

MICHAŁ KIELISZEK
RZECZYZNAWCA MAJĄTKOWY
UPR. NR 7861
kieliszekmichal@gmail.com
tel. 504 408 637

WYCENA
NIERUCHOMOŚCI
LUBLIN - WYCENA.PL



OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM REKREACYJNYM ORAZ UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCĄ DROGĘ WEWNĘTRZNĄ

Położenie:	Rogóżno, gm. Ludwin, powiat łęczyński, woj. lubelskie
Dane rej. (działki rekreacyjne):	Dz. nr 18, obręb 14 - Rogóżno, powierzchnia działki 0,0305 ha Dz. nr 17, obręb 14 - Rogóżno, powierzchnia działki 0,0279 ha
Składniki gruntu:	Drewniany budynek rekreacyjny (niemieszkalny), parterowy z poddaszem użytkowym, o pow. zabudowy 52,00 m ²
Numer księgi wieczystej:	LU11/00136447/5 – działki rekreacyjne
Własność:	Anna Maria Kalasiewicz - udział 1/3 Andrzej Jerzy Kalasiewicz - udział 1/3 Katarzyna Ewa Kalasiewicz - udział 1/3
Dane rej. (droga wewnętrzna):	Dz. nr 21, obręb 14 - Rogóżno, powierzchnia działki 0,0500 ha
Składniki gruntu:	Gruntowa droga wewnętrzna
Własność:	Anna Maria Kalasiewicz - udział 8/480 Andrzej Jerzy Kalasiewicz - udział 8/480 Katarzyna Ewa Kalasiewicz - udział 8/480 (+ inni współwłaściciele nieruchomości)
Numer księgi wieczystej:	LU11/00136427/9 – droga wewnętrzna
Oszacowana aktualna wartość rynkowa prawa do nieruchomości zabudowanej budynkiem rekreacyjnym wraz z udziałem w drodze:	$W_{RN} = 294\ 952,00\ \text{zł}$ <i>(dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa zł)</i>
Oszacowana aktualna wartość rynkowa udziału w prawie własności do nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową - wewnętrzną:	$W_{RN(21)} = 5\ 495,00\ \text{zł}$ <i>(pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć zł)</i>
Oszacowana aktualna wartość rynkowa prawa do nieruchomości zabudowanej budynkiem rekreacyjnym (działki ew. numer 17 oraz 18):	$W_{RN(17,18)} = 289\ 457,00\ \text{zł}$ <i>(dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem złotych)</i>



Kieliszek Michał

Autor opracowania:
mgr inż. Michał Kieliszek
Rzeczoznawca majątkowy, upr. nr 7861

1. Przedmiot i zakres wyceny.

- A. Nieruchomość gruntowa obejmująca działki nr 17 i 18, obręb 14 – Rogóžno, o łącznej powierzchni 0,0584 ha. Działka nr 18 o powierzchni 0,0305 ha zabudowana jest drewnianym budynkiem rekreacyjnym (niemieszkalnym), parterowym z poddaszem, o powierzchni zabudowy wynoszącej 52,00 m². Działka nr 17 o powierzchni 0,0279 ha stanowi teren niezabudowany, przylegający bezpośrednio do działki nr 18 i tworzący z nią jedną funkcjonalną oraz gospodarczą całość wykorzystywaną jako nieruchomość rekreacyjna. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00136447/5.
- B. Ponadto przedmiot wyceny obejmuje udział wynoszący po 8/480 części dla każdego ze współwłaścicieli w nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 21, obręb 14 – Rogóžno, o powierzchni 0,0500 ha, stanowiącej gruntową drogę wewnętrzną zapewniającą dojazd do nieruchomości rekreacyjnych, w tym do działek nr 17 i 18. Dla nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00136427/9.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej szczegółowo opisanej w p. I. 1.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla oszacowania wartości majątku w toku postępowania upadłościowego.

3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny.

3.1. Podstawy formalne.

Podstawą sporządzenia operatu jest zlecenie wydane Doradcę Restrukturyzacyjnego dr Pawła Chmielińskiego, na rzecz Rzeczoznawcy Majątkowego Michała Kieliszka, dotyczące sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości gruntowych opisanych w p. I. 1.

