

 stanisławski NIERUCHOMOŚCI	KANCELARIA MAJĄTKOWA rzeczoznawca majątkowy Dariusz Stanisławski 42-217 Częstochowa, ul. Jaracza 5 NIP 949-038-19-12 REGON 152145634 tel./fax 34 368 07 60	zamawiający: <i>Bartosz Sidowski</i> – syndyk masy upadłości <i>Wojciecha Kałuży</i>	egzemplarz: <i>1</i>
--	---	--	------------------------------------

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący:

nieruchomości gruntowej położonej w Częstochowie przy ul. **Naftowej 64**
opisanej w księdze wieczystej KW nr CZ1C/00169751/3
oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 709/1 i 710/3 obręb 428 o łącznej pow. 0,6404ha
zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodinnym, o dwóch nadziemnych kondygnacjach,
ze strychem gospodarczym, częściowo podpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 118m²
i pow. użytkowej 173,69m² oraz budynkami gospodarczymi

w zakresie:

określenia wartości rynkowej prawa własności udziału 3/40 części w przedmiotowej nieruchomości
należącego do upadłego Wojciecha Kałuży
z uwzględnieniem stanu, cen i wartości aktualnych na datę sporządzenia wyceny



autor operatu:
mgr inż. Dariusz Stanisławski

Częstochowa, dnia 20 maja 2024 roku



WYCIĄG Z OPERATU

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Częstochowie przy ul. Naftowej 64 oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 709/1 i 710/3 obręb 428 o łącznej pow. 0,6404ha zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodinnym o dwóch nadziemnych kondygnacjach, ze strychem gospodarczym z jedną małą piwnicą o powierzchni zabudowy według ewidencji gruntów 118m² i powierzchni użytkowej według pomiarów własnych 173,69m² oraz budynkami gospodarczymi. Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej KW nr CZ1C/00169751/3 prowadzonej przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie.

2. ZAKRES SPORZĄDZENIA WYCENY

Zakres sporządzenia wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej w Częstochowie przy ul. Naftowej 64 z uwzględnieniem stanu, cen i wartości aktualnych na datę sporządzenia wyceny.

3. CEL WYCENY

Wycenę sporządza się do celów sprzedaży.

4. DATY ISTOTNE W WYCENIE

Data sporządzenia wyceny	20 maja 2024 roku
Data dokonania oględzin przedmiotowej nieruchomości	7 maja 2024 roku
Data, na którą określono wartość i przyjęto ceny z rynku dla przedmiotowej nieruchomości	20 maja 2024 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotowej nieruchomości	7 maja 2024 roku

5. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Częstochowie przy ul. Naftowej 64 oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 709/1 i 710/3 obręb 428 o łącznej pow. 0,6404ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodinnym o dwóch nadziemnych kondygnacjach, ze strychem gospodarczym z jedną małą piwnicą, o powierzchni zabudowy według ewidencji gruntów 118m² i powierzchni użytkowej według pomiarów własnych 173,69m² oraz budynkami gospodarczymi według cen i wartości aktualnych na datę sporządzenia wyceny wynosi:

339.300 zł*słownie złotych: trzysta trzydzieści dziewięć tysięcy trzysta*

a wartość udziału 3/40 części należącego do upadłego Wojciecha Kałuży wynosi:

25. 447 zł*słownie złotych: dwadzieścia pięć tysięcy czterysta czterdzieści siedem*

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Zakres sporządzenia wyceny	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY	3
3.1. Podstawa formalna	3
3.2. Podstawy materialno – prawne	3
3.3. Źródła danych merytorycznych	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY SPORZĄDZANIU WYCENY	5
5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
5.1. Stan prawny według księgi wieczystej	5
5.2. Stan prawny określony w ewidencji gruntów	7
6. USTALENIA Z OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI	8
6.1. Ustalenia wstępne	8
6.2. Lokalizacja nieruchomości	9
6.3. Zagospodarowanie nieruchomości	11
7. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH	16
8. METODYKA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	20
8.1. Opis podejścia i metody szacowania	20
8.2. Rodzaj wartości	21
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	23
10. WYNIK KOŃCOWY	31
11. PODSUMOWANIE I WNIOSKI	31
12. KLAUZULE I USTALENIA KOŃCOWE	32
13. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	32

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Częstochowie przy ul. Naftowej 64 oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 709/1 i 710/3 obręb 428 o łącznej pow. 0,6404ha zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym o dwóch nadziemnych kondygnacjach, ze strychem gospodarczym, z jedną małą piwnicą, o powierzchni zabudowy według ewidencji gruntów 118m² i powierzchni użytkowej według pomiarów własnych 173,69m² oraz budynkami gospodarczymi.

Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej KW nr CZ1C/00169751/3 prowadzonej przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie.

1.2. Zakres sporządzenia wyceny

Zakres sporządzenia wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej w Częstochowie przy ul. Naftowej 64 z uwzględnieniem stanu, cen i wartości aktualnych na datę sporządzenia wyceny.

2. CEL WYCENY

Wycenę sporządza się do celów sprzedaży.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie Syndyka masy upadłości Wojciecha Kałuży - Bartosza Sidowskiego z dnia 17 kwietnia 2024 roku o wykonanie operatu szacunkowego.

3.2. Podstawy materialno – prawne

Przy opracowaniu niniejszego operatu szacunkowego przyjęto za podstawę prawną następujące akty prawne i przepisy wykonawcze:



- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2023 roku, poz. 344 ze zmianami) zwana dalej *ugn* lub *ustawą*,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 2023 roku, poz. 1832) zwane dalej *rozporządzeniem*,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (tekst jednolity z 2023 r. poz. 1610 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity z 2023 roku, poz. 1550 ze zmianami).

oraz pomocniczo:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny w tym Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych - wydanie ósme poszerzone, Warszawa, czerwiec 2004 z późniejszymi zmianami.

3.3. Źródła danych merytorycznych

1. Informacje uzyskane z ewidencji gruntów Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Częstochowy ul. Waszyngtona 5, w tym:
 - uproszczony wypis z rejestru gruntów sporządzony w dniu 30 kwietnia 2024 roku,
 - mapa ewidencyjna w skali 1:1000 z oznaczeniem nieruchomości,
 - mapa zasadnicza frontowej części nieruchomości w skali 1:500 (udostępniona w formie rastrowej).
2. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
3. Oględziny przedmiotowej nieruchomości położonej w Częstochowie przy ul. Naftowej 64 przeprowadzone w dniu 7 maja 2024 roku oraz informacje uzyskane podczas oględzin.
4. Informacje z Urzędu Miasta Częstochowy Wydział Planowania Przestrzennego o przeznaczeniu szacowanej nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
5. Baza danych o transakcjach porównawczych dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych udostępniona przez Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Częstochowy ul. Waszyngtona 5 oraz śląska baza cen transakcyjnych „Śląsk”.
6. Oględziny nieruchomości porównawczych w terenie.
7. Własna baza nieruchomości porównawczych.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY SPORZĄDZANIU WYCENY

Data sporządzenia wyceny	20 maja 2024 roku
Data dokonania oględzin przedmiotowej nieruchomości	7 maja 2024 roku
Data, na którą określono wartość i przyjęto ceny z rynku dla przedmiotowej nieruchomości	20 maja 2024 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotowej nieruchomości	7 maja 2024 roku

Przez „stan nieruchomości” – należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4 pkt 17. *ustawy*).

5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny według księgi wieczystej

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości opisany jest w księdze wieczystej KW nr **CZ1C/00169751/3** prowadzonej przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie. Na datę sporządzenia wyceny księga zawiera wpisy:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

lp. 1,
nr działki: 709/1,
obręb: 0428, Grabówka,
położenie: woj. śląskie, powiat M. Częstochowa, gmina Częstochowa M.,
miejscowość Częstochowa, ulica Naftowa 64,
sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

lp. 2,
nr działki: 710/3,
obręb: 0428, Grabówka,
położenie: woj. śląskie, powiat M. Częstochowa, gmina Częstochowa M.,
miejscowość Częstochowa, ulica Naftowa 64,

sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

obszar całej nieruchomości: **0,6404 ha,**

spis praw związanych z własnością: wolny od wpisu

Dział II – Własność

właściciele:

- nr udziału 1 – Elżbieta Kałuża w udziale 25/40 części,
- nr udziału 2 – Małgorzata Lazzarano w udziale 3/40 części,
- nr udziału 3 – Marcin Kałuża w udziale 3/40 części,
- **nr udziału 4 – Wojciech Kałuża w udziale 3/40 części,**
- nr udziału 5 – Szymon Kałuża w udziale 3/40 części,
- nr udziału 6 – Maciej Kałuża w udziale 3/40 części.

Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

nr wpisu: 1,

rodzaj wpisu: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością,

treść wpisu: wszczęcie egzekucji w sprawie KM 2154/21,

przedmiot wykonywania: udział 3/40 części (nr 4) należący do dłużnika
Wojciech Kałuża,

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:
Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny
Zamknięty, Wrocław, ,

nr wpisu: 2,

rodzaj wpisu: ostrzeżenie,

treść wpisu: wpis ogłoszenia upadłości Wojciecha Kałuży (pesel 82122701832) jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,

Dział IV – Hipoteki

nr hipoteki: 1,

rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa,

suma: 36.029,35 zł (trzydzieści sześć tysięcy dwadzieścia dziewięć 35/100),

udział (nr udziału w prawie): 4,

wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność wynikająca z decyzji stanowiącej podstawę wpisu, decyzja nr 090071DZPDZ19/000177,

wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Częstochowie, Warszawa,

nr hipoteki: 2,
rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa,
suma: 11.458,78 zł (jedenaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt osiem 78/100),
udział (nr udziału w prawie): 4,
wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność wynikająca z decyzji stanowiącej podstawę wpisu, decyzja nr 090071DZPDZ20/001428,
wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Częstochowie, Warszawa,

nr hipoteki: 3,
rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa,
suma: 7.767,78 zł (siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt siedem 78/100),
udział (nr udziału w prawie): 4,
wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność wynikająca z tytułów wykonawczych stanowiących podstawę wpisu, tytuł wykonawczy nr TW4090020006188, nr TW4090020006189, nr TW4090020006190, nr TW4090020006191, nr TW4090020010394, nr TW4090020010395,
wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Częstochowie, Warszawa,

5.2. Stan prawny określony w ewidencji gruntów

Stan prawny nieruchomości określony według ewidencji gruntów:

- województwo: śląskie,
- powiat: m. Częstochowa,
- jednostka ewidencyjna: 246401_1., m. Częstochowa,
- obręb 0428, Grabówka,
- nr jednostki rejestrowej: G880,
- nr KW: CZ1C/00169751/3,
- właściciele:
 - Elżbieta Kałuża w udziale 25/40 części,
 - Maciej Kałuża w udziale 3/40 części,
 - Marcin Kałuża w udziale 3/40 części,
 - Szymon Kałuża w udziale 3/40 części,
 - **Wojciech Kałuża w udziale 3/40 części,**
 - Małgorzata Lazzarano w udziale 3/40 części.

Działki ewidencyjne: 2

Tabela nr 1. Opis z rejestru gruntów

Nr działki	Adres	Oznaczenie użytków i klas	Użytek i klasa bonitacyjna	Powierzchnia	
				Użytków w ha	Działki w ha
709/1	Częstochowa, ul. Naftowa	grunty orne	RVI	0,1876	0,3690
		tereny mieszkaniowe	B	0,1814	
	Uwagi: działka zabudowana budynkami: 1604, 1605, 1606				
710/3	Częstochowa, ul. Naftowa	grunty orne	RVI	0,1449	0,2714
		tereny mieszkaniowe	B	0,1265	
	Uwagi: działka zabudowana budynkami: 1602, 1603, 1604, 1605				
Razem:				0,6404	0,6404

Słownie: sześć tysięcy czterysta cztery m²**Budynki: 5**

Tabela nr 2. Opis z kartoteki budynków

Nr ewid. bud.	Numer działki	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. [m ²]
1602	710/3	Częstochowa, ul. Naftowa	pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	38
1603	710/3	Częstochowa, ul. Naftowa	pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	46
1604	709/1 710/3	Częstochowa, ul. Naftowa 64	budynki mieszkalne	2/0	118
1605	709/1 710/3	Częstochowa, ul. Naftowa	pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	197
1606	709/1	Częstochowa, ul. Naftowa	budynki mieszkalne	1/0	31

6. USTALENIA Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI**6.1. Ustalenia wstępne**

Ogłędziny szacowanej nieruchomości dokonano w dniu 7 maja 2024 roku w obecności:

- Wojciecha Kałuży,
- Elżbiety Kałuży.

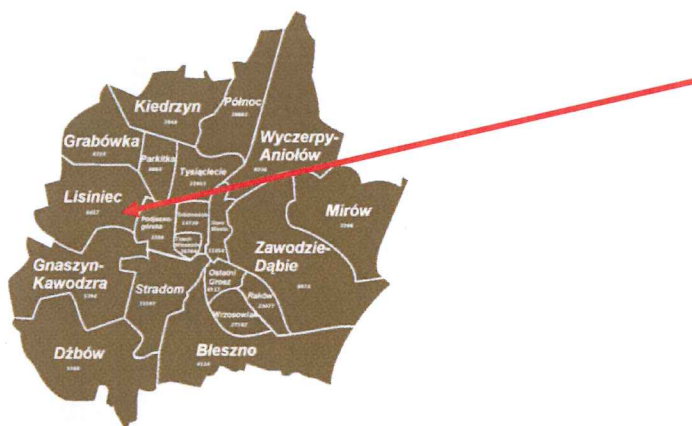
Z czynności oględzin sporządzono dokumentację zdjęciową oraz protokół podpisany przez uczestników, które stanowią załączniki niniejszego operatu szacunkowego.

6.2. Lokalizacja nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w **Częstochowie** przy **ul. Naftowej 64** w dzielnicy **Lisiniec** w peryferyjnej części dzielnicy, przy granicy miasta z miejscowością Szarlejka w gminie Wręczyca Wielka w powiecie kłobuckim.

Lisiniec to dzielnica Częstochowy położona w zachodniej części miasta przy drodze do Olesna. Graniczy z dzielnicami Gnaszyn-Kawodrza, Podjasnogórska, Częstochówka - Parkitka i Grabówka. Występuje tu głównie zabudowa jednorodzinna.

