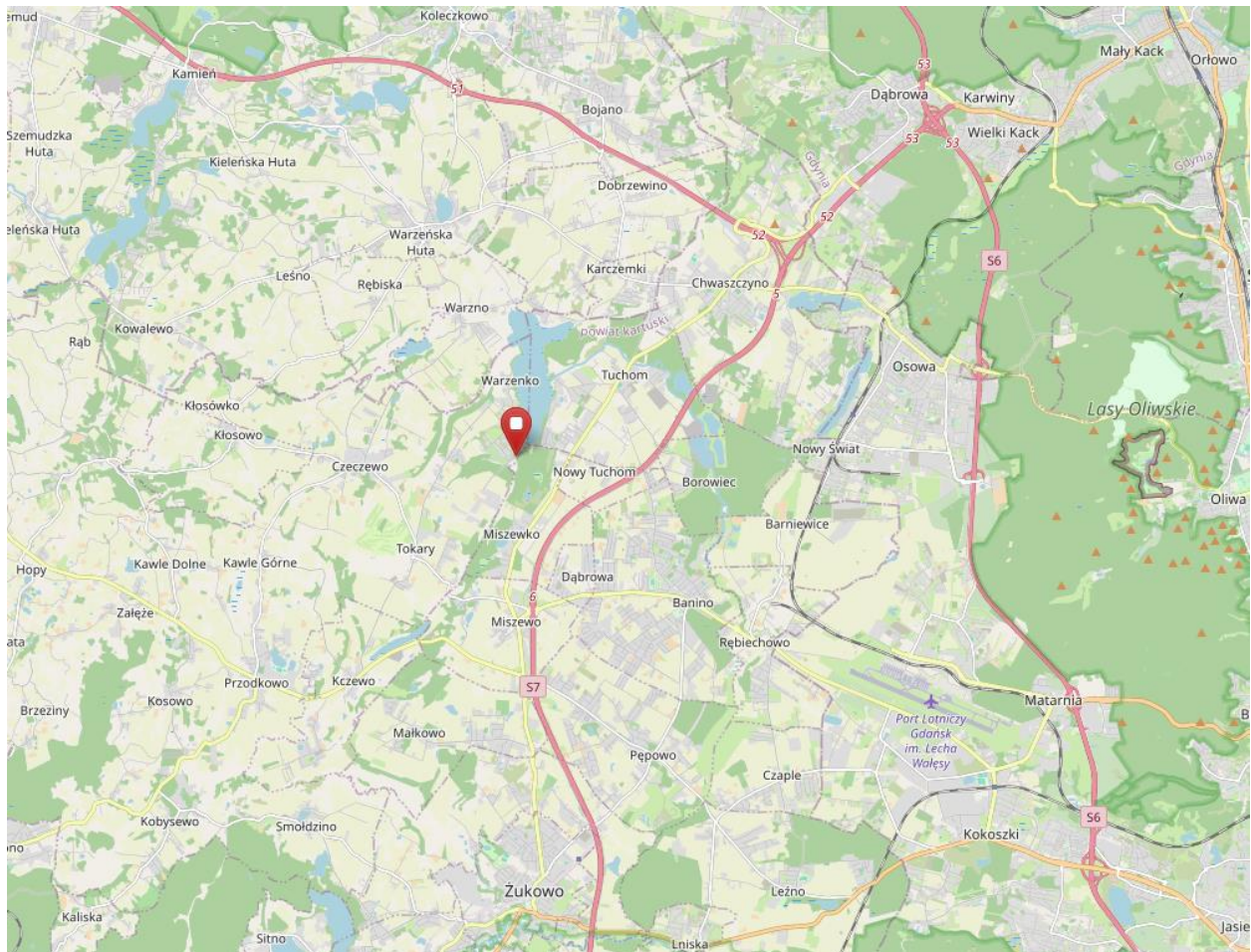


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 95/11, obręb 0013, położonej przy ul. Działkowej 20, na terenie miejscowości Warzenko, gmina Przdkowo, powiat kartuski, woj. pomorskiego.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **GD1R/00053765/9** przez Sąd Rejonowy w Kartuzach, V Wydział Ksiąg Wieczystych



Autor operatu:
Ewelina Deleka
Nr upr. 4965

Gdańsk, 09.12.2025 r.

PODSUMOWANIE OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości:

Warzenko ul. Działkowa 20, dz. ew. nr 95/11, obręb 0013, gm.Przodkowo, pow. kartuski, woj. pomorskie

Określenie nieruchomości:	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 95/11 o powierzchni 1405 m2 położonej przy ul. Działkowej 20, na terenie miejscowości Warzenko, gmina Przodkowo, powiat kartuski, woj. pomorskie.</p> <p>Działka nr 95/11 jest niezabudowana:</p> <p>Dla dz. nr 95/11 prowadzona jest księga wieczysta nr GD1R/00053765/9 przez Sąd Rejonowy w Kartuzach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Zakres i uwarunkowania wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 95/11 w stanie na dzień 20-08-2025 r.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
Metoda wyceny:	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa:	<p>Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 95/11 w stanie na dzień 20-08-2025 r. wynosi:</p> <p style="text-align: right;">108 000 zł</p> <p style="text-align: right;">Słownie: sto osiem tysięcy złotych</p>
Opracowanie:	Ewelina Delekta nr upr. 4965
Data sporządzenia operatu:	09.12.2025 r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne	4
3.4. Źródła danych o nieruchomości	5
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	6
5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	8
6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym.....	11
7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego	12
8. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	14
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny	15
9.2 Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz.nr 95/11	17
9.5 Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej	18
10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem	20
11. Klauzule i ograniczenia.....	20
12. Podpis autora operatu.....	21
13. Załączniki.....	21

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 95/11 o powierzchni 1405 m², położonej przy ul. Działkowej 20, na terenie miejscowości Warzenko, obrębu nr 0013, gminy Przodkowo, powiatu kartuskiego, woj. pomorskiego.

Działka nr 95/11 jest:

- niezabudowana,
- o kształcie zbliżonym do prostokąta,
- działka charakteryzuje się znacznym spadkiem terenu w kierunku ulicy oraz częściowym zadrzewieniem.

Dla dz. nr 95/11 prowadzona jest księga wieczysta nr GD1R/00053765/9 przez Sąd Rejonowy w Kartuzach, V Wydział Ksiąg Wieczystych

- Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 95/11 w stanie na dzień 20.08.2025 r.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 95/11 w stanie na dzień 20.08.2025 r.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Szymona Mojzesowicza** – syndyka masy upadłości Pana Dariusza Pańczyka.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☉ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 108)
 - ☉ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
 - ☉ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326)
 - ☉ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146)
 - ☉ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760);
 - ☉ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860).
-

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☉ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”
 - ☉ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
 - ☉ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
 - ☉ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
 - ☉ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
 - ☉ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
 - ☉ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
 - ☉ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
 - ☉ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
 - ☉ Raporty i analizy rynku nieruchomości.
 - ☉ Materiały ze szkoleń.
-

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- ☉ Oględziny nieruchomości i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 20.08.2025 r. i 01.12.2025 r.
 - ☉ Księga wieczysta nr GD1R/00053765/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kartuzach, V Wydział Ksiąg Wieczystych
 - ☉ Wypis i wyrys z rejestru gruntów z dnia 13-08-2025 r.
 - ☉ Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Przodkowo.
 - ☉ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo.
 - ☉ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w Urzędzie Miasta Kartuszy.
 - ☉ Własna baza danych o cenach nieruchomości na rynku lokalnym.
-

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	09.12.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	20.08.2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	20.08.2025 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	20.08.2025 r. i 01.12.2025 r.