3.2. Podstawy materialno-prawne.

- ***Ustawa z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami – (Dz.U. z 1997 r. nr 115, poz. 741). Weszła w życie 1 stycznia 1998 r. Ostatni tekst jednolity został ogłoszony 30 lipca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145).***
 - *Dział IV - Wycena nieruchomości, Rozdział 1 - Określanie wartości nieruchomości.*
 - *Art. 151 ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości.*
 - *Art. 152-154 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, opisujące zasady stosowania podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego oraz określające zasady wyboru przez rzeczoznawcę właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości.*
 - *Art. 155-156 wskazujące na dane wykorzystywane w procesie szacowania oraz podające obowiązującą formę tych danych.*

- **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.**
- **Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.).**
 - w zakresie przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość: Księga Pierwsza, Tytuł III „ Mienie” w zakresie definicji nieruchomości, Księga II „Własność i inne prawa rzeczowe”.
- **Uchwała nr III/27/02 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 grudnia 2002 r.**
 - w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rogóżno.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Oględziny nieruchomości.
- Elektroniczny rejestr odpis księgi wieczystej nr LU11/00136447/5 – działki rekreacyjne.
- Elektroniczny rejestr odpis księgi wieczystej nr LU11/00136427/9 – droga wewnętrzna.
- System informacji przestrzennej Starostwie Powiatowym w Łęcznej.
- Przegląd transakcji nieruchomości podobnych rynku na podstawie aktów notarialnych uzyskanych w Starostwach Powiatowych.
- Informacje dotyczące analizy lokalnego rynku nieruchomości, cech rynkowych oraz preferencji nabywców uzyskane w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

4. Określenie dat istotnych dla wyceny.

- Data sporządzenia operatu - 24.02.2026 r.
- Data, na którą określono aktualną wartość - 14.02.2026 r.
- Data stanu nieruchomości - 14.02.2026 r.
- Data oględzin nieruchomości - 14.02.2026 r.

5. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

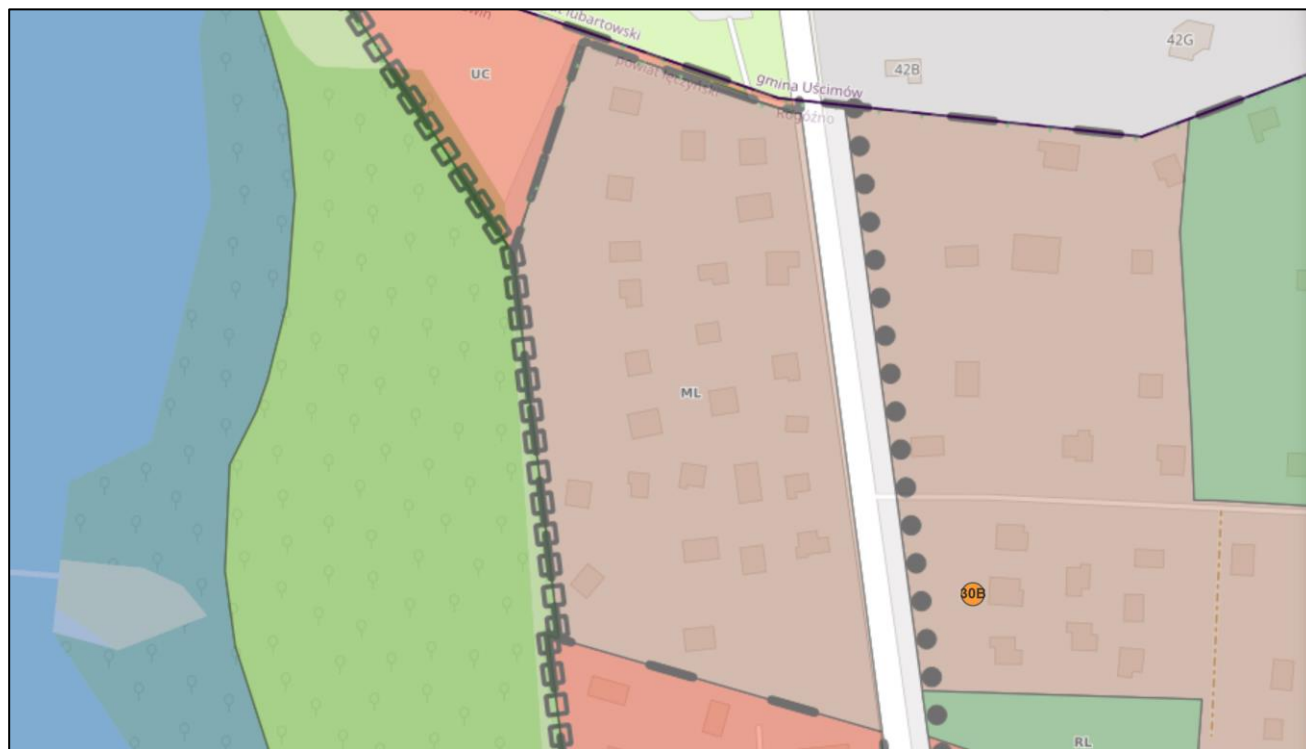
Nieruchomość gruntowa obejmująca działki nr 17, 18 oraz 21, obręb 14 – Rogóżno, położona jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenu określono na podstawie Uchwały nr III/27/02 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rogóżno. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego działki nr 17 i 18 położone są w terenie oznaczonym symbolem **ML – mieszkalnictwo letniskowe**.