Rys.1. Lokalizacja dzielnicy Lisiniec



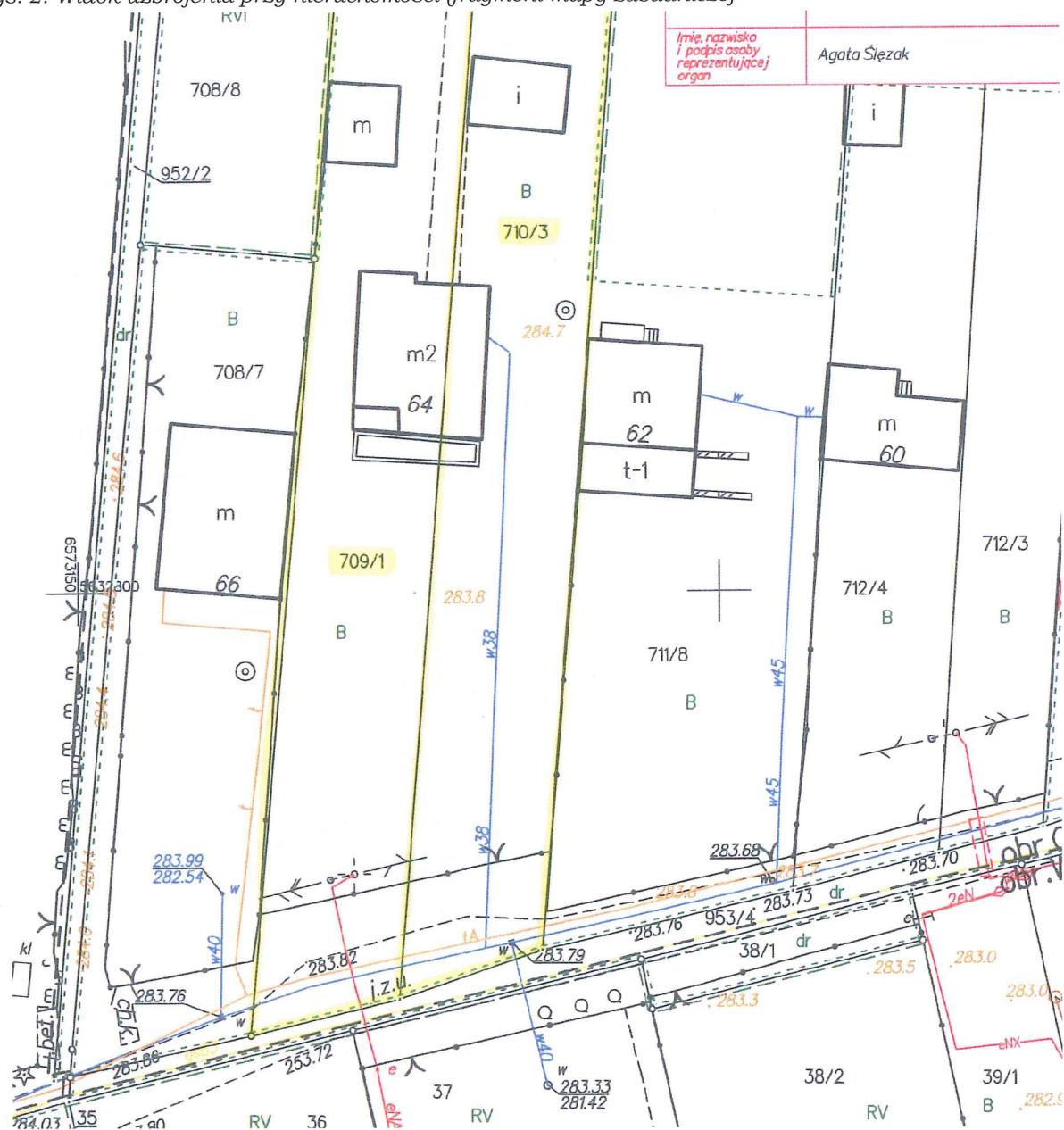
Nieruchomość położona jest przy ul. Naftowej – drodze gminnej, o nawierzchni utwardzonej, częściowo asfaltowej, częściowo szutrowej, w złym stanie technicznym, oświetlonej, bez chodników dla pieszych.

Uzbrojenie dostępne w ulicy Naftowej przy nieruchomości:

- sieć elektryczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć gazowa,
- sieć telefoniczna.

Na terenie działki w odległości około 10m od południowej granicy działki posadowiony jest słup betonowy z lampą oraz podtrzymujący napowietrzną linię energetyczną a także przez całą szerokość działek przebiega ww. napowietrzna linia energetyczna.

Rys. 2. Widok uzbrojenia przy nieruchomości (fragment mapy zasadniczej)



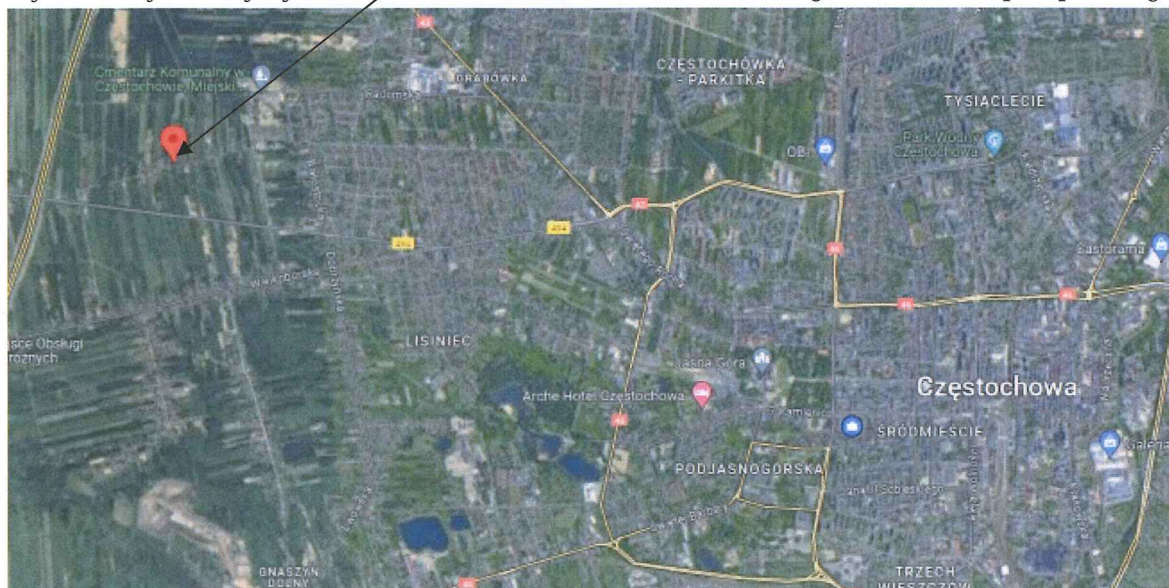
Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w różnym stanie technicznym oraz tereny niezabudowane, niezagospodarowane.

W odległości około 600m na wschód znajduje się cmentarz.

Odległość od reprezentacyjnej al. N.M.P. i Placu Biegańskiego ok. 7km.

Rys. 3. Lokalizacja nieruchomości

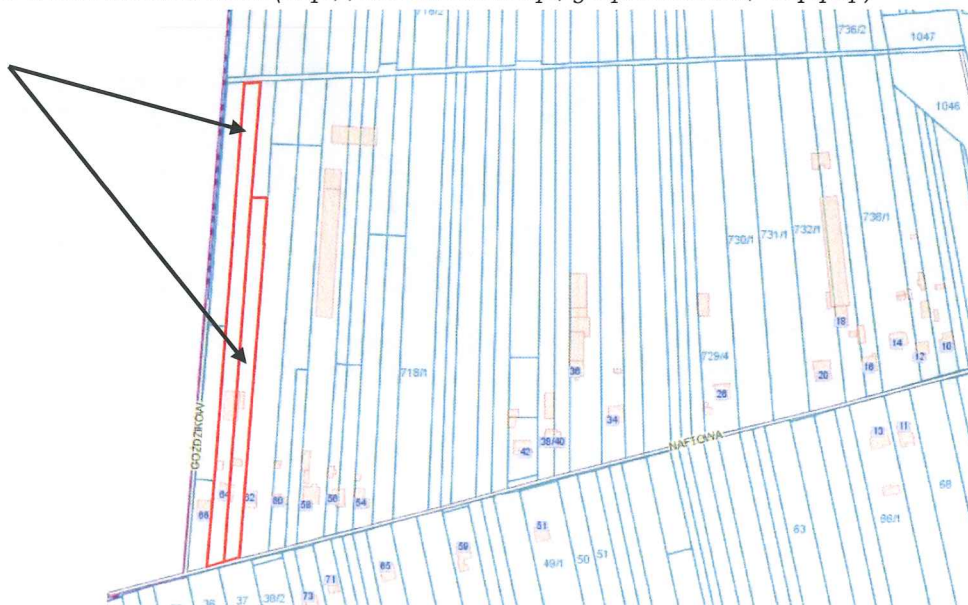
(<https://www.google.pl/maps/place/Naftowa+64,+42-202+Cz%C4%99stochowa/@50.8166279,19.0787764,5385m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x4710b7ae6b05d75f:0x4ea5dfad9bb2f54f18m2!3d50.8260863!4d19.0387311!16s%2Fg%2F11crss7wcq?hl=pl&entry=ttu>)



6.3. Zagospodarowanie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów jako dwie działki nr ewid. 709/1 i 710/3 o łącznej pow. 0,6404ha.

Działki położone obok siebie stanowią jedną całość gospodarczą. Działki o kształtach zbliżonych do prostokątów, zorientowane w kierunku północ – południe, z częścią frontową i urządzonym wjazdem od strony południowej o łącznej szerokości od strony południowej 22m. Działka nr 709/1 od strony północnej posiada dostęp do drogi gruntowej.

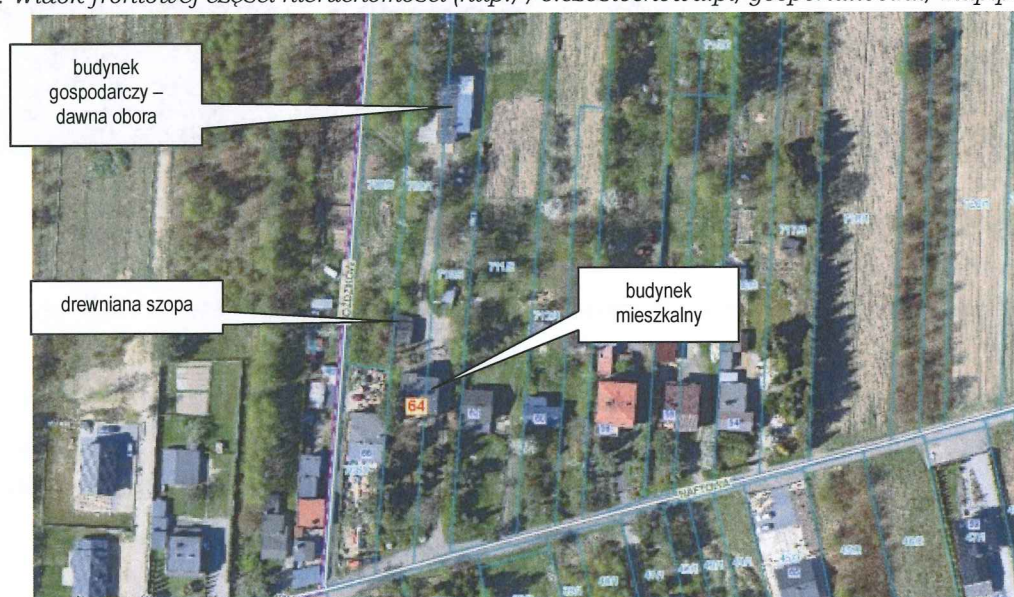
Rys. 4. Widok nieruchomości (<http://e.czestochowa.pl/geoportaltoolkit/map.php>)

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest:

- budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym, wolnostojącym, piętrowym, nr ewid. 1604, o pow. zabudowy 118m² i pow. użytkowej według pomiarów własnych 173,69m²,
- drewnianą szopą nr ewid. 1606, o pow. zabudowy 31m²,
- murowanym budynkiem gospodarczym, stanowiącym w przeszłości oborę i kurnik, nr ewid. 1605, 1603, o łącznej pow. zabudowy 243m².

W ewidencji gruntów widnieje również budynek nr ewid. 1602 o pow. zabudowy 38m², który zgodnie z oświadczeniem Wojciecha Kałuży został rozebrany i obecnie w jego miejscu posadowiony jest metalowy garaż.

Rys. 5. Widok frontowej części nieruchomości (<http://e.czystochowa.pl/geoportaltoolkit/map.php>)



Budynek mieszkalny



Budynek mieszkalny murowany w latach 80-tych w technologii tradycyjnej z pustaków żuźlowych, ze ścianami warstwowymi z ociepleniem wewnątrz. Dach w budynku o konstrukcji drewnianej, na deskowaniu pełnym, bez ocieplenia, kryty papą. Strop w budynku betonowy - Akerman.

Budynek bez ocieplenia zewnętrznego, nieotynkowany, za wyjątkiem jednej ściany od strony podwórka (tj. od strony północnej)

Instalacje w budynku mieszkalnym:

- elektryczna,
- oświetleniowa,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna z przyłączem do własnego szamba,
- centralnego ogrzewania z piecem na eko-groszek z podajnikiem elektrycznym,
 - o brak gazu, przy czym w ulicy jest sieć gazowa.