5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

- ➔ Dla działki nr 95/11 prowadzona jest księga wieczysta nr GD1R/00053765/9 przez Sąd Rejonowy w Kartuzach, V Wydział Ksiąg Wieczystych

Księga Wieczysta nr GD1R/00053765/9	
<i>(stan na 20.08.2025 r. około 14.00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przekladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>	
Typ księgi	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Numer działki: 95/11	
Identyfikator działki: 220503_2.0013.95/11	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0013, Warzenko	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, kartuski, Przodkowo, Warzenko	
Ulica: Działkowa 20	
Sposób korzystania: pastwiska trwałe	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00021458 / , 0,1405 ha	
Obszar całej nieruchomości: 0,1405 ha	
Komentarz do migracji: ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej - 1	
Dział I Sp – „Spis praw związanych z własnością”	
Brak wpisów	
Dział II – „Własność”	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):	Lp.1 – 2 udział ½ części
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Marta Katarzyna Buzalska, Jacek, Ewa, 86060306465
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):	Lp.1 – 3 udział ½ części
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Dariusz Adam Pańczyk, Witold, Zofia, 71082113535
Dział II – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr, 95/11, Warzenko, obręb 0013, gm. Przdokowo, pow. kartuski, woj. pomorskie

Lp.	Nr podstawy wpisu
Lp. 1. ---	Nr podstawy wpisu 11
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KARTUZACH WSZCZĄŁ EGZEKUCJĘ ADMINISTRACYJNĄ Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI, TJ. Z UDZIAŁU DARIUSZA PAŃCZYKA WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI, NA WNIOSEK WIERZycIELA: NACZELNIKA PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GDYNI.
Lp. 2. ---	Nr podstawy wpisu 15
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KARTUZACH PAWEŁ SZCZEPAŃSKI WSZCZĄŁ EGZEKUCJĘ Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI, TJ. Z UDZIAŁU DARIUSZA PAŃCZYKA WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI W SPRAWIE KM 1437/24 NA WNIOSEK WIERZycIELA: ULMA CONSTRUCCION POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA
Komentarz do migracji	Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym 1 dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	

Dział II – „Hipoteka”

Lp.	Nr podstawy wpisu
Lp. 1. ---	Nr podstawy wpisu 9
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	5200,00 (PIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 3
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY OBEJMUJĄCYCH NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA ORAZ ODSETKI I KOSZTY POSTĘPOWANIA
Inne informacje	HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ WYNOŚĄCY 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO DARIUSZA PAŃCZYKA
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. LEGIONÓW NR 112 W GDYNI, GDYNIA, 221769436
Lp. 2. ---	Nr podstawy wpisu 10
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	52520,94 (PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE PIĘCZET DWADZIEŚCIA 94/100) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 3
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY
Inne informacje	HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ WYNOŚĄCY 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO DARIUSZA PAŃCZYKA
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. ULMA CONSTRUCCION POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, KOSZAJEC, 011201520, 0000055818
Lp. 3. ---	Nr podstawy wpisu 12, 13, 14
Numer hipoteki (roszczenia)	3

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr, 95/11, Warzenko, obręb 0013, gm. Przodkowo, pow. kartuski, woj. pomorskie

Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta		277719,10 (DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY SIEDEMSET DZIEWIĘTNAŚCIE 10/100) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI ZA 01-03/2014 R.
Inne informacje		HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ DARIUSZA PAŃCZYKA WYNOŚĄCY 1/2 CZĘŚCI
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GDYNI, GDYNIA, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

☞ **wypisu z rejestru gruntów z dnia 13-08-2025 r.**

Tabela 1

Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inny dokument
			Rodzaj	Pow. [ha]	
95/11	Działkowa 20	0,1405	PsV – pastwiska trwałe	0,1405	GD1R/00053765/9
RAZEM		0,01405		0,1405	

☞ **Dostęp do drogi publicznej**

Przedmiotowa nieruchomość graniczy bezpośrednio z drogą gminną – ulicą Działkową stanowiącą dz.ew.95/16. W stanie na dzień wyceny działka ewidencyjna 95/11 nie posiada urządzonego zjazdu na drogę gminną. Zgodnie z informacją uzyskaną z Urzędu Gminy Przodkowo (mail z dnia 08.12.2025 r.), istnieje możliwość wykonania zjazdu z działki nr 95/11 na drogę gminną we własnym zakresie, pod warunkiem zapewnienia, aby wody opadowe nie były odprowadzane na teren drogi gminnej.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i otoczenie

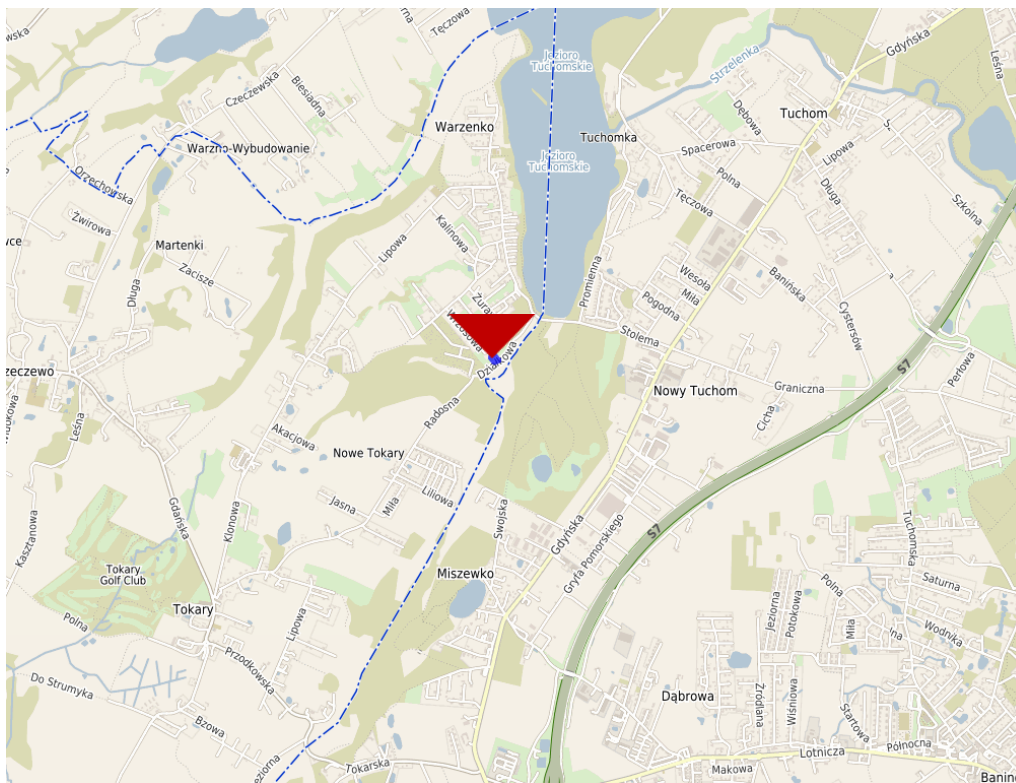
Działka ewidencyjna nr 95/11 położona jest w miejscowości Warzenko, obręb 0013, przy ul. Działkowej 20, w gminie Przodkowo, powiat kartuski, woj. pomorskie. Warzenko to wieś kaszubska zlokalizowana nad jeziorem Tuchomskim oraz otaczających je kompleksów leśnych. Miejscowość znajduje się w strefie oddziaływania aglomeracji trójmiejskiej. Wieś położona jest w odległości ok. 9 km od siedziby gminy – Przodkowa, ok. 18 km od Kartuz, ok. 18 km od Gdyni oraz ok. 24 km od Gdańska.