Dla terenów oznaczonych symbolem ML ustala się w szczególności:

- dopuszcza się podział na nowo wydzielane działki letniskowe o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² i minimalnej szerokości 20 m,
- obowiązek zachowania zadrzewienia na co najmniej 30% powierzchni działki,
- obowiązek zapewnienia co najmniej dwóch miejsc postojowych na każdej działce,
- dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych o powierzchni do 20 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić poddasze,

- wysokość kalenicy do 7 m,
- dachy symetryczne o nachyleniu 30°–45°,
- zakaz realizacji budynków w odległości mniejszej niż 10 m od ściany lasu,
- dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów usługowych do 30 m², z wykluczeniem usług szczególnie uciążliwych.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z aktualnym sposobem zagospodarowania nieruchomości.



Źródło: mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_ludwin

6. Stan przedmiotu wyceny.

6.1. Stan prawny.

Nieruchomość gruntowa – działki rekreacyjne (dz. nr 17 i 18)

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LU11/00136447/5 (stan z dnia 2026-02-21):

- a) Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:
 - Działka nr 18, obręb ewidencyjny 14 – Rogóžno, woj. lubelskie, powiat łączyński, gmina Ludwin, miejscowość Rogóžno
 - sposób korzystania: BI – inne tereny zabudowane
 - powierzchnia: 0,0305 ha
 - Działka nr 17, obręb ewidencyjny 14 – Rogóžno, woj. lubelskie, powiat łączyński, gmina Ludwin, miejscowość Rogóžno
 - sposób korzystania: LZ – grunty zadrzewione i zakrzewione
 - powierzchnia: 0,0279 ha
 - Obszar całej nieruchomości: 0,0584 ha

b) Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

- Brak wpisów

c) Dział II – Własność:

- Anna Maria Kalasiewicz – udział 1/3
- Andrzej Jerzy Kalasiewicz – udział 1/3
- Katarzyna Ewa Kalasiewicz – udział 1/3

d) Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

- ujawniono wpisy dotyczące udziału Katarzyny Ewy Kalasiewicz (1/3), w tym:
 - wszczęcie postępowania egzekucyjnego (sygn. GKM 46/20),
 - dołączenie do egzekucji postępowania (sygn. KM 836/25),
 - ogłoszenie upadłości Katarzyny Ewy Kalasiewicz jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

e) Dział IV – Hipoteka:

- ujawniono hipoteki przymusowe (m.in. na rzecz Skarbu Państwa – naczelnicy US oraz na rzecz ZUS), w tym również hipoteki odnoszące się do udziału współwłaścicielki Katarzyny Ewy Kalasiewicz.