W dniu oględzin dokonano pomiarów inwentaryzacyjnych budynku mieszkalnego, które wykonano zgodnie z zapisami zawartymi w PN-ISO 9836:1997 zgodnymi z międzynarodową normą ISO-9836:1992 przy uwzględnieniu poniższych założeń:

Tabela nr 3. Założenia i zasady obmiaru i obliczenia powierzchni w budynku zgodne z PN-ISO 9836:1997

Lp.	Przedmiot obmiaru	Sposób obmiaru
1.	Obmiar pomieszczenia wykonuje się w świetle ścian ograniczających	w stanie całkowicie wykończonym
2.	Obmiar pomieszczenia wykonuje się	na poziomie podłogi
3.	Wnęki w ścianach o powierzchni do 0,1m ²	nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
4.	Wnęki w ścianach, o powierzchni powyżej 0,1 m ²	nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
5.	Przejścia w ścianach, drzwiach i oknach	nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia
6.	Pilastry i inne występy ścienne o powierzchni do 0,1 m ²	nie potrąca się z powierzchni pomieszczenia
7.	Pilastry i inne występy ścienne o powierzchni powyżej 0,1 m ²	nie potrąca się z powierzchni pomieszczenia
8.	Dokładność: - pomiaru liniowego - obliczenia powierzchni	- do 0,01 m - do 0,01 m ²
9.	Powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem	powierzchnię pomieszczenia liczy się w całości zgodnie z powierzchnią jego podłogi ale dzieli się ją na dwie części: - część o wysokości 1,90 m i więcej jako powierzchnię użytkową, - część o wysokości poniżej 1,90 m, która może być zaliczona wyłącznie do powierzchni pomocniczej (zgodnie z § 72 ust. 1 RMI z 2002r.)
10	Powierzchnia pomieszczenia z płaskim stropem	powierzchnię użytkową przyjmuje się dla pomieszczenia o wysokości ponad 2,20m, powierzchnia pomocnicza stanowi powierzchnia o wysokości pomieszczenia poniżej 2,20m

Opis pomieszczeń w budynku mieszkalnym:

Tabela nr 4. Opis pomieszczeń w budynku mieszkalnym

L.p.	Pomieszczenie	Opis pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]
PARTER			
1.	ganek	na podłodze płytki, ściany i sufit tynkowane, malowane, okno małe z szybą zespoloną, drzwi wejściowe metalowe,	4,13
2.	przedpokój	na podłodze płytki, ściany obite boazerią, sufit tynkowany, malowany,	6,12
3.	łazienka	na podłodze i ścianach do ¾ wysokości płytki, pozostała część ścian i sufit tynkowane, malowane, w pomieszczeniu wanna w obudowie, sedes, umywalka, grzejnik,	3,19
4.	kuchnia	na podłodze linoleum, ściany wykończone panelami oraz nad blatem roboczym płytkami, sufit klejony kasetonami styropianowymi, okna PCV, parapety lastriko, w pomieszczeniu kuchnia węglowa metalowa, kuchenka gazowa na gaz z butli, zlewozmywak,	13,08
5.	przedpokój ze schodami na piętro	na podłodze płytki - widoczne spękania, ściany częściowo oklejone tapetą z widocznymi ubytkami, częściowo tynkowane, malowane, grzejnik aluminiowy, schody na piętro drewniane, do renowacji,	11,58
6.	pokój duży	na podłodze panele drewnopodobne, ściany i sufit wykończone gładzią gipsową, malowane, okno PCV, grzejnik aluminiowy, ruraż stalowy natynkowy, w pomieszczeniu kominek ze szczelnym paleniskiem,	22,11
7.	pokój	na podłodze panele drewnopodobne, ściany i sufit wykończone gładzią gipsową, malowane, okno PCV, grzejnik aluminiowy,	13,10
8.	pomieszczenie gospodarcze	pomieszczenie obniżone w stosunku do pozostałych o 3 schody, podłoże betonowe + linoleum, ściany i sufit tynkowane, białkowane, z pomieszczenia zejście do piwnicy – kotłowni,	13,18
powierzchnia użytkowa parteru:			86,49
PIĘTRO			
9.	przedpokój ze schodami	na podłodze panele drewnopodobne, ściany tapeta z widocznymi ubytkami, sufit wykończony gładzią gipsową, malowany, drzwi do pomieszczeń płycinowe o dużym stopniu zużycia, z przedpokoju wejście na strych,	10,72
10.	pokój	na podłodze panele bez listew wykończeniowych, ściany i sufit wykończone gładzią gipsową, malowane, okno i drzwi balkonowe PCV, parapet PCV, grzejnik aluminiowy,	23,09
11.	pokój	na podłodze płyty OSB, ściany tynkowane na ostro, malowane, sufit kasetony styropianowe, okno drewniane, starego typu, grzejnik aluminiowy,	14,43
12.	pokój	na podłodze linoleum, ściany i sufit wykończone gładzią gipsową, malowane, w pomieszczeniu piecyk typu koza, okno drewniane, starego typu, nieszczelne, parapetu brak,	17,08
13.	pokój	na podłodze panele drewnopodobne, ściany wykończone panelami drewnopodobnymi, sufit kasetony styropianowe, widoczne ubytki, przerwy, szczeliny,	17,63

L.p.	Pomieszczenie	Opis pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]
		okno PCV, grzejnik aluminiowy,	
14.	łazienka	na podłodze płytki, ściany wykończone częściowo płytkami, częściowo boazerią, częściowo tynkiem dekoracyjnym, okno PCV, grzejnik aluminiowy tradycyjny oraz drabinkowy, w pomieszczeniu wanna, sedes, umywalka,	4,25
powierzchnia użytkowa piętra:			87,20
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego:			173,69

W budynku jest strych gospodarczy. Wejście na strych z przedpokoju na piętrze schodami betonowymi, wylewanymi. Na strychu widoczna jest konstrukcja dachu, deskowanie pełne, brak ocieplenia, widoczne ścianki kolankowe, szczytowe murowane z pustaków żużlowych bez tynków wewnętrznych. Okna na strychu stare drewniane, nieszczelne.

W budynku jest jedna piwnica, w której znajduje się kotłownia. Wysokość pomieszczenia 1,98m, podłoga betonowa, w kotłowni znajduje się piec c.o. na eko-groszek z podajnikiem elektrycznym.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin stwierdzić należy, że budynek wymaga wielu prac naprawczych, remontowych. Jakość i standard prac i materiałów wykończeniowych o podstawowym standardzie i o podwyższonym stopniu zużycia.

Drewniana szopa



Przy budynku mieszkalnym znajduje się szopa o konstrukcji drewnianej, obita papą, o pow. zabudowy 31m², w złym stanie technicznym – do rozbiórki.

Budynek gospodarczy – dawna obora



Za budynkiem mieszkalnym posadowiony jest budynek gospodarczy, nr ewid. 1605, 1603, o łącznej pow. zabudowy 243m², w którym w przeszłości była obora, chlewnia. Budynek murowany, z dachem dwuspadowym i jednospadowym, krytym eternitem.

Pozostała część nieruchomości jest niezabudowana, niezagospodarowana, nieuprawiana rolniczo, stanowi łąkę. Od strony północnej nieruchomość dochodzi do drogi gruntowej o utrudnionym dostępie.

Teren przy budynkach słabo zagospodarowany, wysoka trawa, drzewa. Ciągi komunikacyjne oraz wjazd nieutwardzone. Ogrodzenie frontowe metalowe w złym stanie technicznym, brak bramy.

7. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2023 roku, Dz. U. z 2023 roku, poz. 977 ze zmianami) ustalenie przeznaczenia terenu /.../ oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na datę sporządzenia wyceny analizowany obszar przy ul. Naftowej nie posiada ważnego planu zagospodarowania przestrzennego, który mocą Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 roku.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku przy szacowaniu wartości praw do nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 roku nr 263.XX.2019 działki nr 709/1 i 710/3 oznaczone są na rysunku studium jako:

- na głębokość około 75m od strony południowej **obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** (oznaczenie MNU),
- w pozostałej części **obszar rolniczy i porolniczy** (oznaczenie RZ).

Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU)

1. Kierunki podstawowe:

- a. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy szeregowej w strefie podmiejskiej;
- b. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Kierunki dopuszczalne:

- a. zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
- b. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- c. usługi, przy czym w strefach miejskiej A i miejskiej B - usługi o charakterze nieuciążliwym;
- d. produkcja nieuciążliwa;
- e. zabudowa zagrodowa;
- f. gospodarstwa rolne i hodowlane w ograniczonym zakresie - wyłącznie w strefie podmiejskiej;
- g. zabudowa letniskowa.

3. Wytyczne do planów miejscowych:

- a. zaleca się ustalić warunki ograniczające wpływ działalności gospodarczych (usługi, produkcja i rolnictwo), kierując się zasadą eliminowania lub minimalizowania oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej, np. izolować elementy zagospodarowania terenu związane z zapleczem gospodarczo-technicznym, miejscami składowania i magazynowania, sytuowania instalacji i urządzeń technologicznych oraz obiektów rolniczych, poprzez odpowiednie kształtowanie zieleni, ogrodzeń lub budynków;



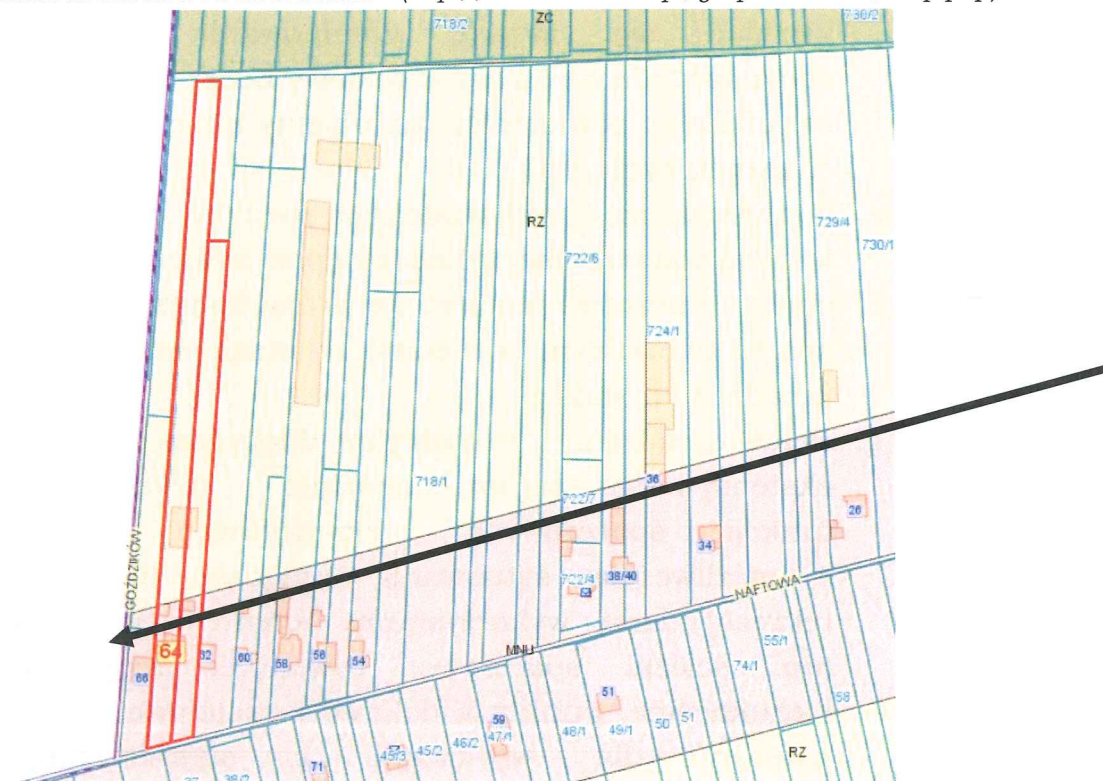
- b. dopuszczenie funkcji usługowych i produkcyjnych zaleca się uzależnić od bezpośredniego dostępu działki budowlanej do terenu drogi;
- c. zaleca się ograniczać wydzielanie terenów wyłącznie na potrzeby produkcji nieuciążliwej – produkcję ograniczać do funkcji prowadzonych w budynkach;
- d. jako zgodne z kierunkiem dopuszczalnym uznaje się możliwość prowadzenia działalności produkcyjnej w miejscu zamieszkania w ramach wyznaczonych terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, w tym kształtowanie lokali mieszkalnych w budynkach usługowych i produkcyjnych oraz sytuowanie na działce budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Obszary rolnicze i porolnicze (RZ)

- 1. Kierunek podstawowy:
 - a. tereny rolnicze.
- 2. Kierunki dopuszczalne:
 - a. zabudowa zagrodowa (z zastrzeżeniem pktu 3a) oraz działalność rolnicza w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej;
 - b. lasy i zalesienia;
 - c. wody powierzchniowe;
 - d. rodzinne ogrody działkowe (z zastrzeżeniem pktu 3a i 3b);
 - e. obiekty i urządzenia sportowe (z zastrzeżeniem pktu 3a i 3b);
 - f. zieleń urządzona i rekreacyjna;
 - g. urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni) o mocy przekraczającej 100 kW.
- 3. Wytyczne do planów miejscowych:
 - a. dla obszaru zlokalizowanego w podstrefie IA Planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” obowiązuje m.in. zakaz budowy i rozbudowy obiektów kubaturowych oraz realizowanie zabudowy zagrodowej poza działkami siedliskowymi wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w momencie wejścia planu w życie;
 - b. dla obszaru zlokalizowanego w podstrefie IIB Planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” obowiązuje m.in. nakaz realizacji nowego budownictwa zagrodowego, letniskowego oraz rekreacyjnego w sposób nawiązujący do tradycji lokalnej, zapewniając zachowanie jego charakterystycznych cech;
 - c. należy rozgraniczać tereny rolnicze od innych terenów;

- d. należy ustalić warunki ograniczające wpływ działalności rolniczej, kierując się zasadą eliminowania lub minimalizowania oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej, np. izolując oraz ograniczając powierzchniowo obiekty takie jak: fermy drobiu, trzody chlewnej, bydła itp.;
- e. dopuszcza się przekształcanie rodzinnych ogrodów działkowych w kierunku terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- f. obiekty i urządzenia sportowe przewidziane na potrzeby uprawiania sportu na wolnym powietrzu, w formie niekubaturowych budowli, urządzeń i instalacji;
- g. zieleni urządzoną i rekreacyjną dopuszcza się wyłącznie w formie ekstensywnego zagospodarowania i użytkowania, na potrzeby funkcji spacerowych, rekreacyjnych i wypoczynkowych, z możliwością sytuowania urządzeń i obiektów służących rekreacyjnemu wykorzystaniu terenu i wód powierzchniowych (np. ścieżki spacerowe, rowerowe, hippiczne, dydaktyczne i edukacyjne, punkty widokowe i postojowe, przystanie kajakowe, pomosty dla wędkarzy), z ograniczeniem powierzchni zabudowanych i z ograniczeniem zmian naturalnego ukształtowania terenu;
- h. dopuszcza się tereny rekreacji indywidualnej jako indywidualne działki rekreacyjne lub ogrody przydomowe, z możliwością sytuowania obiektów małej architektury i altan ogrodowych;
- i. w granicach udokumentowanych złóż dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie tymczasowych obiektów budowlanych.



Rys. 6. Przeznaczenie nieruchomości w Studium (<http://e.czystochowa.pl/geoportaltoolkit/map.php>)

8. METODYKA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1. Opis podejścia i metody szacowania

Uwzględniając cel i zakres wyceny oraz analizę rynku transakcji nieruchomości podobnych, która zostanie przedstawiona w kolejnych punktach do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości posłużono się **podejściem porównawczym**, które zgodnie z art.153 ust.1 *ustawy* 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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Podejście porównawcze polega więc na określeniu wartości nieruchomości na podstawie wskazań rynkowych cen transakcyjnych osiągniętych na rynku za podobne nieruchomości w niedawnej przeszłości.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami.