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi rozproszona nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W dalszym sąsiedztwie występują tereny zieleni, użytki rolne oraz zabudowa letniskowa i obiekty turystyczne nad Jeziorem Tuchomskim (ośrodek turystyczny, plaże, infrastruktura rekreacyjna).

Dostęp do dróg i komunikacja:

Warzenko posiada dogodne powiązania drogowe z Trójmiastem oraz głównymi miejscowościami regionu. W pobliżu przebiega Trasa Kaszubska (droga S6) zapewniająca szybkie połączenia z Gdynią, Gdańskiem oraz miejscowościami położonymi na zachód (Słupsk, Koszalin) oraz Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej (jeszcze w pełni nie zrealizowana).

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://przdokowo.e-mapa.net/>

Działka 95/11 położona jest w południowej części miejscowości Warzenko, w rejonie zagospodarowywanym zabudową mieszkaniową jednorodziną. Nieruchomość znajduje się przy lokalnej drodze gminnej (ul. Działkowa), o nawierzchni utwardzonej płytami betonowymi, obsługującej rozproszoną zabudowę jednorodziną o niskiej intensywności.

Bezpośrednie otoczenie działki stanowią zarówno działki niezabudowane przeznaczone głównie pod zabudowę mieszkaniową, niezabudowane działki bez planu miejscowego jak i nowo powstające oraz istniejące budynki jednorodzinne. Po stronie wschodniej teren graniczy z obszarem zieleni i zadrzewień. Bezpośrednio naprzeciwko przedmiotowej działki, po przeciwnej stronie ul. Działkowej, realizowana jest nowa inwestycja deweloperska obejmująca budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Realizowana inwestycja deweloperska zlokalizowana jest na terenie płaskim, położonym poniżej poziomu wysokościowego przedmiotowej działki.

Najbliższe otoczenie cechuje się znaczną ilością terenów zielonych, zadrzewień oraz fragmentów lasu. W odległości około 600–800 m na północny wschód znajduje się Jezioro Tuchomskie, stanowiące istotny element rekreacyjny regionu. Teren oferuje korzystne warunki środowiskowe, sprzyjające rekreacji i wypoczynkowi, a także podnoszące atrakcyjność lokalizacji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Lokalizację ogólną nieruchomości na tle gminy i dostępności do głównych dróg dojazdowych oraz otoczenie i sąsiedztwo, ze względu na charakter nieruchomości określono jako korzystne.

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu stanowiącego dz. ew. nr 95/11 o powierzchni 1405 m², położonego w miejscowości Warzenko przy ul. Działkowej 20, gminie Przdokowo, powiecie kartuskim, woj. pomorskim.

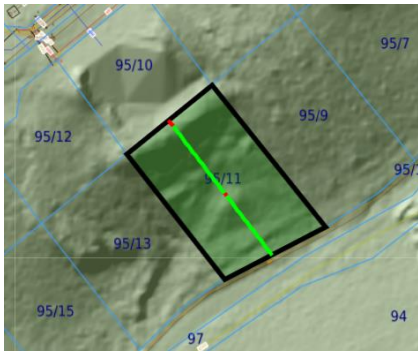
OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr, 95/11, Warzenko, obręb 0013, gm. Przdokowo, pow. kartuski, woj. pomorskie

Nieruchomość graniczy bezpośrednio z drogą gminną – ul. Działkową, o nawierzchni z płyt betonowych.

Działka niezabudowana o kształcie prostokąta, częściowo ogrodzona starym ogrodzeniem z siatki. Nieruchomość charakteryzuje się znacznym spadkiem terenu w kierunku ulicy Działkowej oraz częściowym zadrzewieniem, co łącznie stanowi istotne ograniczenie i czynnik utrudniający jej racjonalne zagospodarowanie, mogący generować dodatkowe nakłady związane z przygotowaniem terenu pod ewentualną inwestycję.

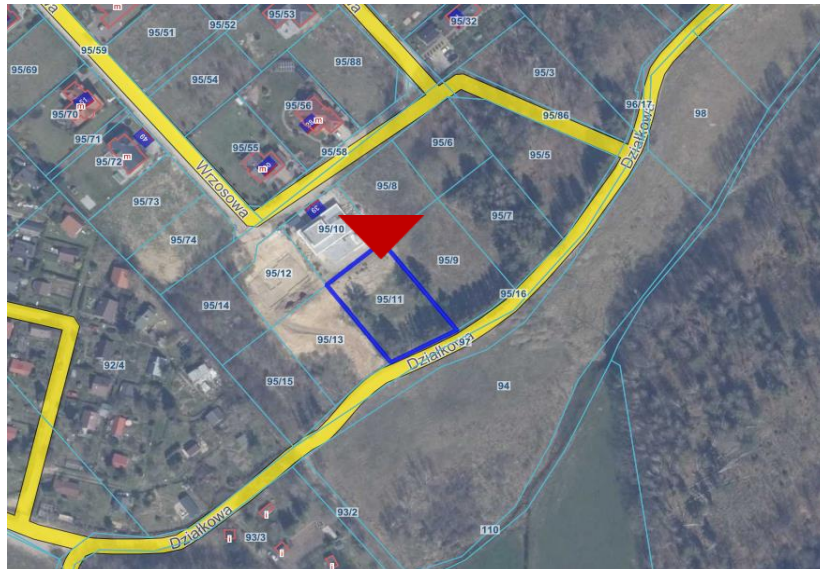
Profil wysokościowy działki wykonany na podstawie danych z geoportalu przedstawia zmienność rzędnych wysokościowych wzdłuż jej długości, wskazując na występowanie ciągłego spadku terenu na osi północ–południe, z obniżeniem w kierunku drogi gminnej, co wpływa na ograniczenie możliwości zagospodarowania bez dodatkowych robót ziemnych.



Źródło: <https://geoportal.gov.pl/>

Działka nieuzbrojona, w pasie drogowym ulicy Działkowej zlokalizowane są sieci kanalizacji sanitarnej oraz gazowej.

Widok przedmiotu wyceny



Źródło: <https://przdokowo.e-mapa.net/>

Dostęp do drogi publicznej

Przedmiotowa nieruchomość graniczy bezpośrednio z drogą gminną – ulicą Działkową stanowiącą dz.ew.95/16. W stanie na dzień wyceny działka ewidencyjna 95/11 nie posiada urządzonego zjazdu na drogę gminną. Zgodnie z informacją uzyskaną z Urzędu Gminy Przdokowo (mail z dnia 08.12.2025 r.), istnieje możliwość wykonania zjazdu z działki nr 95/11 na drogę gminną we własnym zakresie, pod warunkiem zapewnienia, aby wody opadowe nie były odprowadzane na teren drogi gminnej.