Nieruchomość gruntowa – droga wewnętrzna (dz. nr 21)

Dla nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LU1I/00136427/9 (stan z dnia 2026-02-21):

a) Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

- Działka nr 21, woj. lubelskie, gmina Ludwin, miejscowość Rogóżno
 - sposób korzystania: droga
 - powierzchnia: 0,0500 ha
- Obszar całej nieruchomości: 0,0500 ha

b) Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

- ujawniono prawo przejazdu i przechodzenia, wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej (KW /00003773/), szczegółowo opisane w §4 umowy sprzedaży z dnia 31 maja 1975 r.

c) Dział II – Własność:

- Nieruchomość stanowi współwłasność wielu osób (w tym m.in.):
 - Anna Maria Kalasiewicz – udział 8/480
 - Andrzej Jerzy Kalasiewicz – udział 8/480
 - Katarzyna Ewa Kalasiewicz – udział 8/480
 - (+ inni współwłaściciele ujawnieni w księdze wieczystej)

d) Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

- Ostrzeżenie nr 1: STAN PRAWNY UJAWNIONY W KSIĘDZE WIECZYTEJ JEST NIEZGODNY Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM. WSPÓŁWŁAŚCICIELAMI NIERUCHOMOŚCI SĄ: MARIA JANKOWSKA, RENATA MARIA KOZDROŃ I ELŻBIETA JANKOWSKA-CZAJKA, SPADKOBIERCY EDWARDA JANKOWSKIEGO.
- Ostrzeżenie nr 2: OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ KATARZYNY KALASIEWICZ JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

e) Dział IV – Hipoteka:

- w dziale wskazana jest lista hipotek przymusowych: 7 pozycji.

6.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie nr 0014 Rogóżno, gmina Ludwin, powiat łęczyński, województwo lubelskie.

Jednostka rejestrowa : G.96

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
18 Id działki : 061002_2.0014.18		Bi	0,0305	0,0305

Wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:

Arkusz: 4

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
1326	Rogóżno	Pozostałe budynki niemieszkalne	1.5 /	52
Id. budynku: 061002_2.0014.1326_BUD (jednostka rej.: G.96) Wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Drewno Rok budowy: 1993				

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
17 Id działki : 061002_2.0014.17		Lz	0,0279	0,0279

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
21 Id działki : 061002_2.0014.21		dr	0,05	0,05

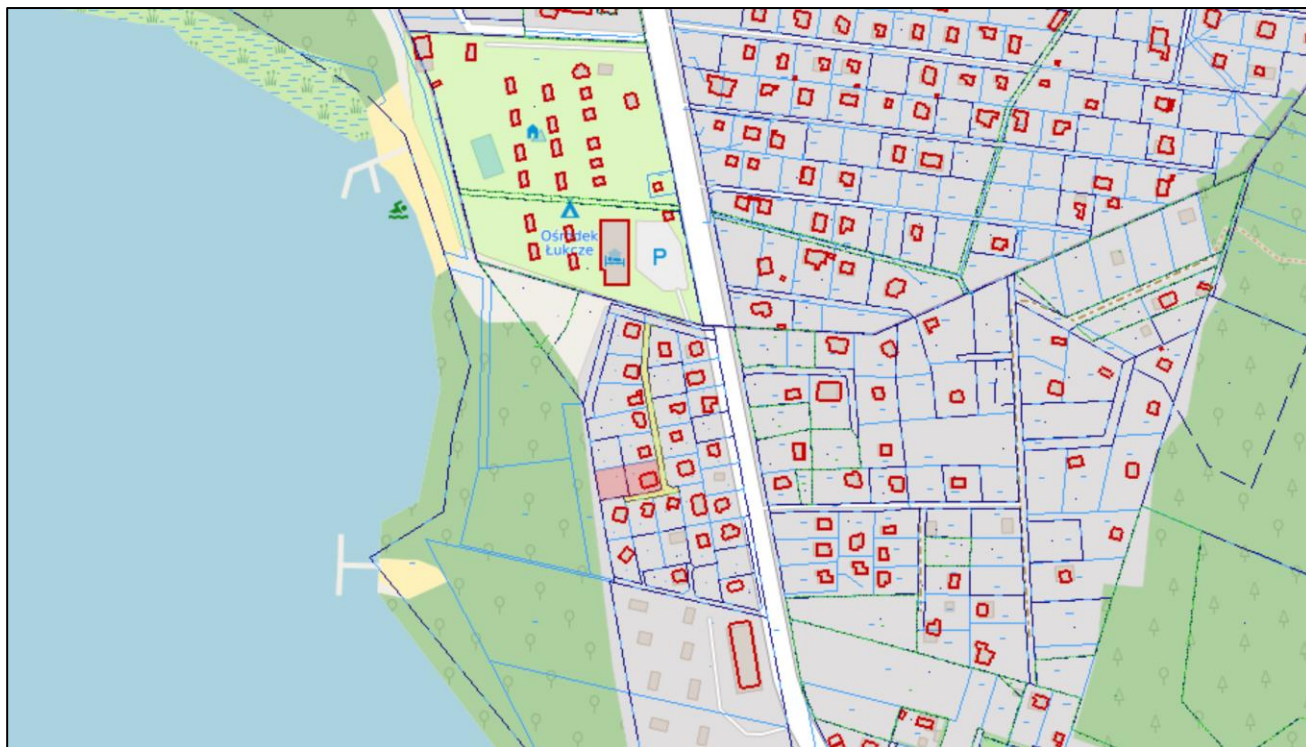
Dane ujawnione w księgach wieczystych nr LU11/00136447/5 oraz LU11/00136427/9 są zgodne z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków w zakresie oznaczenia działek, ich powierzchni, położenia oraz udziałów w prawie własności.