Zgodnie z § 4 pkt. 3 *rozporządzenia* przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Powyższe można wyrazić zależnością:

$$W_N = \frac{W_{X-1} + W_{X-2} + \dots + W_{X-n}}{n} \times k$$

gdzie:

$W_{X-1}, W_{X-2} \dots W_{X-n}$ – skorygowane o poprawki kwotowe ceny transakcyjne określone na podstawie właściwej próbki nieruchomości przyjętych do bezpośrednich porównań,

n – ilość transakcji przyjętych do bezpośrednich porównań, nie mniej niż trzy,

k – współczynnik korygujący uwzględniający dodatkowe czynniki mające wpływ na szacowaną wartość, a które nie znalazły wystarczającego odzwierciedlenia w procesie szacowania z powodu np. niewystępowania takiej cechy w przyjętej próbce. Współczynnik przyjmuje wartości 0,9-1,1.

8.2. Rodzaj wartości

Uwzględniając cel i zakres wyceny, stan prawny nieruchomości, jej rodzaj i położenie, stopień i stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną, oraz dostępność danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych oraz uwarunkowania materialno – prawne określono **wartość rynkową** nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.

Tak rozumiana wartość oznacza, że na datę wyceny sposób zagospodarowania nieruchomości jest zgodny z jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium oraz, że aktualny sposób wykorzystania może być dalej kontynuowany i wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami i kosztami.

Aktualny sposób użytkowania nieruchomości uznaje się przy tym za **optymalny** i brak jest przesłanek o możliwym lepszym wykorzystaniu szacowanej nieruchomości gdzie sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne,



ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości definiuje art. 151 ust.1 *ustawy*, który stanowi, że jest to szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie natomiast z Krajowym Standardem Wyceny, który został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 19 września 2017 roku i włączony jako Standard Podstawowy KSWP do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) (standard od dnia 01 października 2017 roku jest zalecany do stosowania) stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Pojęcie szacunkowa kwota – jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu

ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z opisaną metodyką w celu określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości według stanu, cen i wartości aktualnych na datę wydania wyceny, analizą objęto lokalny rynek transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnymi budynkami mieszkalnymi z terenu dzielnicy Lisiniec oraz w wyniku małej ilości transakcji stanowiących duże działki gruntu zabudowane budynkami mieszkalnymi również z obrzeży Częstochowy i terenów sąsiadujących z gminy Wręczyca Wielka, Kłobuck oraz Blachownia z ostatnich 29 miesięcy (od 01.2022 roku).

Na podstawie analizy stwierdzono, że istotnym czynnikiem cenotwórczym w tej kategorii transakcji są:

- **lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości** - rozumiane jako usytuowanie nieruchomości w określonej strefie miasta i dzielnicy, uwzględniająca również modę i popyt gruntów w okolicy, dostępność komunikacyjną, cecha uwzględnia również najbliższe sąsiedztwo stan zagospodarowania najbliższego otoczenia szacowanej nieruchomości, w tym również ewentualne uciążliwości związane z tym sąsiedztwem,
- **powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego** - najwyższe ceny jednostkowe w porównywalnej lokalizacji i przy podobnej wielkości działki osiągają niewielkie domy mieszkalne o powierzchni użytkowej do 180m² natomiast większe powierzchnie użytkowe wymagają dłuższej ekspozycji na rynku do sprzedaży a to przekłada się na niższą cenę jednostkową za 1m² pu,
- **powierzchnia działki** - im większa powierzchnia działki przy podobnej powierzchni i stanie technicznym budynku tym korzystniej wpływa na wartość nieruchomości, im mniejsza działka tym bardziej ograniczone możliwości wykorzystania terenu nieruchomości,
- **stan techniczny budynku mieszkalnego** - cecha odzwierciedla wiek i architekturę budynku, rodzaj materiału budowlanego, rodzaj konstrukcji, stan techniczny elementów konstrukcyjnych, dachu, obróbek, okien, instalacji, cecha odzwierciedla również stan i jakość podłóg, posadzek, licowania ścian, schodów, rodzaj i jakość okien, rodzaj



oraz stan techniczny instalacji, ogólny standard wykończenia. Pomocniczo do oceny stopnia zużycia wykorzystano tabelę jak niżej:

Tabela nr 5. Skala oceny zużycia elementu scalonego budynku

L.p.	klasyfikacja stanu technicznego, procentowe zużycie elementu	ogólne i pomocnicze kryteria oceny
1	bardzo dobry 0÷15%	element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym; lub element budynku nowy do 10 lat
2	dobry 16÷25%	elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne; element wymaga konserwacji;
3	średni 26÷50%	elementy budynku utrzymane zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na uzupełnieniach, naprawach, konserwacji, impregnacji.
4	zadowalający 51-65%	w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu, celowy jest częściowy remont kapitalny
5	zły 66% - 75%	w elementach występują uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości elementów posiadają obniżoną wytrzymałość, celowy jest remont kapitalny lub wymiana.
6	awaryjny powyżej 75%	element wymaga wymiany, dla smarowania pokrycia dachowego z papy oraz dla robót malarskich przyjmuje się gdy użytkowanie przekracza 5 lat, dla pokrycia dachu przyjmuje się gdy okres użytkowania przekracza 15 lat lub przyjmuje się ze względu na duże zużycie funkcjonalne i środowiskowe

- **powierzchnia gospodarcza** - odzwierciedla rodzaj powierzchni gospodarczej w postaci: budynków gospodarczych, garaży wbudowanych w bryłę budynku, piwnic, poddaszy oraz ich wielkość i stan techniczny w tym wiek, rodzaj materiału budowlanego z jakiego zbudowane są budynki gospodarcze, rodzaj konstrukcji, cecha uwzględnia również standard wykończenia, w tym jakość użytych do wykończenia materiałów oraz stopień ich zużycia.

W badanym okresie, na podstawie badania rynku, do szczegółowych analiz przyjęto takie nieruchomości, które charakteryzują się podobieństwem, o którym stanowi art. 4 ustawy. Są to nieruchomości o podobnej lokalizacji, o podobnym zagospodarowaniu działki – zabudowane murowanymi budynkami o funkcji mieszkalnej, o podobnych gabarytach i zbliżonej wielkości działki.

Różnice w poszczególnych cechach nieruchomości skorygowane zostaną przy pomocy przyjętych cenotwórczych cech rynkowych nieruchomości i przypisanym im, na podstawie analizy rynku, wagom.

Stwierdzono, że najchętniej kupowane, osiągając wyższe ceny na rynku, są nieruchomości w rejonach już dobrze zagospodarowanych o określonym, nieuciążliwym sąsiedztwie, w okolicy spokojnej, czystej i bezpiecznej, wyposażonych w podstawowe placówki handlowo-usługowe oraz w niedalekiej odległości od centrum miasta. Większość nabywców najbardziej zainteresowana jest zakupem nieruchomości w pełni uzbrojonej we wszystkie media, położonej przy drodze asfaltowej, w dobrym stanie technicznym. Przy zakupie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi istotne znaczenie mają cechy wymienione wyżej.

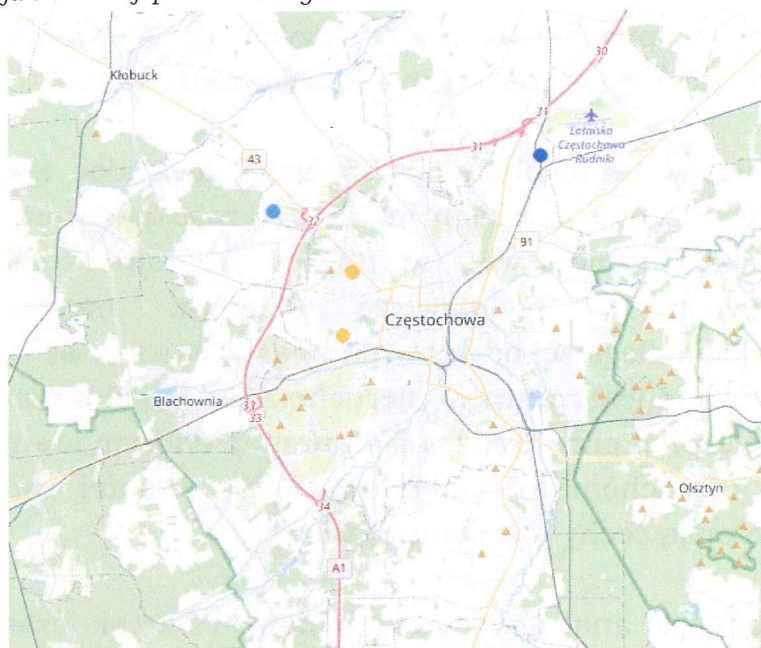
Na podstawie analizy rynku w badanym okresie czasu w ww. segmencie transakcji stwierdzono wzrost poziomu cen spowodowany upływem czasu w granicach do **5%** w skali roku i w związku z tym w dalszej części wyceny każda cena transakcyjna z przyjętego zbioru transakcji sprowadzona została przy pomocy trendu czasowego do poziomu cen na dzień wydania wyceny.

Spośród analizowanych transakcji wyselekcjonowano cztery podobnych nieruchomości, które zostaną w dalszej części wyceny wykorzystane:

Tabela nr 6. Analiza rynku zabudowanych nieruchomości gruntowych

L.p.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Cena łączna działki i bud [zł]	Pow użytkowa [m2]	Cena 1 mkw pu [zł]	Powierzchnia działki(ek) [m2]	Trend [%]	Zaktualizowana cena 1 mkw pu	Nr repertorium
1.	2023-07-31	Lgota	Południowa	310000	215,90	1 435,85	6645	5	1 493,60	4731/2023
2.	2023-01-12	Lisiniec	Lwowska	420000	265,20	1 583,71	4488	5	1 692,05	102/2023
3.	2023-05-25	Wyczerpy	Połaniecka	300000	161,50	1 857,59	5070	5	1 949,68	2544/2023
4.	2022-08-02	Grabówka	Radomska	455000	166,26	2 736,68	2602	5	2 988,29	2726/2022

Rys. 7. Lokalizacja transakcji porównawczych



Z analizy rynku wynika, że podobne do szacowanej nieruchomości zabudowane podobnymi budynkami mieszkalnymi kształtują się na poziomie od ok. 1.500 do ok. 3.000 zł za m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w zależności od cech wyżej wymienionych.

Na podstawie danych z tabeli nr 6 stanowiącej próbkę reprezentatywną, określono:

- ✓ Cena minimalna = 1.493,60 zł/mkw,
- ✓ Cena maksymalna = 2.988,29 zł/mkw,
- ✓ DELTA = 1.494,69 zł/mkw,
- ✓ Liczba próbek = 4,
- ✓ Liczba porównań = 3.

Dla potrzeb wyceny, w ramach poszczególnych cech rynkowych na podstawie badania rynku i analizy przeprowadzonej w niniejszej wycenie w zakresie preferencji nabywców przyjęto następującą skalę ocen oraz ustalono wagi cech:

Tabela nr 7. Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech

L.p.	Cechy rynkowe	Wartość cechy		Waga cechy [%]
1.	Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości	dobre	położenie w atrakcyjnej części miasta, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa	35
		średnie	położenie na peryferiach miasta wśród zabudowy mieszkaniowej lub bliżej centrum lecz w mało atrakcyjnej części miasta	
		słabe	położenie w mniej atrakcyjnej części dzielnicy, w większej odległości od centrum lub poza miastem	
2.	Powierzchnia działki	duża	powyżej 5.000mkw	15
		średnia	od 3.000– 5.000mkw	
		mała	poniżej 3.000mkw	
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	dobry	budynek po remoncie, elementy konstrukcyjne w dobrym stanie, w budynku wszystkie instalacje, budynek nie wymaga większych nakładów finansowych	25
		średni	elementy konstrukcyjne i wykończeniowe budynku utrzymane w stanie średnim, o regularnych przeglądach i naprawach, występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, celowy jest remont bieżący polegający na uzupełnieniach, naprawach, konserwacji, impregnacji	
		zadowalający	elementy konstrukcyjne i wykończeniowe budynku utrzymane w stanie zadowalającym, w elementach budynku występują uszkodzenia i ubytki związane z zaniedbaniami gospodarki remontowej, celowy jest remont	
4.	Zabudowa gospodarcza	przeciętna	na terenie działki duży budynek gospodarczy powyżej 180mkw w średnim stanie technicznym lub mniejszy budynek gospodarczy od 50 do 180mkw dobrym stanie technicznym	15
		słabe	na terenie działki brak budynków gospodarczych lub budynek gospodarczy w złym stanie technicznym	
5.	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	mała	budynek o powierzchni do 180mkw	10
		średnia	budynek o powierzchni od 180-250mkw	
		duża	powierzchnia budynku powyżej 250mkw	
Razem				100%

Wagi cech rynkowych pozwalają stwierdzić wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny nieruchomości. Wpływ mierzony jest procentowym udziałem poszczególnych cech rynkowych (atrybutów) w przedziale ΔC gdzie:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2.988,29 \text{ zł/mkw} - 1.493,60 \text{ zł/mkw} = 1.494,69 \text{ zł/mkw}$$



Tabela nr 8. Zakres poprawek cechy

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]
1.	Lokalizacja nieruchomości	35	523,14
2.	Powierzchnia działki	15	224,20
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	25	373,67
4.	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10	149,47
5.	Zabudowa gospodarcza	15	224,20
	razem	100	1494,69

W wyniku powyższej analizy, uwzględniając ilość występujących transakcji, wycenę przedmiotowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

W tabeli poniżej zostały opisane poszczególne transakcje wykorzystane do obliczeń.