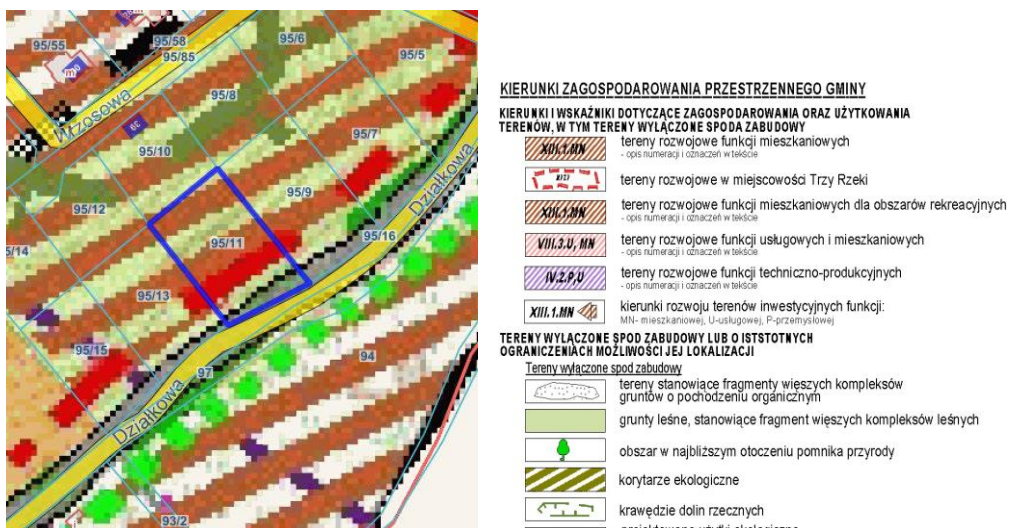
6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Na podstawie informacji zawartej w piśmie z Urzędu Gminy Przdokowo z dnia 06 listopada 2025 roku, dla terenu działki ewidencyjnej nr 95/11 położonej w miejscowości Warzenko, obręb Warzenko, gm. Przdokowo brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla w/w działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Przedmiotowa działka ewidencyjna nr 95/11 zgodnie z obowiązującym Studium Kierunków i zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przdokowo uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Przdokowo XXIII/325/2009 z dnia 22 października 2009 roku oraz zmianami: jest oznaczona jako grunty leśne oraz tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowej, drogi. Na dzień wyceny dla Gminy Przdokowo nie został uchwalony plan ogólny.

Fragment rysunku ze Studium Kierunków i Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przdokowo



Źródło: <https://przdokowo.e-mapa.net>

Mając na uwadze trwającą reformę planistyczną, w szczególności proces przekształcania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w plan ogólny gminy, przyjęto, że obecne uwarunkowania przestrzenne mogą ulec zmianie. Wycena została sporządzona na podstawie dostępnych na dzień jej sporządzenia informacji planistycznych, przy założeniu braku niekorzystnych zmian w przyszłych dokumentach planistycznych.

7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – gmina Przodkowo i sąsiednia gmina Żukowo
- Okres analizy cen transakcyjnych – dwuletni okres poprzedzający moment wyceny
- Rynek lokalny jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomościami niezabudowanymi, charakteryzującymi się podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej, położonych na terenach nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla których nie zostały wydane warunki zabudowy. W analizie rynku skupiono się na działkach zlokalizowanych w gminie Przodkowo. Z uwagi na niewystarczającą ilość transakcji rozszerzono dalszą analizę rynku na sąsiednią gminę Żukowo. Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości (odniesiona do 1 m² powierzchni gruntu) w analizowanym okresie wahały się w granicach od około 128,46 zł do około 238,14 zł. Średnia cena jednostkowa 1 m² pow. gruntu kształtuje się na poziomie około 188,88 zł. Zaobserwowana rozbieżność cenowa wynika z różnic porównywanych nieruchomości w zakresie przede wszystkim lokalizacji i otoczenia, zagospodarowania działki, wielkości powierzchni działki oraz możliwości inwestycyjnych. Najwyższe ceny osiągają grunty położone w otoczeniu luźnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zielonych i rekreacyjnych, położone przy drogach asfaltowych lub utwardzonych, posiadające korzystną wielkość (poniżej 1 000 m²). Z kolei niższe ceny osiągają działki położone w otoczeniu głównie terenów niezagospodarowanych, z rozproszoną zabudową o różnym stanie technicznym budynków oraz zabudową usługową, położone przy drogach gruntowych oraz o większej powierzchni (od 1000 m²). Ponadto korzystniejsze dla potencjalnego nabywcy są działki uporządkowane, o regularnym kształcie i płaskim ukształtowaniu terenu oraz na których nie występują większe utrudnienia i ograniczenia w zagospodarowaniu, w postaci np. zadrzewienia, słupów, napowietrznych linii energetycznych. Działki wymagające dodatkowych nakładów na wykonanie zjazdu, niwelację terenu lub uporządkowanie zadrzewienia osiągają ceny wyraźnie niższe w porównaniu do nieruchomości w pełni przygotowanych do potencjalnej zabudowy. W analizowanym obszarze istotny wpływ na poziom cen ma również przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomości położone w strefach o jednoznacznej funkcji mieszkaniowej są bardziej atrakcyjne niż nieruchomości objęte funkcjami mieszanymi bądź zróżnicowanymi, dla których realizacja zabudowy mieszkaniowej może podlegać dodatkowym ograniczeniom.

Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane utrzymuje się na stabilnym poziomie. Zauważono, iż ceny nieruchomości ustabilizowały się i obecnie nie są zauważalne znaczne wzrosty lub spadki cen transakcyjnych. W procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr, 95/11, Warzenko, obręb 0013, gm. Przodkowo, pow. kartuski, woj. pomorskie

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do obliczeń ostatecznie wybrano kilka transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wyniki analizy rynku przedstawia tabela poniżej.

Tabela 2

Rep. A	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Nr działki	Pow. działki [m2]	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m2 PZ]
648/2025	2025-03-24	Warzenko	Działkowa	94	10000	1 860 000	186,00
6551/2024	2024-08-23	Warzenko	Działkowa	61/13	1180	281 000	238,14
4770/2023	2023-12-14	Przodkowo	Dolna	631/51	1503	305 000	202,93
1960/2025	2025-02-06	Lapino Kartuskie	Widlino	109/61	1012	130 000	128,46

Trend czasowy

Zgodnie z & 5.3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości w przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Dostępne raporty dotyczące rynku gruntów głównie w zakresie cen ofertowych wskazują na wzrosty cen rzędu kilku procent w skali roku.

Na podstawie dostępnych transakcji nie było możliwości wyliczenia trendu czasowego w sposób precyzyjny i wiarygodny. Analiza wskazuje, że ceny jednostkowe ustalone w transakcjach zawartych później mają niższe ceny jednostkowe.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioski, okres objęty analizą oraz cel wyceny przyjęto trend czasowy na poziomie 0%.