Stwierdzono jedynie omyłkę pisarską w Dziale II księgi wieczystej nr LU11/00136427/9, polegającą na błędnym zapisie imienia „Jarzy” zamiast „Jerzy” przy oznaczeniu współwłaściciela Andrzeja Jerzego Kalasiewicza. Omyłka ta ma charakter wyłącznie techniczny i nie wpływa na identyfikację osoby ani stan prawny nieruchomości.

Treść ksiąg wieczystych podlega weryfikacji w systemie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości, dostępnym pod adresem: <https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/>.

Otoczenie cechuje się spokojnym charakterem, niskim natężeniem ruchu oraz brakiem uciążliwej działalności przemysłowej lub usługowej. Teren posiada walory przyrodnicze typowe dla obszarów rekreacyjnych – obecność zieleni wysokiej i niskiej, naturalnych zadrzewień oraz terenów biologicznie czynnych.

Infrastruktura techniczna w rejonie ma charakter podstawowy i typowy dla zabudowy rekreacyjnej o charakterze sezonowym.



Źródło: geoportal2.pl



Źródło: geoportal2.pl

6.5. Opis i zagospodarowanie działki gruntu.

Działka nr 18:

Działka o powierzchni 305 m², o kształcie zbliżonym do prostokąta, z nieznacznie ściętym narożnikiem od strony drogi wewnętrznej, co poprawia parametry wjazdu i manewrowania pojazdów. Front działki (od strony drogi wewnętrznej) wynosi około 17 m, długość w głąb terenu około 18 m. Teren zasadniczo płaski, z łagodnym spadkiem w kierunku północno-zachodnim (w stronę terenów zalesionych i jeziora). Spadek ma charakter naturalny i nie ogranicza funkcjonalności użytkowania rekreacyjnego. Na terenie działki wykonano podjazd utwardzony kostką brukową; ponadto w dalszej części działki znajdują się fragmenty nawierzchni utwardzone kostką brukową. Działka zabudowana jest drewnianym budynkiem rekreacyjnym (niemieszkalnym) o powierzchni zabudowy 52,00 m².

Na terenie działki znajdują się:

- studnia,
- zbiorniki bezodpływowe (szambo),
- przyłącze wodociągowe (woda z sieci),
- infrastruktura energetyczna – przez teren działki przebiega sieć elektroenergetyczna.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią działki zabudowane budynkami rekreacyjnymi oraz droga wewnętrzna zapewniająca dojazd.

Działka nr 17:

Działka o powierzchni 279 m², przylegająca bezpośrednio do działki nr 18 i tworząca z nią funkcjonalną całość gospodarczą. Szerokość działki wynosi około 17 m, długość około 16 m. Kształt regularny, umożliwiający racjonalne zagospodarowanie. Teren płaski, z kontynuacją naturalnego spadku w kierunku jeziora. Działka graniczy z terenami zalesionymi; w dalszej odległości znajduje się jezioro oraz pomost. Otoczenie ma charakter naturalny, o podwyższonych walorach krajobrazowych.