Tabela nr 9. Opis transakcji przyjętych do obliczeń

nr transakcji	3.	2.	1.	wyceniana
data transakcji	25.05.2023	12.01.2023	31.07.2023	-
cena [zł]	300.000	420.000	310.000	-
zaktualizowana cena jednostkowa [zł/mkw/m-c]	1.949,68	1.692,05	1.493,60	-
położenie	ul. Polaniecka Wyczerpy	ul. Lwowska Lisiniec	ul. Południowa Lgota	ul. Naftowa Lisiniec
sąsiedztwo	zabudowa mieszkaniowa, tory	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa mieszkaniowa, tereny niezabudowane
opis nieruchomości	Budynek mieszkalny jednorodzinny o pow.zab.95mkw piętrowy, podpiwniczony oraz budynek gospodarczy o pow.zab.15mkw parterowy murowany; budynek produkcyjny murowany parterowy o pow.zab.85mkw, budynek usługowy o pow.zab.50mkw, budynek gospodarczy murowany parterowy o pow.zab.30mkw.	Budynek mieszkalny piętrowy, murowany, kryty papą o pow.zab.156mkw i budynek murowany gospodarczy, kryty papą o pow.zab.40mkw.	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowym, podpiwniczonym o pow.zab.127mkw i budynkiem gospodarczym 1parterowym o pow.zab.163mkw.	Działki zabudowane budynkiem mieszkalnym z lat 80-tych, piętrowym, murowanym z pustaka żużlowego, krytym papą, o pow.zab.118mkw, drewnianą szopą, murowanym budynkiem gospodarczym, o pow.zab.243mkw.
powierzchnia użytkowa [mkw]	161,50	265,20	215,90	173,69
powierzchnia działki [mkw]	5.070	4.488	6.645	6.404
zdjęcie	brak			

Tabela nr 10. Zestawienie nieruchomości

Cecha i dane transakcji	Nr nieruchomości			
	3.	2.	1.	wyceniana
Zaktualizowana cena jednostkowa [zł/m²]	1.949,68	1.692,05	1.493,60	-
Data transakcji	25.05.2023	12.01.2023	31.07.2023	-
Lokalizacja nieruchomości	średnia ul. Polaniecka Wyczerpy	dobra ul. Lwowska Lisiniec	słaba ul. Polaniecka Lgota	średnia ul. Naftowa Lisiniec
Powierzchnia działki [m ²]	duża 5.070	średnia 4.488	duża 6.645	duża 6.404
Stan techniczny budynku mieszkalnego	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	mała 161,50	duża 265,20	średnia 215,90	mała 173,69
Zabudowa gospodarcza	przeciętna	słaba	słaba	przeciętne

W tabelach poniżej zestawiono nieruchomości w parach porównawczych i dokonano oceny przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych.

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana nr 3 - 1.949,68 zł/m²

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartość cechy (Nier. por.)	Poprawki [zł]
1.	Lokalizacja nieruchomości	35	523,14	średnia	średnia	0,00
2.	Powierzchnia działki	15	224,20	duża	duża	0,00
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	25	373,67	zadowalający	zadowalający	0,00
4.	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10	149,47	mała	mała	0,00
5.	Zabudowa gospodarcza	15	224,20	przeciętna	przeciętna	0,00
	razem	100	1494,69	suma poprawek		0,00

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana nr 2 - 1.692,05 zł/m²

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartość cechy (Nier. por.)	Poprawki [zł]
1.	Lokalizacja nieruchomości	35	523,14	średnia	dobra	-261,57
2.	Powierzchnia działki	15	224,20	duża	średnia	112,10
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	25	373,67	zadowalający	zadowalający	0,00
4.	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10	149,47	mała	duża	149,47
5.	Zabudowa gospodarcza	15	224,20	przeciętna	słaba	224,20
	razem	100	1494,69	suma poprawek		224,20

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana nr 1 - 1.493,60 zł/m²

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartość cechy (Nier. por.)	Poprawki [zł]
1.	Lokalizacja nieruchomości	35	523,14	średnia	słaba	261,57
2.	Powierzchnia działki	15	224,20	duża	duża	0,00
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	25	373,67	zadowalający	zadowalający	0,00
4.	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10	149,47	mała	średnia	74,73
5.	Zabudowa gospodarcza	15	224,20	przeciętna	słaba	224,20
	razem	100	1494,69	suma poprawek		560,51

Wartości cząstkowe:

$$W_{X-3} = 1\,949,68 + 0,00 = 1\,949,68 \text{ zł/m}^2,$$

$$W_{X-2} = 1\,692,05 + 224,20 = 1\,916,25 \text{ zł/m}^2,$$

$$W_{X-1} = 1\,493,60 + 560,51 = 2\,054,11 \text{ zł/m}^2.$$

Wartość jednostkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 709/1 oraz 710/3 obręb 428 o pow. łącznej 6.404m² zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, piętrowym o powierzchni użytkowej według pomiarów własnych 173,69m² według stanu, cen i wartości na datę sporządzenia wyceny jako średnia arytmetyczna obliczonych wyżej wartości cząstkowych wynosi:

$$W_{1m^2} = \frac{W_{X-1} + W_{X-2} + \dots + W_{X-n}}{n} \times k = \frac{1.949,68 + 1.916,25 + 2.054,11}{3} \times 0,99 = 1.953,61 \text{ zł/m}^2$$

gdzie:

k – współczynnik korekcyjny odzwierciedlający szczególne cechy nieruchomości mające wpływ na jej wartość, a które nie zostały w odpowiedni sposób uwzględnione w procesie wyceny, np. z powodu nie występowania takiej cechy w próbce. Współczynnik zawiera się w zakresie od 0,9 – 1,1. Uwzględniając że na terenie działki w odległości około 10m od południowej granicy działki posadowiony jest słup betonowy z lampą oraz podtrzymujący napowietrzną linię energetyczną a także przez całą szerokość działek przebiega ww. napowietrzna linia energetyczna przyjmuje się k = 0,99.

stąd wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$W_N = 1.953,61 \text{ zł/m}^2 \times 173,69\text{m}^2 = 339.323,08 \text{ zł} \approx \mathbf{339.300 \text{ zł}}$$

a wartość udziału 3/40 części należącego do upadłego Wojciecha Kałuży wynosi:

$$339.300 \text{ zł} \times 3/40 = 25.447,50 \text{ zł} \approx \mathbf{25.447 \text{ zł}}$$

10. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Częstochowie przy ul. Naftowej 64 oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 709/1 i 710/3 obręb 428 o łącznej pow. 0,6404ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym o dwóch nadziemnych kondygnacjach, ze strychem gospodarczym, z jedną małą piwnicą, o powierzchni zabudowy według ewidencji gruntów 118m² i powierzchni użytkowej według pomiarów własnych 173,69m² oraz budynkami gospodarczymi według cen i wartości aktualnych na datę sporządzenia wyceny wynosi:

339.300 zł

słownie złotych: trzysta trzydzieści dziewięć tysięcy trzysta

a wartość udziału 3/40 części należącego do upadłego Wojciecha Kałuży wynosi:

25. 447 zł

słownie złotych: dwadzieścia pięć tysięcy czterysta czterdzieści siedem

11. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Określona w wycenie, zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, rynkowa wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości według cen i wartości aktualnych na datę sporządzenia wyceny uwzględnia dane uzyskane z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości podobnych w badanym okresie czasu, a w szczególności uwzględnia cechy, tendencje i preferencje potencjalnych nabywców wpływające na wartość rynkową nieruchomości i mieści się w zakresie cen na podobne nieruchomości spełniając tym samym wymogi art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla wartości rynkowej.

W świetle przyjętych założeń, szczegółowej analizy rynku i wykonanych obliczeniach określona w niniejszej wycenie rynkowa wartość może stanowić podstawę do celu określonego w wycenie.

12. KLAUZULE I USTALENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Wycena niniejsza wykonana została w 3 egzemplarzach (2 dla Zamawiającego i jeden do archiwum autora wyceny) i tylko do celu, określonego w punkcie 3, może być wykorzystana.
3. Wycena nie może być wykorzystana i publikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Ocena stanu technicznego szacowanej nieruchomości nie stanowi ekspertyzy technicznej w rozumieniu prawa budowlanego, brak takiej ekspertyzy nie wpływa na określoną wartość rynkową.
5. Rzeczoznawca nie weryfikował legalności posadowienia budynków na działce.
6. Kserokopie dokumentów przygotowano wyłącznie na potrzeby niniejszego operatu i potwierdza się ich zgodność z oryginałami.

13. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

1. Lokalizacja nieruchomości na planie Miasta Częstochowy w skali 1:20 000.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Mapa ewidencyjna w skali 1:1000.
4. Mapa zasadnicza frontowej części nieruchomości w skali 1:500.
5. Dokumentacja zdjęciowa wykonana podczas oględzin w dniu 7 maja 2024 roku.
6. Protokół z oględzin.
7. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.



LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI NA PLANIE MIASTA CZĘSTOCHOWY
W SKALI 1:20 000

ZAŁĄCZNIK nr 1



Województwo: **śląskie**
Powiat: **m. Częstochowa**
Jednostka ewidencyjna: **246401_1, m. Częstochowa**
Obręb ewidencyjny: **0428, Grabówka**

PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 30-04-2024 08:37:14

Nr jednostki rejestrowej: **G880**

Osoby: 6

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
25/40 współwłasność	Kałuza Elżbieta (Józef, Marianna) PESEL: 50091407268 adres: ul. Naftowa 64, 42-202 Częstochowa
3/40 współwłasność	Kałuza Maciej (Józef, Elżbieta) PESEL: 76010319559 adres: ul. Naftowa 64, 42-202 Częstochowa
3/40 współwłasność	Kałuza Marcin Tadeusz (Józef, Elżbieta) PESEL: 71011602431 adres: ul. Naftowa 64, 42-202 Częstochowa
3/40 współwłasność	Kałuza Szymon (Józef, Elżbieta) PESEL: 72050202817 adres: ul. Naftowa 64, 42-202 Częstochowa
3/40 współwłasność	Kałuza Wojciech (Józef, Elżbieta) PESEL: 82122701832 adres: Katarzynów 9, 97-524 Katarzynów
3/40 współwłasność	Lazzarano Małgorzata (Józef, Elżbieta) PESEL: 69122102160 adres: ul. Naftowa 64, 42-202 Częstochowa

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
709/1 246401_1.0428.709/1	Częstochowa, ul. Naftowa	0.3690	RVI B	0.1876 0.1814	CZ1C/00169751/3
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1604, 1605, 1606.					
710/3 246401_1.0428.710/3	Częstochowa, ul. Naftowa	0.2714	RVI B	0.1449 0.1265	CZ1C/00169751/3
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1602, 1603, 1604, 1605.					
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.6404	ha		
Słownie:		sześć tysięcy czterysta cztery metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
RVI - Grunty orne

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 5

Identyfikator	246401_1.0428.1602_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	246401_1.0428.710/3	Powierzchnia zabudowy [m²]: 38
Adres	Częstochowa, ul. Naftowa	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Identyfikator	246401_1.0428.1603_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	246401_1.0428.710/3	Powierzchnia zabudowy [m²]: 46
Adres	Częstochowa, ul. Naftowa	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -



<i>Identyfikator</i>	246401_1.0428.1604_BUD	<i>Kondygnacje nadziemne:</i> 2
<i>Działka</i>	246401_1.0428.709/1, 246401_1.0428.710/3	<i>Kondygnacje podziemne:</i> 0
<i>Adres</i>	Częstochowa, ul. Naftowa 64	<i>Powierzchnia zabudowy [m²]:</i> 118
<i>Rodzaj wg KŚT</i>	budynki mieszkalne	<i>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]:</i> -
		<i>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]:</i> -
		<i>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]:</i> -
<i>Identyfikator</i>	246401_1.0428.1605_BUD	<i>Kondygnacje nadziemne:</i> 1
<i>Działka</i>	246401_1.0428.709/1, 246401_1.0428.710/3	<i>Kondygnacje podziemne:</i> 0
<i>Adres</i>	Częstochowa, ul. Naftowa	<i>Powierzchnia zabudowy [m²]:</i> 197
<i>Rodzaj wg KŚT</i>	pozostałe budynki niemieszkalne	<i>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]:</i> -
		<i>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]:</i> -
		<i>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]:</i> -
<i>Identyfikator</i>	246401_1.0428.1606_BUD	<i>Kondygnacje nadziemne:</i> 1
<i>Działka</i>	246401_1.0428.709/1	<i>Kondygnacje podziemne:</i> 0
<i>Adres</i>	Częstochowa, ul. Naftowa	<i>Powierzchnia zabudowy [m²]:</i> 31
<i>Rodzaj wg KŚT</i>	budynki mieszkalne	<i>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]:</i> -
		<i>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]:</i> -
		<i>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]:</i> -

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
Dorota Głapińska
Inspektor

Sporządził(a): Anna Nowak-Graczyk

30-04-2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strafa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH



Częstochowa dn. 2024-04-30
Sporządził(a) wydruk: Agata Słezak

Z up. Agata Słezak Częstochawy

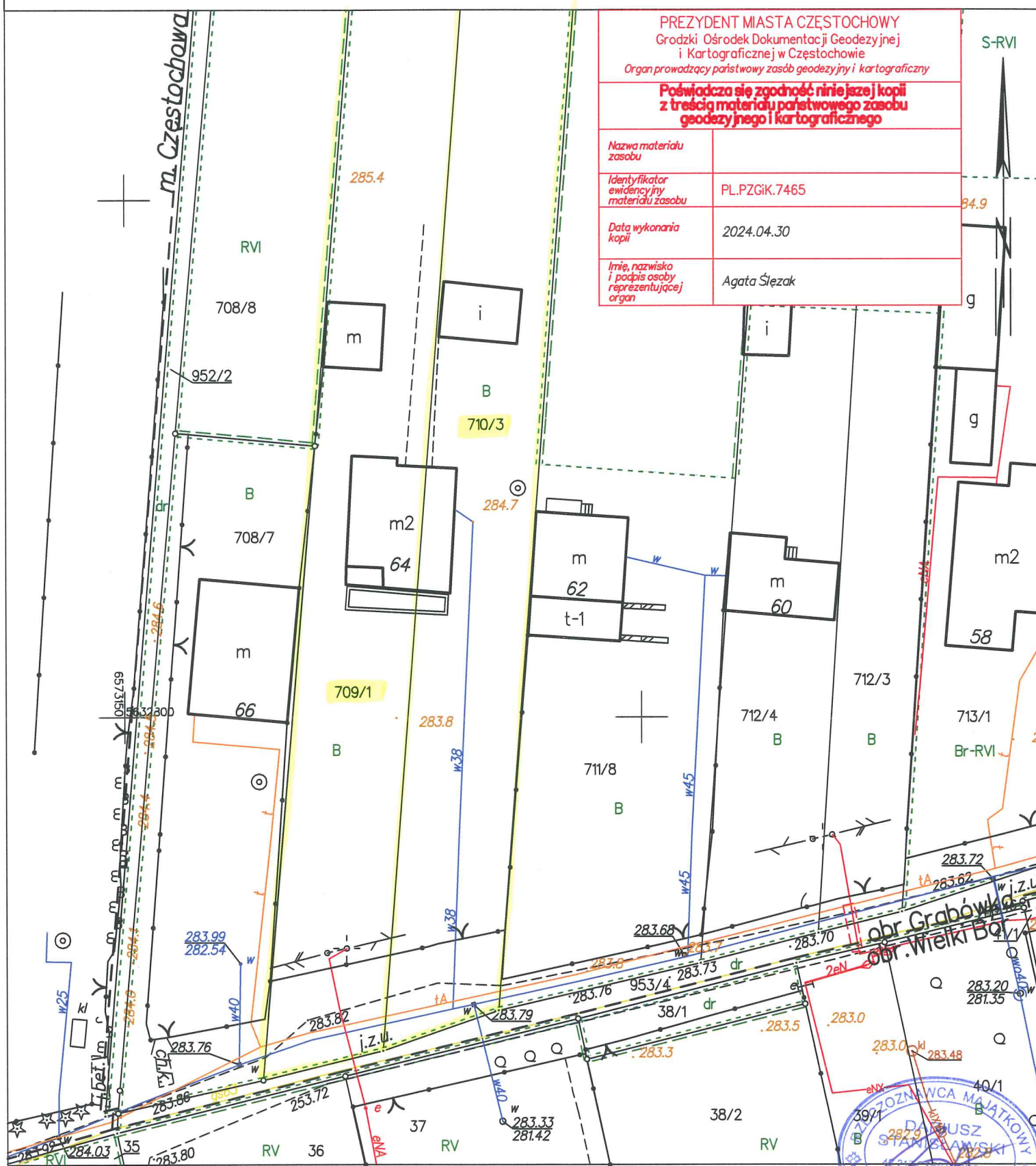
.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

ZAŁĄCZNIK nr!

PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Częstochowie <i>Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny</i>	
Poświadczam, że zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
<i>Nazwa materiału zasobu</i>	
<i>Identyfikator evidencyjny materiału zasobu</i>	PL.PZGIK.7465
<i>Data wykonania kopii</i>	2024.04.30
<i>Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ</i>	Agata Ślęzak



Częstochowa dn. 2024-04-30
Sporządził(a) wydruk: Agata Ślęzak

Agata Ślęzak

Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



Dokumentacja zdjęciowa nieruchomości położonej w Częstochowie przy ul. Naftowej 64
wykonana podczas oględzin w dniu 7 maja 2024 roku

Załącznik nr 5.1.



1. Widok budynku mieszkalnego przy ul. Naftowej 64



2. Droga dojazdowa do nieruchomości



3. Droga dojazdowa do nieruchomości



4. Wjazd na teren nieruchomości



5. Teren nieruchomości przed budynkiem mieszkalnym



7. Ciągi komunikacyjne



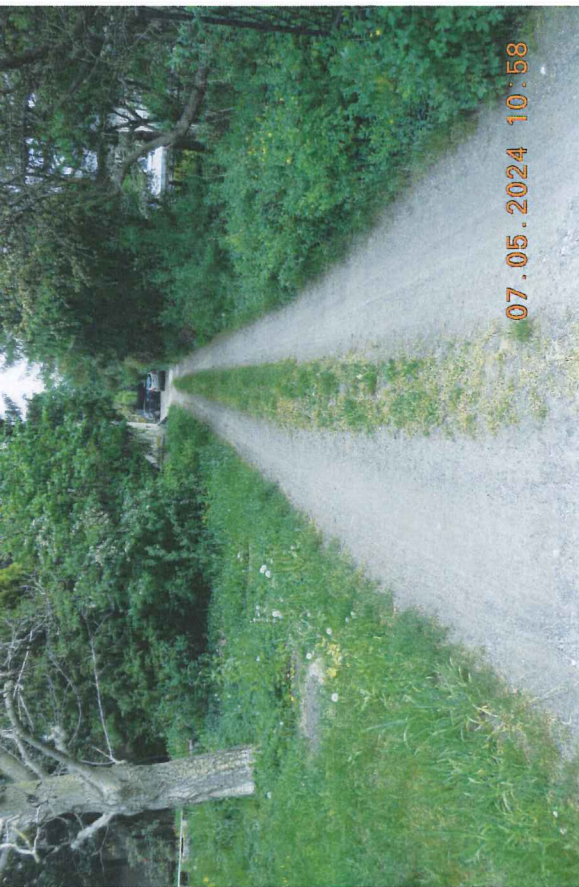
6. Ogródzenie frontowe



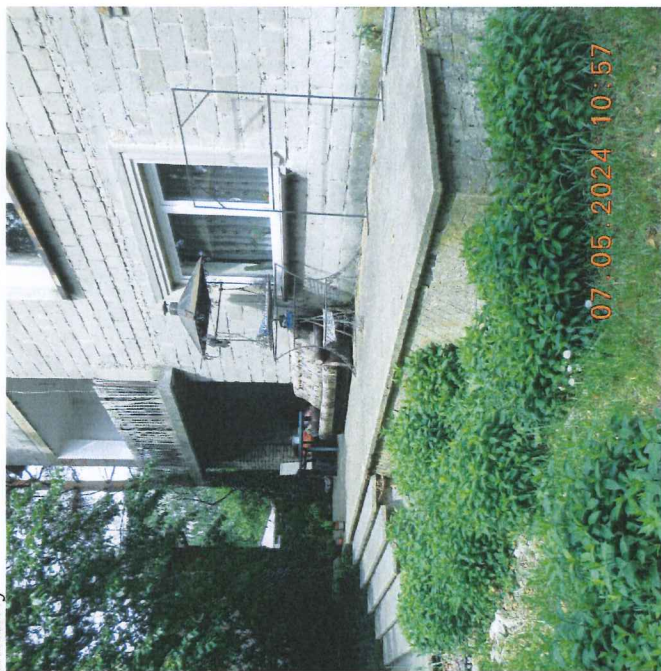
8. Budynek mieszkalny



szkalny



11. Ciagi komunikacyjne



szkalny



12. Teren nieruchomości przed budynkiem mieszkalnym



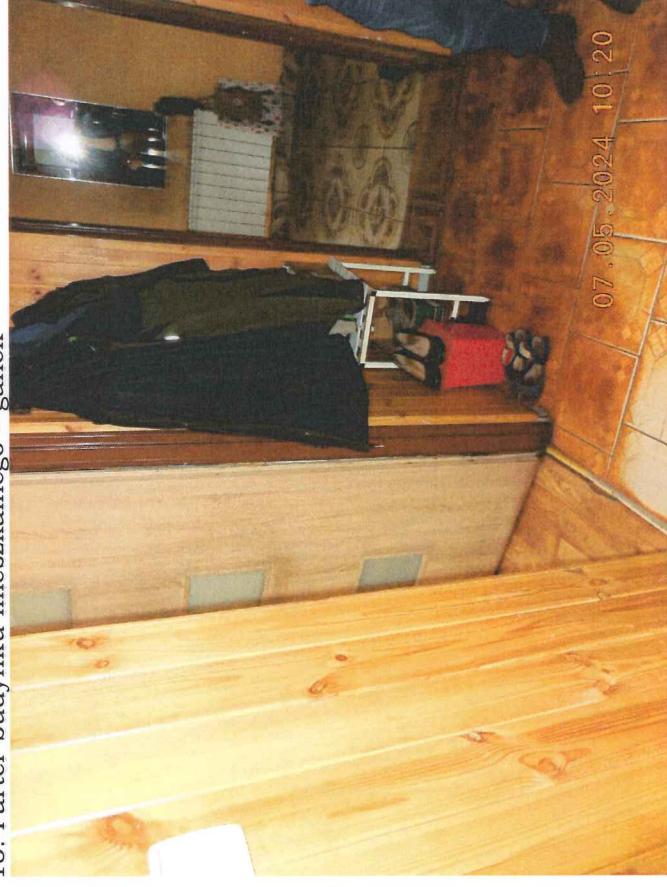
13. Budynek mieszkalny – wejście



14. Budynek mieszkalny – wejście



15. Parter budynku mieszkalnego – ganek



16. Parter budynku mieszkalnego – przedpokój



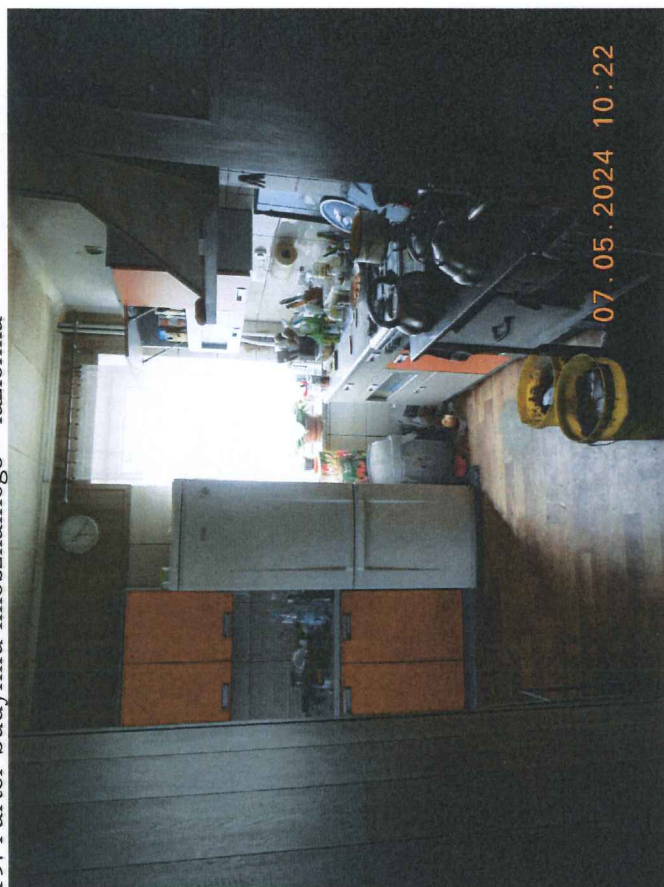
17. Parter budynku mieszkalnego – przedpokój



19. Parter budynku mieszkalnego – łazienka



18. Parter budynku mieszkalnego – łazienka



20. Parter budynku mieszkalnego – kuchnia

WYKONANIE PRAC
DARIUSZ STANISŁAWSKI
SPECJALISTA
ZAGROZAWCA MIAST
STANISŁAWSKI
KRAJOWA
5
602 777 487
PRAWNIENIA NR 4093



21. Parter budynku mieszkalnego – kuchnia



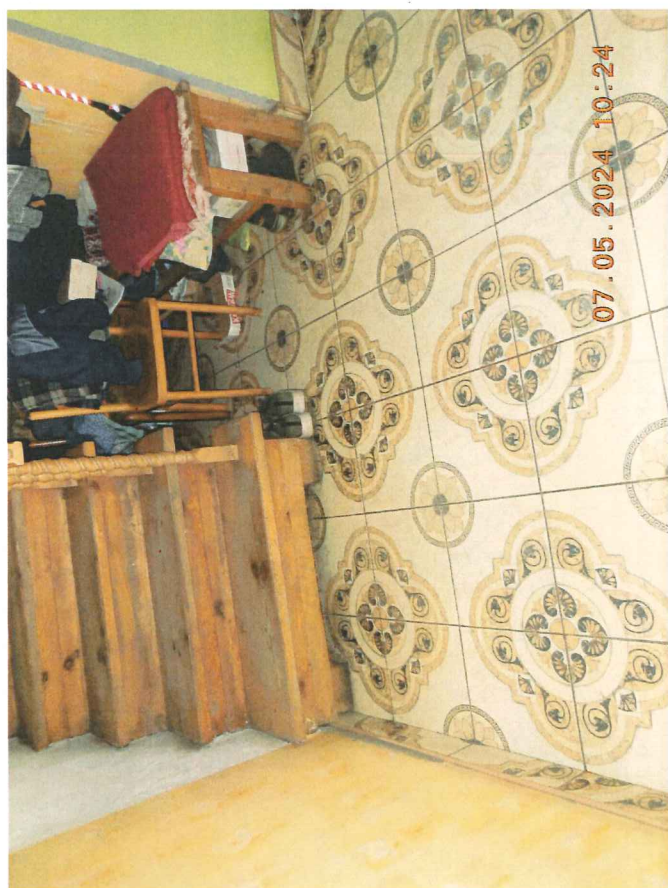
23. Parter budynku mieszkalnego – kuchnia



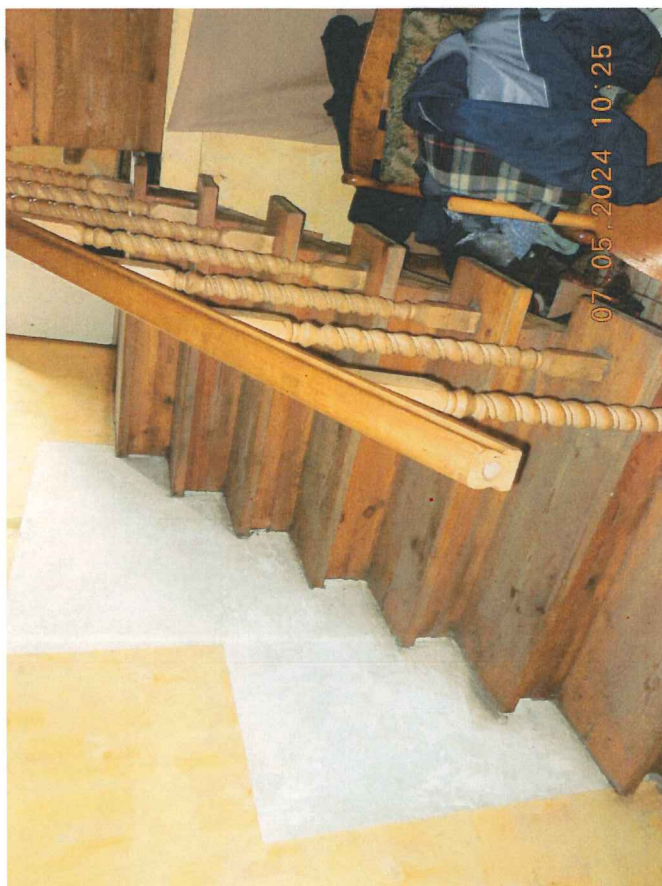
22. Parter budynku mieszkalnego – kuchnia



