik 6

URZĄD MIASTA I GMINY
ST-100 w BRZEZINACH
Biuro Gospod. Komunalnej
(Kwatermistrz)

OPIS TECHNICZNY

do projektu budynku gospodarczo-mieszkalnego
we wsi Paprotnia

pow. zabudowy	140,9 m ²
kubatura	652,3 m ³
pow. użytkowa	

Budynek zaprojektowano jako wolnostojący na terenie działki sadowiczej stąd znaczna ilość powierzchni jest przeznaczona na cele gospodarcze. Budynek całkowicie podpiwniczony z wyjątkiem garażu.

Konstrukcja budynku z cegły pełnej na zaprawie cem.-wap. oraz z bloczków siporeksowych. Ścianki działowe z cegły dziurawki gr. 12 i 6 cm. ściany konstrukcja wewnętrzna z cegły pełnej gr. 25 cm. Strop nad piwnicami i tarasem Klaina bądź D2-3. Strop nad parterem drewniany belki gr. 14 x 22. Podłogi białe na łątach. Część strychowa wykorzystana na mieszkanie między krokiewiami ocieplenie z wełny mineralnej + deski strugane jednostenne. Stolarka okienna i drzwiowa typowa.

Ogrzewanie centralne z pieca lokalnego.

Kanalizacja - szambo szczelne

Woda z ujęcia lokalnego, hydrofor.

Energia elektryczna z sieci NN

Wentylacje grawitacyjne.

Dach kryty eternitem na papie na deskowaniu.

Wykończenie, zewnętrzne poprzez malowanie części drewnianych tynki białe oraz okładzina kamienna tarasu i cokołu.-

Załącznik 7


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 Na wszystkie zdarzenia 250 000 EUR 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 Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe 1 000 000 PLN 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 ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność	w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.																																							
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 obejmującej: 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.																																								
	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	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.																																							
10	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. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, 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 przedstawienia odpowiedniej oferty. 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych																																							

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

ID UG: 379666

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/proddppu04-349175168.3/FILE/a893b8d6-f121-4edb-8b42-cb1bb4d9aca8

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

8. Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Zycie 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 podstawa 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

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zycie 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.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrotu się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisé

- 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 ubezpieczeniowej doręczane Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, 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.

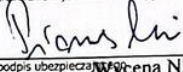
11

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.


Pieczęć i podpis ubezpieczającego
Wojciech Pioruński
Wojciech Pioruński
ul. Wiktoria Reja, 32
05-100 Zielona Góra, Stolarska 23
NIP: 777.104.93-26
Pieczęć i podpis ubezpieczającego



Hanza Consulting Sp. z o.o.
02-495 Warszawa
ul. Dzieci Warszawy 27A/84
Elektronicznie podpisany przez Tel. +48 509 488 06 66; 607 656 525
Barbara Danuta Region 1 212 06 60 83 NIP 525 24 15 13 4
Munich
Data: 2025.03.05
13 37 42 -0100 Nr licencji: KNF 112 777 96 / A
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

DSP/P/1104994455/8432/a893b8d6-f121-4edb-8b42-cb11b4d9aca8/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

za zgodność z oryginałem Wojciech Pioruński, upr. nr 7380