Na terenie działki nr 17 znajduje się drewniany obiekt o charakterze gospodarczym (szopa) o wymiarach orientacyjnych około 2 m × 3 m, kwalifikowany w ewidencji jako „ib” (inna budowla). Obiekt nie jest trwale związany z gruntem i nie stanowi budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Działka pełni funkcję uzupełniającą względem działki nr 18 (zaplecze rekreacyjne, strefa prywatności).

Charakterystyka łączna:

Działki nr 17 i 18 stanowią funkcjonalnie jedną posesję rekreacyjną. Łączna powierzchnia wynosi 0,0584 ha (584 m²). Stopień zagospodarowania typowy dla zabudowy letniskowej – niska intensywność zabudowy, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Działki ogrodzone w sposób typowy dla terenów rekreacyjnych, ogrodzenie z siatki stalowej + brama przesuwana na prowadnicach.

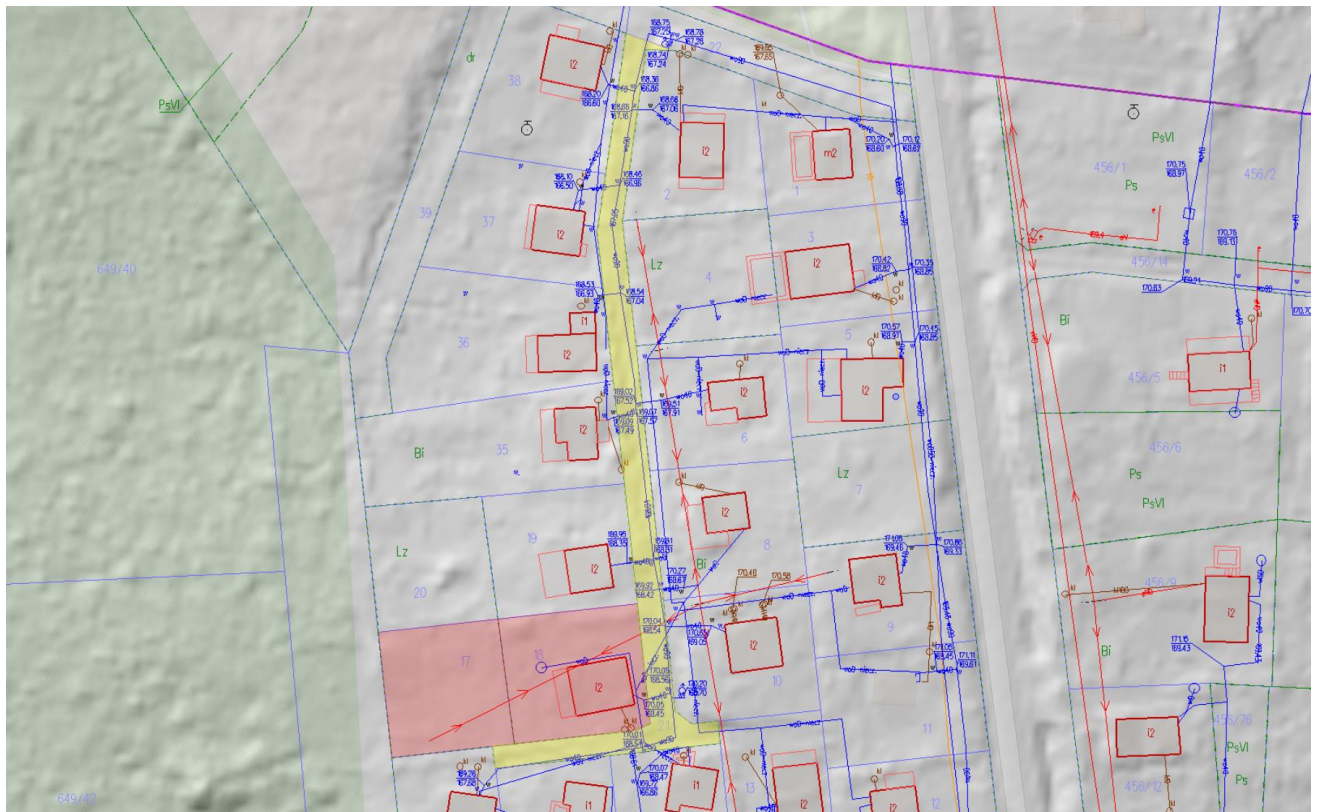
Opis drogi wewnętrznej – działka nr 21:

Działka nr 21 stanowi drogę wewnętrzną o kształcie zbliżonym do odwróconej litery „T”.