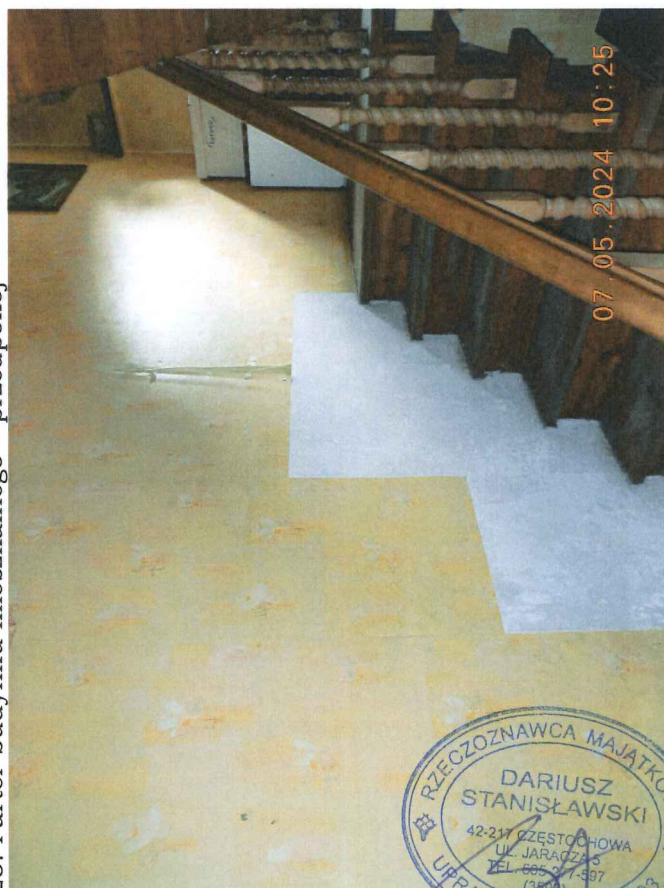
24. Parter budynku mieszkalnego – kuchnia



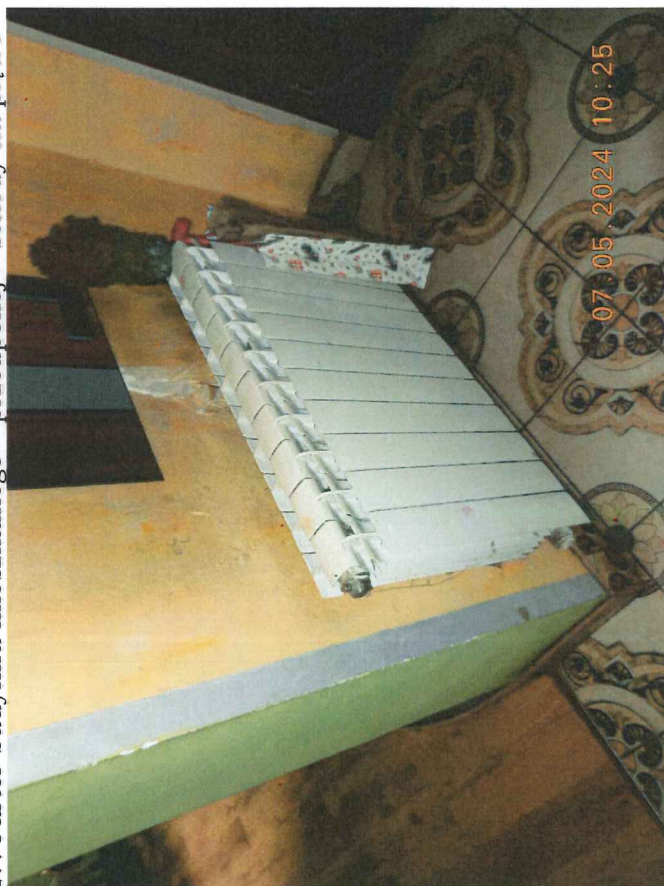
25. Parter budynku mieszkalnego – przedpokój



27. Parter budynku mieszkalnego – przedpokój – schody na piętro



26. Parter budynku mieszkalnego – przedpokój – schody na piętro



28. Parter budynku mieszkalnego – przedpokój



29. Parter budynku mieszkalnego – pokój



30. Parter budynku mieszkalnego – pokój



31. Parter budynku mieszkalnego – pokój



32. Parter budynku mieszkalnego – pokój



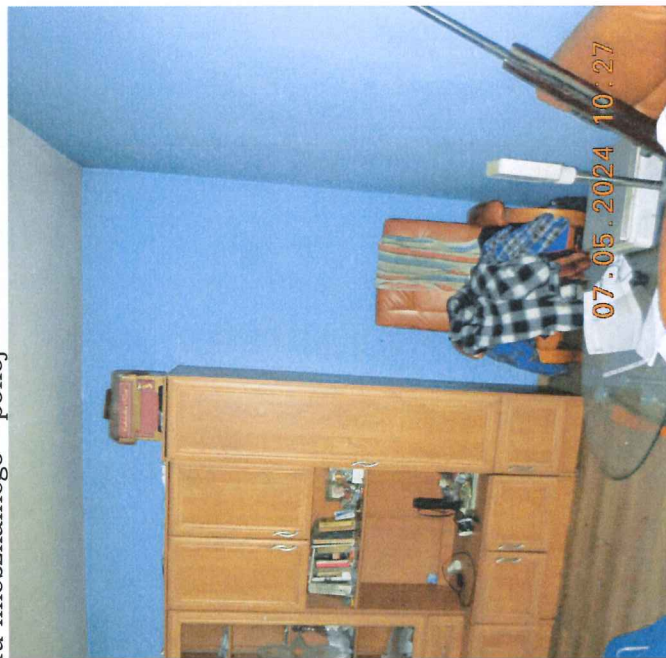
07.05.2024 10:26

35. Parter budynku mieszkalnego – pokój



07.05.2024 10:27

35. Parter budynku mieszkalnego – pokój



07.05.2024 10:27

35. Parter budynku mieszkalnego – pokój



07.05.2024 10:28

36. Parter budynku mieszkalnego – pomieszczenie gospodarcze



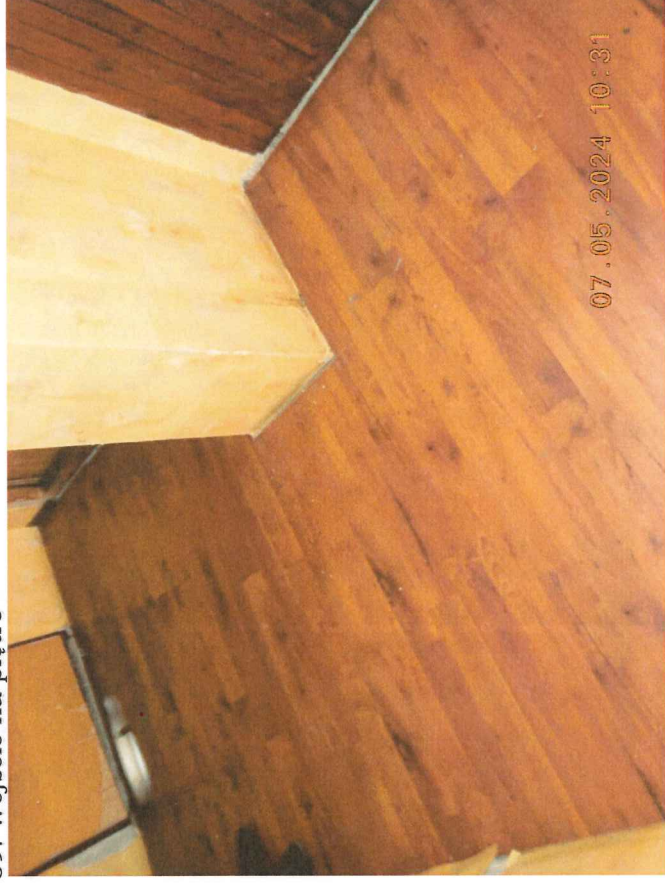
37. Parter budynku mieszkalnego – pomieszczenie gospodarcze



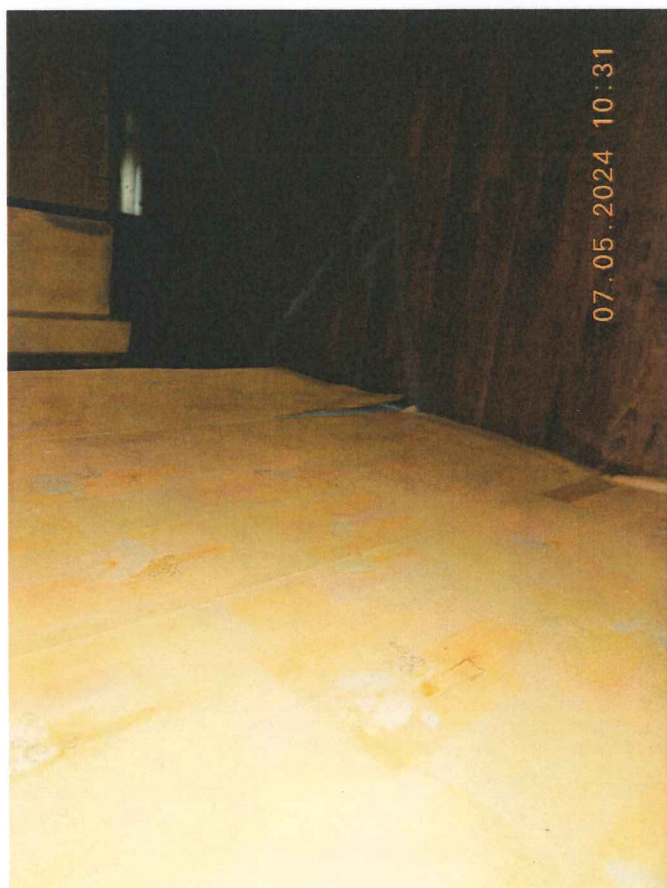
38. Wejście na piętro



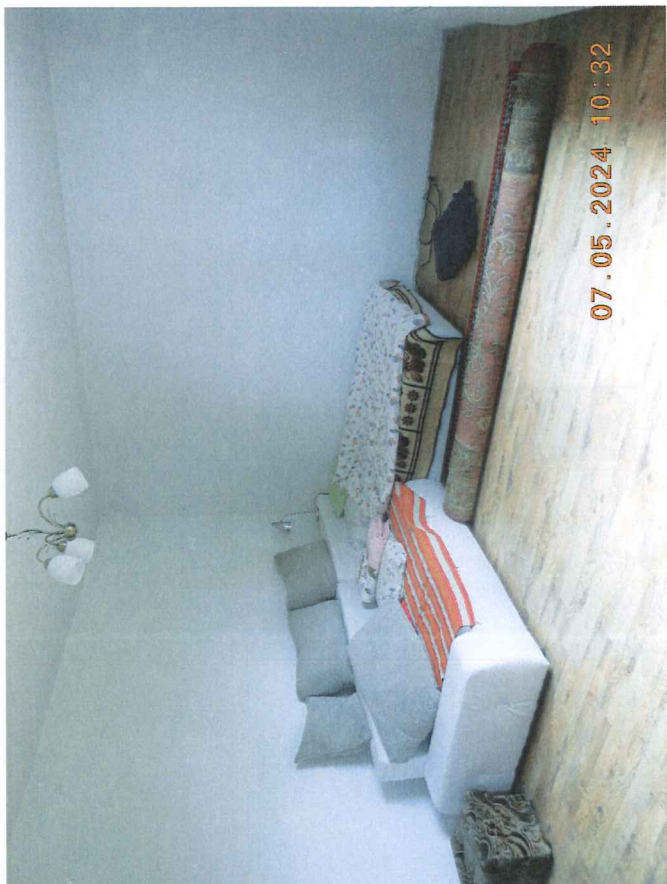
39. Wejście na piętro



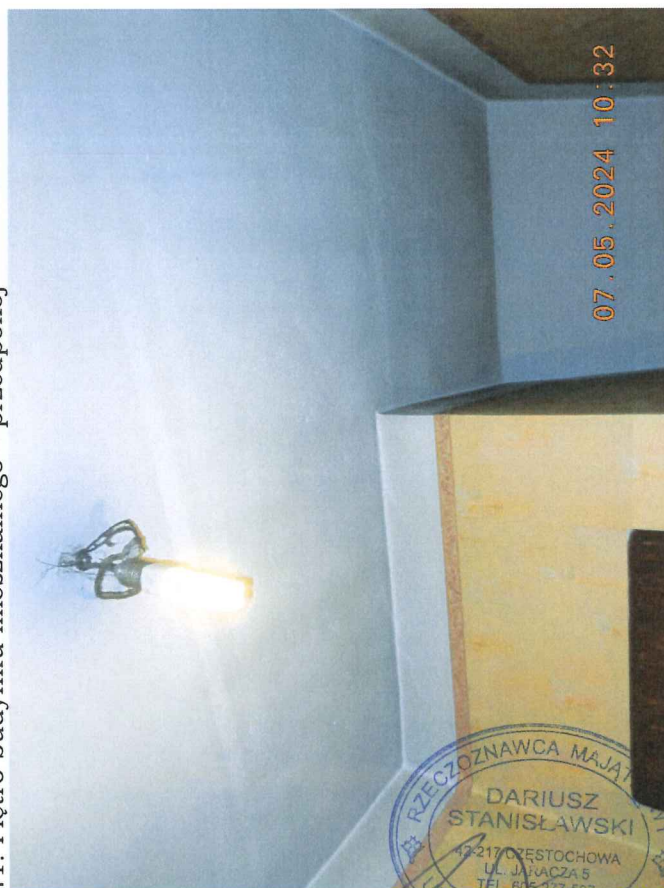
40. Piętro budynku mieszkalnego – przedpokój