8. Rodzaj określonej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;

- ☉ cel wyceny;
- ☉ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☉ lokalizację i rodzaj nieruchomości
- ☉ funkcjonalność nieruchomości i aktualny stan użytkowania

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym, (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, porównywania parami**, które 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 są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ☉ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- ☉ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- ☉ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- ☉ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- ☉ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- ☉ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ☉ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- ☉ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- ☉ Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę 1 m² powierzchni działki:

- ☛ Lokalizacja i otoczenie
- ☛ Warunki zagospodarowania nieruchomości
- ☛ Wielkość powierzchni działki
- ☛ Możliwości inwestycyjne

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 3

L.P.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy na zróżnicowanie ceny jednostkowej	Opis
1.	Lokalizacja i otoczenie	Korzystna	Lokalizacja w centralnej lub pośredniej części gminy, w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, spokojne otoczenie, w pobliżu terenów rekreacyjnych, postrzegana jako atrakcyjna dla potencjalnych nabywców.
		Średnio korzystna	Lokalizacja w peryferyjnej części gminy, w strefie o różnorodnej rozproszonej zabudowie oraz terenach niezabudowanych i rolniczych.
2.	Warunki zagospodarowania nieruchomości	Korzystne	Teren płaski, niezadrzewiony, możliwość urządzenia zjazdu bez większych nakładów.
		Średnio korzystne	Niewielki spadek terenu lub zadrzewienie możliwość urządzenia zjazdu bez większych nakładów.
		Mniej korzystne	Znaczny spadek terenu, zadrzewienie lub dodatkowe utrudnienia w zagospodarowaniu w postaci słupów, linii średniego napięcia itp.
3.	Wielkość powierzchni działki	Korzystna	Do 1200 m ²
		Średnio korzystna	Ponad 1200 m ²
4.	Możliwości inwestycyjne	Korzystna	W studium nieruchomość objęta funkcją pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
		Średnio korzystna	W studium nieruchomość objęta różnymi funkcjami terenu: leśne, tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowej, drogi itp.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 238,14 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. działki} \quad C_{min} = 128,46 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. działki}$$

$$\Delta C = 238,14 \text{ zł/m}^2 - 128,46 \text{ zł/m}^2 = 109,68 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. działki.}$$

OPERAT SZACUNKOWY

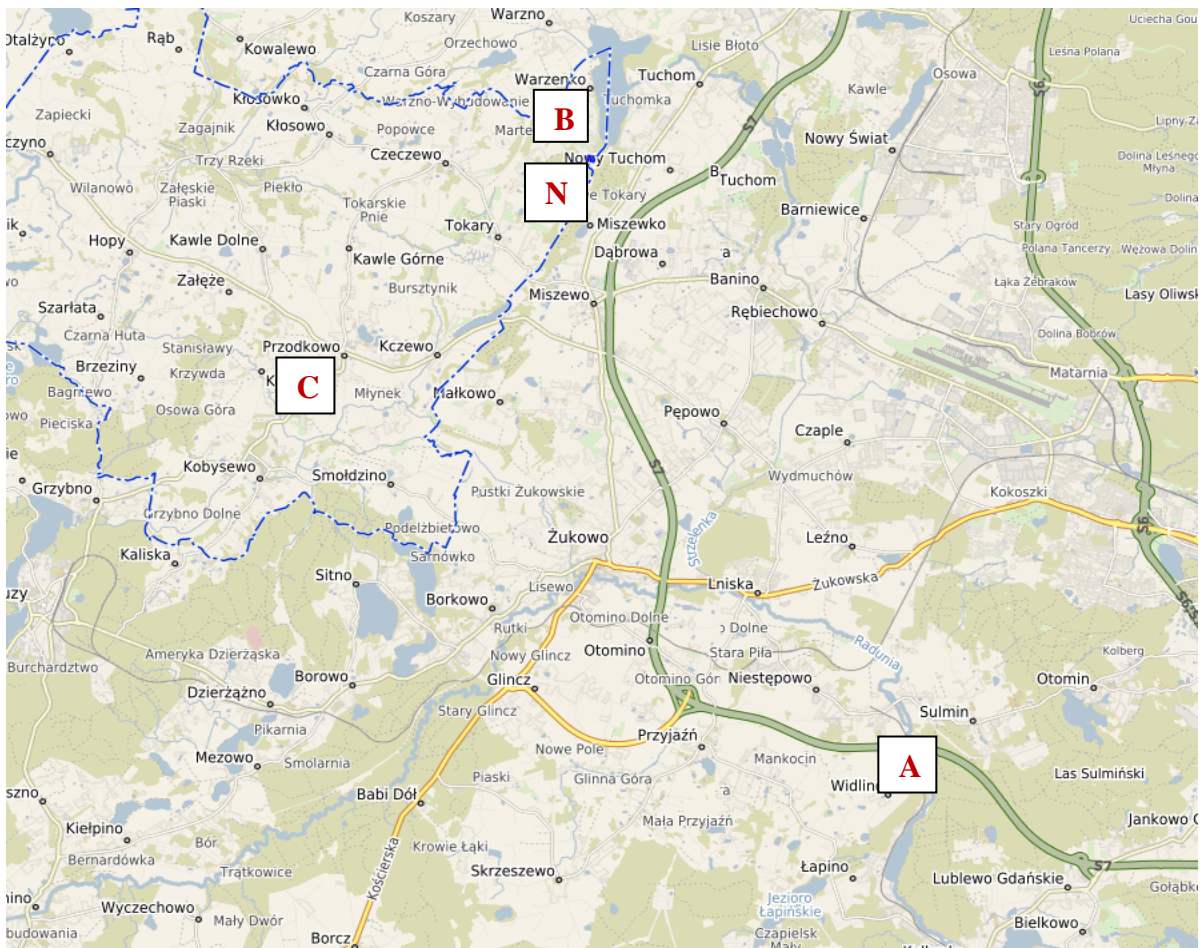
Działka nr, 95/11, Warzenko, obręb 0013, gm. Przdokowo, pow. kartuski, woj. pomorskie

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech:

Tabela 3

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja i otoczenie	30	32,90
2	Zagospodarowanie działki	40	43,87
3	Wielkość powierzchni działki	20	21,94
4	Możliwości inwestycyjne	10	10,97
Ogółem:		100	109,68 zł/m²

Ostatecznie do dalszej analizy przyjęto 3 transakcje (nieruchomości A, B, C). Wybrane transakcje przedstawiono poniżej:



Mapa lokalizacji nieruchomości porównawczych

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr, 95/11, Warzenko, obręb 0013, gm. Przodkowo, pow. kartuski, woj. pomorskie

Tabela poniżej przedstawia określenie wartości rynkowej 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny:

Tabela 4

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Położenie	Warzenko dz.ew. 95/11	Łapino Kartuskie, Widlino	Warzenko ul. Gruszkowa	Przodkowo ul. Dolna
Data transakcji		marzec 2025	sierpień 2024	grudzień 2023
Powierzchnia działki [m ²]	1 405,00	1 012,00	1 180,00	1 503,00
Cena 1 m ² p.zab. [zł]		128,46	238,14	202,93
Lokalizacja i otoczenie	korzystne	średnio korzystne 32,90	korzystne 0,00	korzystne 0,00
Zagospodarowanie działki	niekorzystne	średnio korzystne -21,94	korzystne -43,87	niekorzystne 0,00
Wielkość pow.działki	średnia	mała -21,94	mała -21,94	średnia 0,00
Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	korzystne -10,97	korzystne -10,97	korzystne -10,97
SUMA POPRAWEK [zł]		-21,94	-76,77	-10,97
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		106,52	161,36	191,96
CENA ŚREDNIA 1 m ² pow. działki		153,28 zł		

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny:

$$W = \text{Pow} \times W_{d \text{ m}^2} = 1405,00 \text{ m}^2 \times 153,28 \text{ zł/m}^2 = 215 \text{ 358,40 zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 95/11 wynosi (po zaokrągleniu): 215 000 zł

Słownie: *dwieście piętnaście tysięcy złotych*

9.2 Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 95/11

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 95/11 w stanie na dzień 20-08-2025 r.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 95/11 w stanie na dzień 20-08-2025 r. wynosi:

$$W_N = 215 \text{ 000 zł}$$

Słownie: *dwieście piętnaście tysięcy złotych*

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 95/11 w stanie na dzień 20-08-2025 r. wynosi:

$$W_{UN} = W_N * 1/2 = 215\ 000\ \text{zł} * 1/2 = 107\ 500,00\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 108 000 zł