41. Piętro budynku mieszkalnego – przedpokój



43. Piętro budynku mieszkalnego – pokój



42. Piętro budynku mieszkalnego – przedpokój



44. Piętro budynku mieszkalnego – pokój



ętrzny



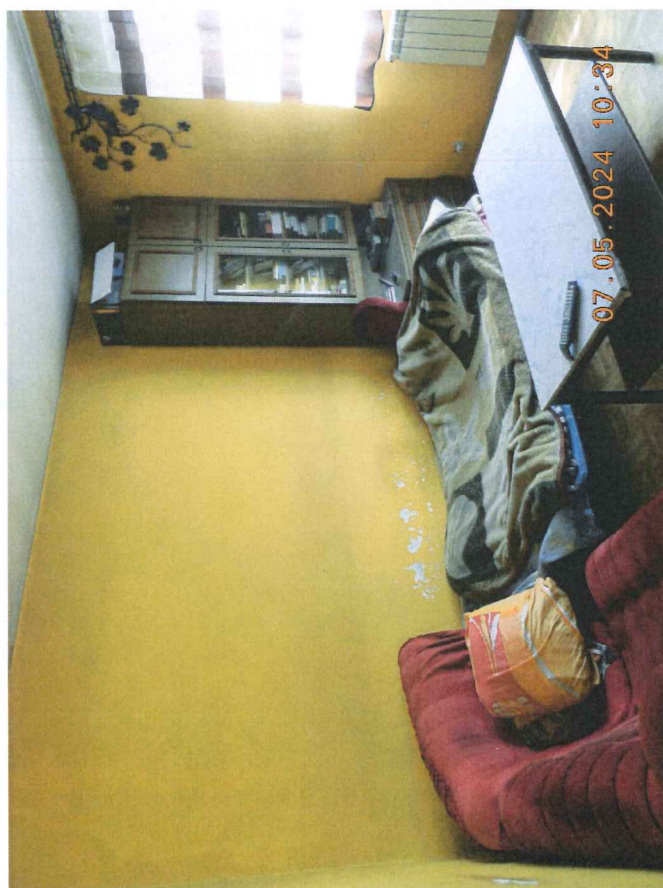
47. Piętro budynku mieszkalnego – pokój



ku mieszkalnego – pokój



48. Piętro budynku mieszkalnego – pokój



49. Piętro budynku mieszkalnego – pokój



51. Piętro budynku mieszkalnego – pokój



50. Piętro budynku mieszkalnego – pokój



52. Piętro budynku mieszkalnego – pokój – okno



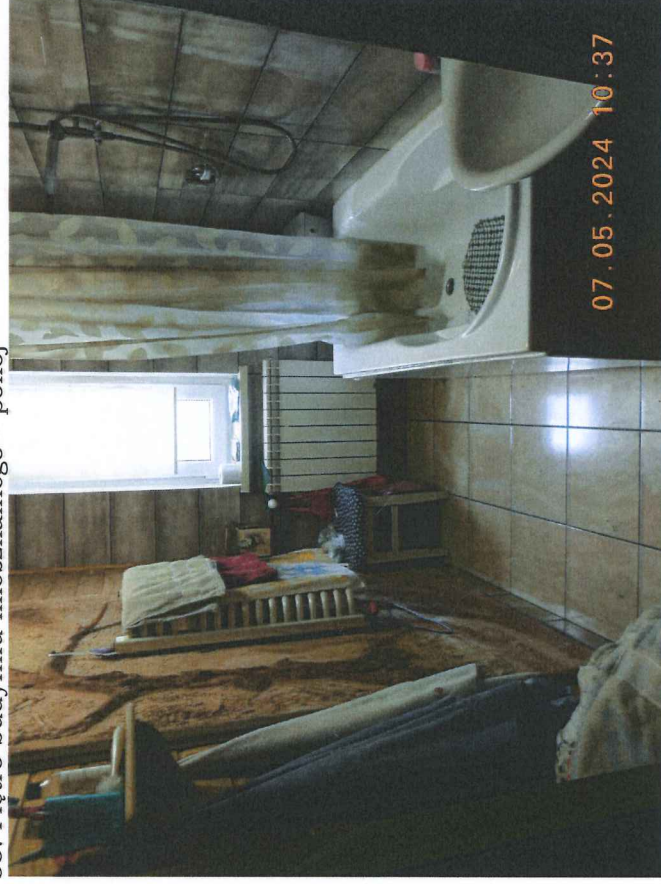
53. Piętro budynku mieszkalnego – pokój – okno



55. Piętro budynku mieszkalnego – pokój



54. Piętro budynku mieszkalnego – pokój



56. Piętro budynku mieszkalnego – łazienka



59. Strych



60. Piwnica – kotłownia



57. Piętro budynku mieszkalnego – łazienka



58. Wejście na strych

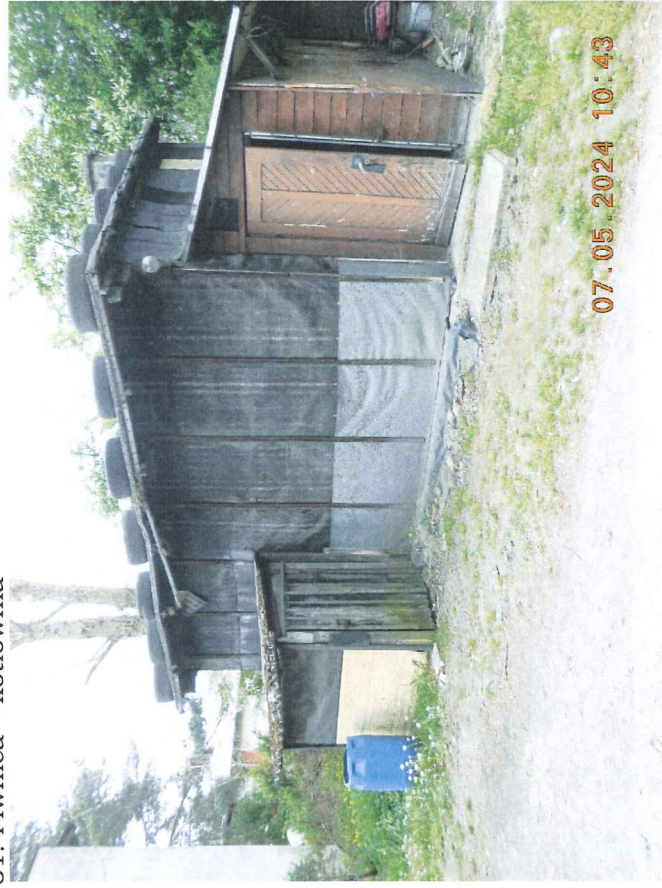
RIEKOZNAWCA
DARIUSZ STANISŁAWSKI
42-214 DZIESTOCHOWA
UL. JARACZA 5
TEL. 605 211-597
(35 92)
PRAWNENI NR 4093



61. Piwnica – kotłownia



63. Teren nieruchomości za budynkiem mieszkalnym



62. Szopa drewniana



64. Teren nieruchomości za budynkiem mieszkalnym



67. Budynek gospodarczy – dawna obora



68. Budynek gospodarczy – dawna obora



podarczy – dawna obora



podarczy – dawna obora



69. Budynek gospodarczy – dawna obora



70. Budynek gospodarczy – dawna obora



71. Budynek gospodarczy – dawna obora



72. Budynek gospodarczy – dawna obora



73. Budynek gospodarczy – dawna obora



75. Budynek gospodarczy – dawna obora



76. Teren za budynkiem gospodarczym





77. Teren za budynkiem gospodarczym



78. Teren za budynkiem gospodarczym



79. Teren przed budynkiem gospodarczym

PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI BIEGŁEGO SĄDOWEGO

strona1..... z4.....

1. Miejscowość i data sporządzenia protokołu	G2-wa, 7.05.2024.
2. Określenie miejsca sporządzenia protokołu	G2-wa ul. Naftowa 64
3. Osoby uczestniczące w czynnościach biegłego sądowego	1. p. Wojciech Kątuze 2. p. Elżbieta Kątuze 3. 4. 5. 6.
4. Ustalenia dokonane w trakcie czynności, oświadczenia osób uczestniczących:	
Na terenie opykanym stawili się j.w. Nieruchomości zab. jest bud. m. jednorodzinny, wolnostojący, murowany u latych 80-tych, a technologia tradycyjnej z pustaków fullera, ze ścianami wystrzyżonymi z ociepleniem wężym. Dach u bud. o komb. okieniarnej, kryty m. pap. Bud. bez pianki, przy czym jest 1 piankowe piec - kotłownia. Stropy betonowe - Aluram. Instalacje u bud. - pppt, miedz, kanalizacje z odpływem do rowu, braki jakie przy tym u ulicy jest, c.o. Opis pom. parter - pow. 4,13 m² na podłodze płytki, ściany; sufit tynkowane, malowane, drzwi zewnętrzne metalowe, małe okno z szybą zespoloną, przedpokój - pow. 6,12 m² na podłodze płytki, ściany obit. boazerią,	



PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI BIEGŁEGO SĄDOWEGO

strona 2 z 4

c.d. dokonanych ustaleń:

Tokielnia - $3,19 m^2$, me podłoga i ściany
3/4 płytek, powłoka surowa, sufit tynkowany
malowany, 4 pom. wewnątrz i obudowy,
seder, meble, grzejnik

Kuchnia - pow. $13,08 m^2$, me podłoga laminowa,
ściany wykonane panelami, meble
robionej płyty, sufit tynkowany szary,
4 pom. kuchnia wyposażona w meble, kuchenkę
gazową na 6 palenisk, zmywarkę,
dus z RCV, parapety kostki

przedpokój - pow. $11,58 m^2$, ze schodami me płyta,
me podłoga płytek, ściany szpary,
ci. tapeta, 2 wycieki, ci. tynkowane
malowane, schody me płyta drewniana,
do remontu, grzejnik aluminiowy,

podłój długi - pow. $22,11 m^2$, me podłoga
płyty drewnopodobne, ściany i sufit
wykonane gładzi gipsowej, malowane,
dus RCV, grzejnik aluminiowy, meble stalowe
malowane, 4 pom. łazienka ze szklanym
płaskim

podłój - $13,10 m^2$, me podłoga płyty
drewnopodobne, ściany i sufit gładzi gipsowej,
malowane, grzejnik, dus f.v.

pom. gosp. - pow. $13,18 m^2$, dachowe
i stropu do poprzedniego pom o 3 schody,
podłoga betonowa + linoleum, ściany i sufit
tynkowane, białe, 2 kgo pom
złaz do piwnicy



PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI BIEGŁEGO SĄDOWEGO

strona 3 z 4

c.d. dokonanych ustaleń:

piłko:
 przedsioj ze schodami - $10,72 \text{ m}^2$, me podłoga
 panele drewnopodobne, ściany tapetą,
 z widocznymi ubytkami, sufit gładź gipsowa.

podj - $23,09 \text{ m}^2$, podłoga panele bez listew
 wykonanych, ściany i sufit gładź gipsowa
 duo i drzwi balkonowe PCV, parapet PCV,
 grzejnik aluminiowy,

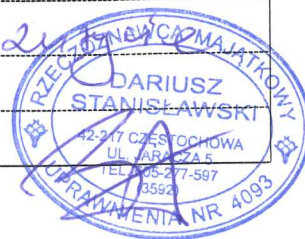
pokój - pow. $14,43 \text{ m}^2$, me podłoga płyty OSP,
 ściany tynkowane me ostro malowane,
 sufit kartonowy styropianowy, okno drewniane
 starego typu, grzejnik aluminiowy,

pokój - pow. $17,08 \text{ m}^2$, ściany i sufit wykonane
 gładź gipsowa, malowane, podłoga linoleum,
 w pom. płytki typu karo, duo drewniane
 starego typu, mieszczące, parapet białe,

podj - pow. $17,63 \text{ m}^2$, ściany boazerie
 panele drewnopodobne, sufit kartonowy
 styropianowy, widoczne ubytki, pralka,
 szafki, duo PCV, grzejnik aluminiowy,
 me podłoga panele drewnopodobne,

Łazienka - pow. $4,25 \text{ m}^2$, ściany wykonane
 płytkami, a. kabiną, a. tylnicem schodzącym,
 podłoga płytki, w pom. wanna, sedes
 umywalka, grzejnik drewniany i łazienkowy
 duo PCV,

drzwi me pítne pítcinowe o otworze st. 2000



PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI BIEGŁEGO SĄDOWEGO

strona 4 z 4

c.d. dokonanych ustaleń:

2. przedpokój wycie nie styk się schodami
betonowymi bytowanymi.

Stydy jako poddasze pop, indolene kost.
docienie, okienkami, jętkie, scianki
kolankowe, sufitowa murawa z pustkami
zestawem bez tylności zw., oraz stare
drewniane, nieustrasze.

II piwnicy 1 pom - kotłownia ze stwardem opęty
wg. 1,98 m, podłoga betonowa, w kotłowni
płec c.o. na cho-grosule z podejściem
elektrycznym.

Bud. 2 zw. 1 ścianie od podłogi tylnokana
prostokątne zite bez tylności zw., bez ocieplenia.

Wny bud. m. znajdują się stopy o kost. drewnianej
w tym st. technicznym, obite pop, do schodów.

Jeżeli bud. m. posiadający jest murem bud.
gospodarczym, w którym w przeszłości były obce,
chłodzi.

Łosostate cz. działki nie jest uprawiane rolami,
nie jest zagospodarowane, stanowi łąkę.
Działka dochodzi do drogi przemysłowej.

Bud. pop. kuty eternitem.

Na tym ogólnym zaleceniu, obecni podpisują.

Wojciech Kąkła.

Elżbieta Kąkła

[Signature]



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**
NR 1022548490**1 Okres ubezpieczenia: od 28.08.2023 r. do 27.08.2024 r.****2 Ubezpieczający: KANCELARIA MAJĄTKOWA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY DARIUSZ STANISŁAWSKI**Adres siedziby: STEFANA JARACZA 5, 42-217 CZĘSTOCHOWA
E-mail: BIURO@STANISLAWSKI.COM.PL

Telefon: +48605277597

REGON: 152145634

3 Ubezpieczony: KANCELARIA MAJĄTKOWA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY DARIUSZ STANISŁAWSKIAdres siedziby: STEFANA JARACZA 5, 42-217 CZĘSTOCHOWA
E-mail: BIURO@STANISLAWSKI.COM.PL

Telefon: +48605277597

REGON: 152145634

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**Suma gwarancyjna**

Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego 25 000 EUR 25 000 EUR

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

Składka łączna: 144,45 PLN

	Jednorazowo
Termin płatności	11.09.2023
Kwota w PLN	144,45

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

64 1240 6960 3014 0110 1726 1688

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1022548490

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

- 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

- 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☐ * 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).
4. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
5. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
6. ☒ * 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.
7. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych

administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonem 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 - Powszechne 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. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1022548490/pc:100000503204083/BE20 PIN: 0811





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego 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 przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
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 internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

KANCELARIA MAJĄTKOWA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY DARIUSZ STANISŁAWSKI
E-mail: BIURO@STANISLAWSKI.COM.PL
Telefon: +48605277597

Data zawarcia umowy: 26.08.2023 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/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

KANCELARIA MAJĄTKOWA RZECZOZNAWCA
MAJĄTKOWY DARIUSZ STANISŁAWSKI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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)

1022548490/pc:10000503204083/BE20 PIN: 0811

801 102 102 pzu.pl