Słownie: sto osiem tysięcy złotych

9.5 Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie Zleceniodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- powinna również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. Bazy gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych, gdzie często brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. Na bardziej rozwiniętym i dojrzalszym rynku amerykańskim przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości gruntowych niezabudowanych z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej, wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości. W Polsce, z uwagi na znacznie niższy stopień rozwoju rynku, odmienne modele zachowań poszczególnych użytkowników rynku w tym utrudniony obrót nieruchomościami zajętymi, należy się spodziewać wyższych współczynników. Na podstawie analizy przeprowadzonej przy współpracy PFSRM oraz Związku Banków Polskich, uzyskano informacje, w jaki sposób Banki samodzielnie określają wartość przy sprzedaży wymuszonej. Najczęstszą metodą jest stosowanie określonej wysokości procentu od wartości rynkowej. W zależności od stopnia płynności danej nieruchomości na rynku wskaźnik ten spada od 90% do niemal 40% dla nieruchomości o najmniejszej płynności.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WW = WR * wa * wc$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa,

wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Przy określaniu wartości dla sprzedaży wymuszonej uwzględniono:

- ☛ Wartość rynkową nieruchomości określoną metodą porównawczą w stanie na dzień 06.10.2025 r.
- ☛ Warunki rynkowe panujące na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych w gminie Przodkowo i gminie Zukowo, w tym płynność i poziom popytu.
- ☛ Charakter nieruchomości – nieruchomość gruntowa niezabudowana, z wyraźnym spadkiem w kierunku pasa drogowego oraz częściowym zadrzewieniem, stanowiącymi istotne utrudnienie w jej zagospodarowaniu. Dla nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie doświadczeń zawodowych oraz analizy danych rynkowych przyjmuje się, że redukcja wartości przy sprzedaży wymuszonej wynosi zazwyczaj od 10% do 30%, w zależności od rodzaju nieruchomości i lokalnego rynku.

Dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w miejscowościach o umiarkowanym popycie, takich jak miejscowości w powiecie kartuskim, przyjęcie redukcji 20% uznaje się za wartość typową i uzasadnioną.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przedmiotowa działka charakteryzuje się korzystną lokalizacją i otoczeniem. Przy przedstawionej charakterystyce nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 90%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych jest rynkiem aktywnym. Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w odniesieniu do wartości jednostkowej znajduje się w granicach zaobserwowanej ceny średniej na badanym rynku lokalnym – współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 90%.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

Wa = 0,90 (10% obniżenia wartości),

Wc = 0,90 (10% obniżenia wartości).

$$W_w = 215\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 174\ 150\ \text{zł}$$

Wartość wymuszona sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 95/11 w stanie na dzień 06-10-2025 r. wynosi:

$$W_{uw} = W_w * 1/2 = 174\ 150\ \text{zł} * 1/2 = 87\ 075\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 87 000 zł

Słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych

10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem

W podejściu porównawczym oszacowano wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 95/11 w stanie na dzień 20-08-2025 r. na poziomie **215 000 zł**. Wartość ta jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja i otoczenie, zagospodarowanie działki, wielkość powierzchni działki oraz możliwości inwestycyjne.

Cena jednostkowa budynku wynosi 153,28 zł/m² powierzchni działki zawiera się między ceną minimalną a ceną maksymalną i kształtuje się nieco poniżej średniej ceny rynkowej z uwagi na mało korzystne warunki zagospodarowania działki.

Dodatkowo oszacowano wartość rynkową udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 95/11 w stanie na dzień 20-08-2025 r. na poziomie **108 000 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 95/11 kształtuje się na poziomie **87 000 zł**.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przeanalizowano rynek lokalny gminy Przodkowo i gminy Żukowo. Okres monitorowania rynku dwuletni od daty wyceny.

11. Klauzule i ograniczenia

- ☞ 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- ☞ 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ☞ 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ☞ 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ☞ 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- ☞ 11.6. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat.
- ☞ 11.7. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- ☞ 11.8. Powierzchnię użytkową budynku ustalono na podstawie obmiaru budynku wykonanego w dniu wizji.

- 11.9. W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktami zbrojnymi oraz przewidywanym ogólnoświatowym spowolnieniem gospodarczym istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości.
- 11.10. Mając na uwadze trwającą reformę planistyczną, w szczególności proces przekształcania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w plan ogólny gminy, przyjmuje się, że obecne uwarunkowania przestrzenne mogą ulec zmianie. Wycena została sporządzona na podstawie dostępnych na dzień jej sporządzenia informacji planistycznych, przy założeniu braku niekorzystnych zmian w przyszłych dokumentach planistycznych.

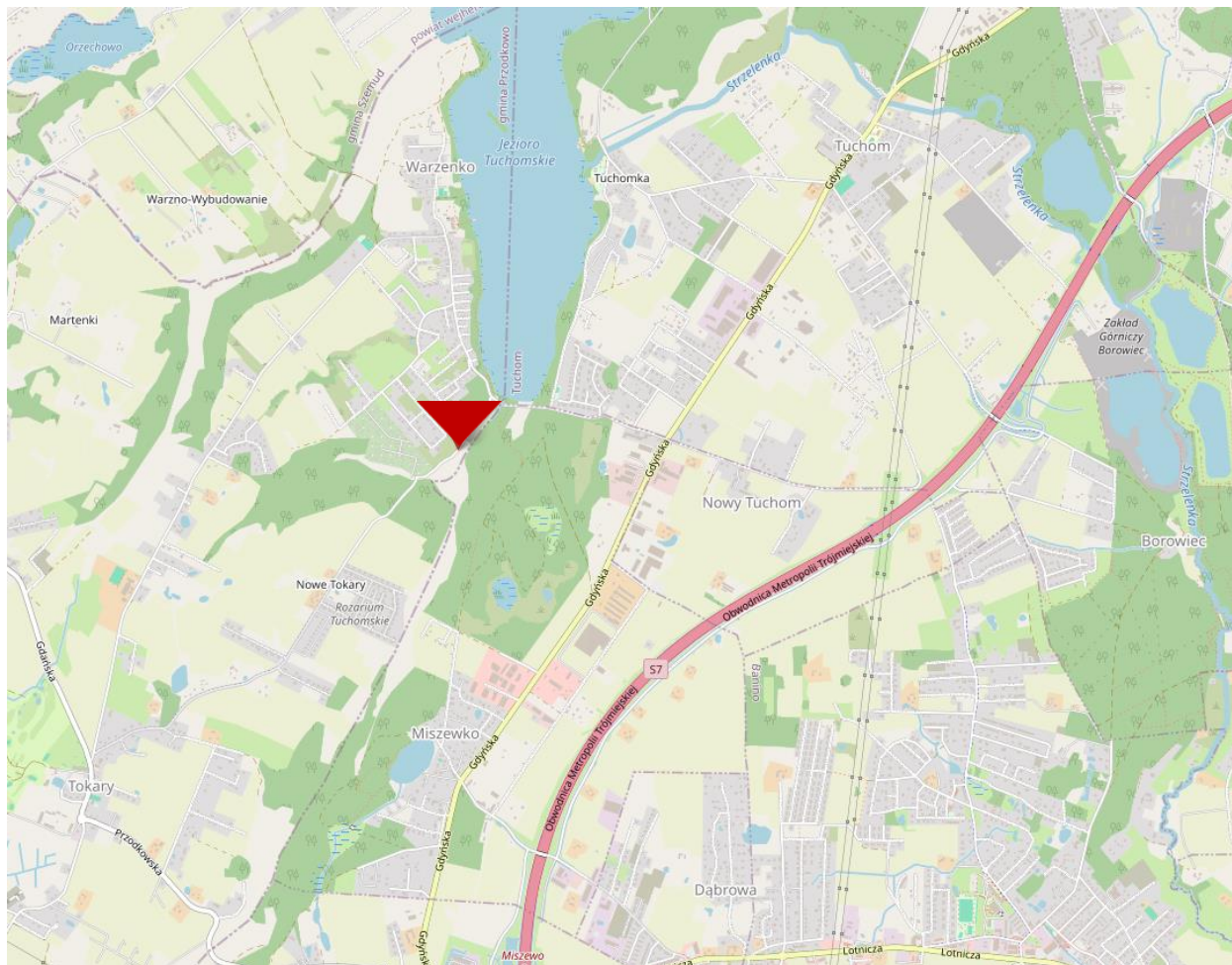
12. Podpis autora operatu

13. Załączniki

- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Polisa OC

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacji nieruchomości

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://openstreetmap.org>

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr, 95/11, Warzenko, obręb 0013, gm. Przdkowo, pow. kartuski, woj. pomorskie



Źródło: <https://geoportl.gov.pl>

Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotu wyceny



Widok sąsiedztwa i otoczenia



OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr, 95/11, Warzenko, obręb 0013, gm. Przdokowo, pow. kartuski, woj. pomorskie



Załącznik 13.3.

PROTOKÓŁ

z badania księgi wieczystej nr GD1R/00053765/9 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg
Wieczystych Sądu Rejonowego w Kartuzach:

Księga Wieczysta nr GD1R/00053765/9		
<i>(stan na 20.08.2025 r. około 14.00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>		
Typ księgi	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”		
Numer działki: 95/11		
Identyfikator działki: 220503_2.0013.95/11		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0013, Warzenko		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, kartuski, Przdokowo, Warzenko		
Ulica: Działkowa 20		
Sposób korzystania: pastwiska trwale		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00021458 / , 0,1405 ha		
Obszar całej nieruchomości: 0,1405 ha		
Komentarz do migracji: ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej - 1		
Dział I Sp – „Spis praw związanych z własnością”		
Brak wpisów		
Dział II – „Własność”		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):	Lp.1 – 2 udział ½ części	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Marta Katarzyna Buzalska, Jacek, Ewa, 86060306465	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):	Lp.1 – 3 udział ½ części	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Dariusz Adam Pańczyk, Witold, Zofia, 71082113535	
Dział II – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”		
Lp. 1. ---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	11
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KARTUZACH WSZCZĄŁ EGZEKUCJĘ ADMINISTRACYJNĄ Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI, TJ. Z UDZIAŁU DARIUSZA PAŃCZYKA WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI, NA WNIOSEK WIERZycIELA: NACZELNIKA PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GDYNI.	
Lp. 2. ---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	15
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KARTUZACH PAWEŁ SZCZEPAŃSKI WSZCZĄŁ EGZEKUCJĘ Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI, TJ. Z UDZIAŁU DARIUSZA PAŃCZYKA	

OPERAT SZACUNKOWY

Warzenko, dz. Nr 95/11, gmina Przodkowo, pow. kartuski woj. pomorskie

WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI W SPRAWIE KM 1437/24 NA WNIOSEK
WIERZycIELA: ULMA CONSTRUCCION POLSKA SPÓŁKA
AKCYJNA

Komentarz do migracji

Nr
podstawy
wpisuOstatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym 1
dziale w dotychczasowej księdze wieczystej**Dział II – „Hipoteka”**

		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	1	9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	5200,00 (PIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY OBEJMUJĄCYCH NALEŻNOŚĆ GŁÓWNAŁ ORAZ ODSETKI I KOSZTY POSTĘPOWANIA	
Inne informacje	HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ WYNOŚĄCY 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO DARIUSZA PAŃCZYKA	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. LEGIONÓW NR 112 W GDYNI, GDYNIA, 221769436	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	52520,94 (PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE PIĘCSET DWADZIEŚCIA 94/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY	
Inne informacje	HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ WYNOŚĄCY 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO DARIUSZA PAŃCZYKA	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. ULMA CONSTRUCCION POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, KOSZAJEC, 011201520, 0000055818	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3	12, 13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	277719,10 (DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY SIEDEMSET DZIEWIĘTNAŚCIE 10/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI ZA 01-03/2014 R.	
Inne informacje	HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ DARIUSZA PAŃCZYKA WYNOŚĄCY 1/2 CZĘŚCI	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1. NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GDYNI, GDYNIA, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Załącznik 13.4.

Urząd Gminy Przdkowo

Przdkowo, dnia 06.11.2025 roku

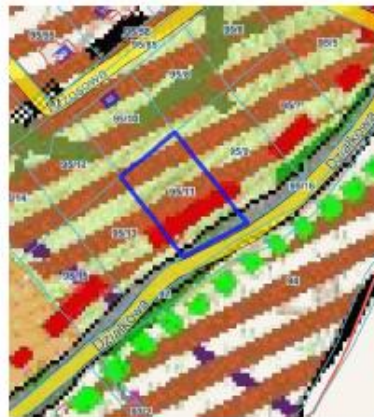
PL.6727.524.2025

P. Ewelina Delkta PROPERTY
 Biuro Rzecznawcy Majątkowego
 Ul. Wały Piastowskie 1 lok 1508
 80-855 Gdańsk

Odpowiadając na Pani pismo przesłane mailem z dnia 27.10. 2025 r., Urząd Gminy w Przdkowie zaświadcza, że dla terenu działki nr ewid. gr. Nr ewid gr 95/11 położonej w miejscowości Warzenko, obr. Warzenko, gm. Przdkowo brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla w/w działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Tutejszy Urząd informuje, iż teren działki nr ewid. gr. Nr ewid gr 95/11 położonej w miejscowości Warzenko obr. Warzenko, gm. Przdkowo nie jest położony w obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefie rewitalizacji w rozumieniu ustawy z 9 października 2015 roku o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.278).

Wyrys ze Studium Kierunków i zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przdkowo



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA

TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

- S05.1.MN** tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych
- opis numeracji i obszarów w tabelce
- S05.1.MN** tereny rozwojowe w miejscowości Trzy Rzeki
- S05.1.MN** tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych dla obszarów rekreacyjnych
- opis numeracji i obszarów w tabelce
- V01.2.U. MN** tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych
- opis numeracji i obszarów w tabelce
- N03.0.U** tereny rozwojowe funkcji techniczno-produkcyjnych
- opis numeracji i obszarów w tabelce
- XVII.1.MN** kierunki rozwoju terenów inwestycyjnych funkcji:
MN - mieszkalnej, U - usługowej, P - ogólnosporytowej

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI

- Tereny wyłączone spod zabudowy**
- tereny stanowiące fragmenty wieszonych kompleksów grunibw o pochodzeniu organicznych
- grunty leśne, stanowiące fragment wieszonych kompleksów leśnych
- obszary w najbliższym otoczeniu pomnika przyrody
- korytarze ekologiczne
- krawędzie dolin rzecznych

Ponadto tut. Urząd informuje, że działka nr ewid. gr. 95/11 położonej w miejscowości Warzenko obr. Warzenko, gm. Przodkowo zgodnie z obowiązującym Studium Kierunków i zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Przodkowo XXIII/325/2009 z dnia 22 października 2009 roku oraz zmianami: tj./ w załączeniu wyrys ze Studium/ oznaczone są: jako grunty leśne oraz tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowej, drogi.

Ponadto informuje się, że nie został uchwalony plan ogólny Gminy Przodkowo.

Arkadiusz Miotk
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
i Ochrony Środowiska

**Arkadiusz
Szymon Miotk**

Elektronicznie podpisany
przez Arkadiusz Szymon
Miotk
Data: 2025.11.06 08:29:17
+01'00'

Znak sprawy: G.6621.5758.2025.MK

Województwo: pomorskie
 Powiat: kartuski
 Jednostka ewidencyjna: 220503_2, Przodkowo
 Obręb ewidencyjny: 0013, Warzenko

STAROSTA KARTUSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 13-08-2025 13:22:40

Nr jednostki rejestrowej: G200

Osoby: 1

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inni władający.

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / Instytucji
1/2 współwłasność	Pańczyk Dariusz Adam (Witold, Zofia) adres: ul. Legionów 112C/49, 81-472 Gdynia

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
95/11 220503_2.0013.95/11	Warzenko, ul. Działkowa 20	0.1405	PsV	0.1405	GD1R/00053765/9
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.1405	ha		
Słownie:		jeden tysiąc czterysta pięć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
PsV - Pastwiska trwałe

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. STAROSTY

Magdalena Karczmarczyk
Inspektor w Wydziale Geodezji

13-08-2025

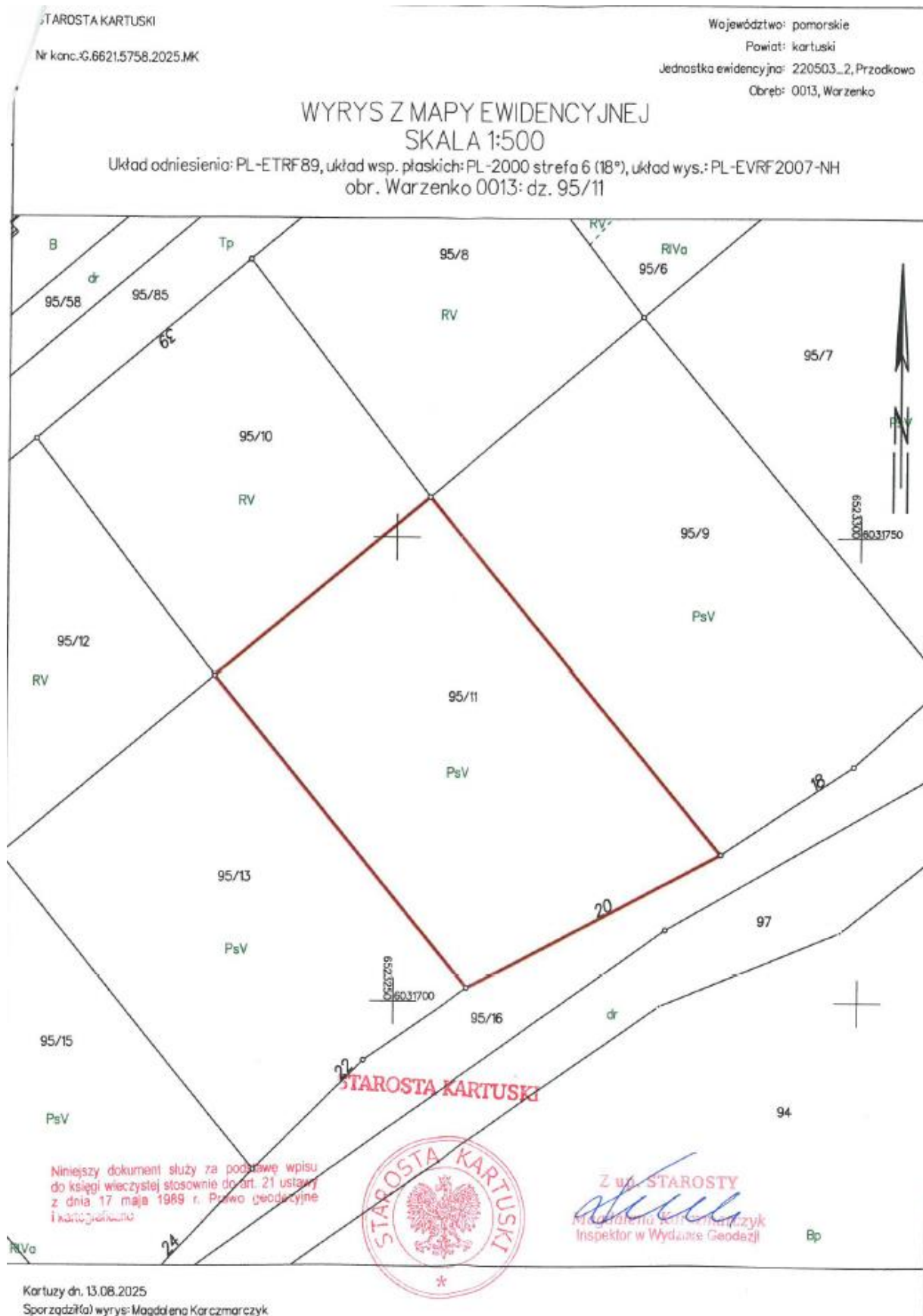
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

Sporządził(a): Magdalena Karczmarczyk



OPERAT SZACUNKOWY

Warzenko, dz. Nr 95/11, gmina Przodkowo, pow. kartuski woj. pomorskie



Załącznik 13.5.



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1049072329

1	Okres ubezpieczenia: od 08.04.2025 r. do 07.04.2026 r.	
2	Ubezpieczający: EWELINA DELEKTA PROPERTY BIURO RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO Adres siedziby: WAŁY PIASTOWSKIE 1 m. 1508, 80-855 GDAŃSK E-mail: Nieustalony	REGON: 221626932 Telefon: Klient odmówił
3	Ubezpieczony: EWELINA DELEKTA PROPERTY BIURO RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO Adres siedziby: WAŁY PIASTOWSKIE 1 m. 1508, 80-855 GDAŃSK E-mail: Nieustalony	REGON: 221626932 Telefon: Klient odmówił
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 100 000 EUR 100 000 EUR
	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych	
5	Składka łączna: 392,37 PLN Kwota w PLN Jednorazowo Termin płatności 392,37 09.04.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 59 1240 6960 3014 0110 1363 7567 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049072329
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Burze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania ze szkody wyrządzonej naszym niedbalstwem.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, 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. 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 9. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub	zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 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. * <input type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUN 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.

DSP/P/1049072329/6603/545242ee-d67f-4945-91c4-b1453a25af86/BE20

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)
 DŚPOCZA/24F11_01/20250319.1322/proddpou06-337555364.3/FILE/545242ee-d67f-4945-91c4-b1453a25af86

1/2

10 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 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.
- W szczególności 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 może dostarczyć poczta elektroniczna wyłącznie na wskazany klient;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuzgodnienia roszczeń w trybie rozpatrzenia reklamacji;
 - niwykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- 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 zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- 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 Polisa

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

Potwierdzam dane kontaktowe
 EWELINA DELEKTA PROPERTY BIURO RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
 E-mail: Nie ustalono
 Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 19.03.2025 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/skłonna zapłacić.


 Pieczęć i podpis ubezpieczającego

EWELINA DELEKTA PROPERTY BIURO
 RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
 Ubezpieczający


 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

**Główny Specjalista
 Sprzedaży Brokerskiej**

Maria Zawisłak-Kusio



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

DSP/P/1049072329/6603/545242ee-d67f-4945-91c4-b1453a25af86/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2