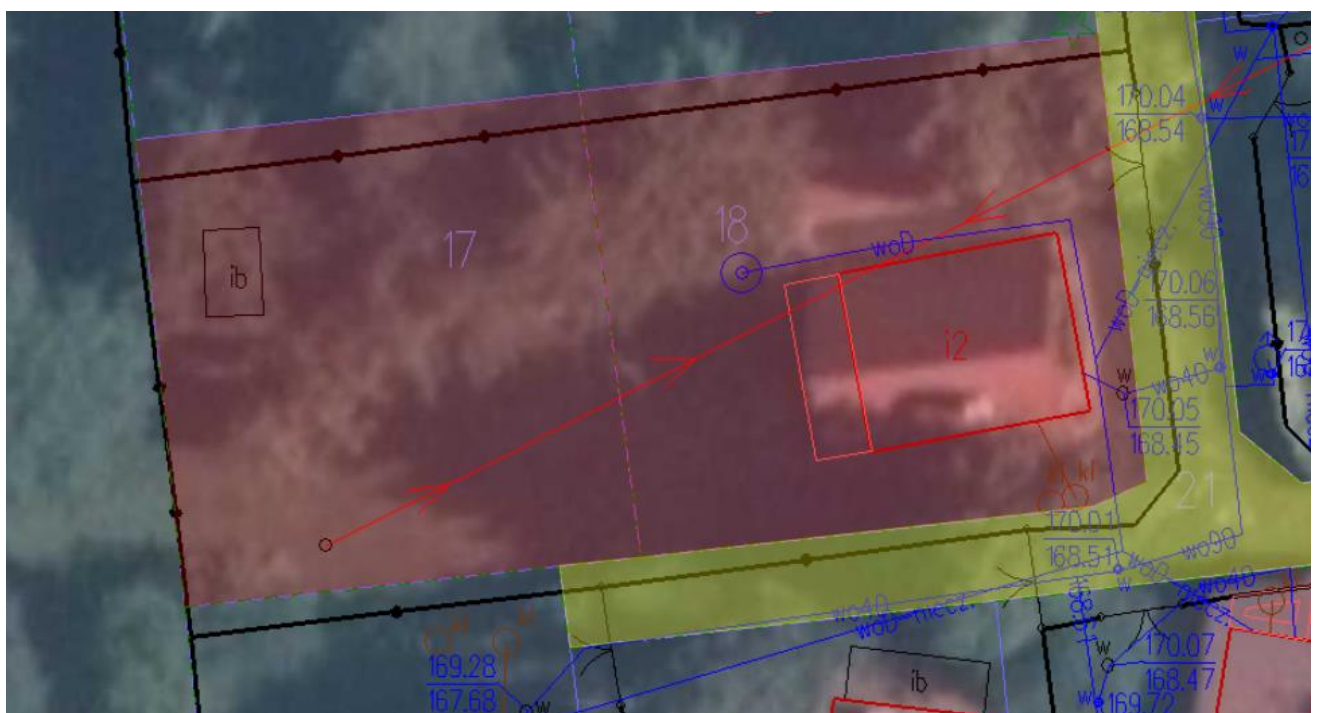
Parametry orientacyjne:

- długość w kierunku północ-południe – ok. 97 m,
- długość w kierunku wschód-zachód – ok. 31 m,
- szerokość – ok. 3,0–3,5 m.

Teren drogi płaski. Nawierzchnia prawdopodobnie gruntowa, lokalnie utwardzona (brak jednoznacznej możliwości weryfikacji rodzaju podbudowy w dniu oględzin z uwagi na zalegającą pokrywą śnieżną). Droga obsługuje wyłącznie przyległe nieruchomości rekreacyjne, nie stanowi drogi publicznej i nie przenosi ruchu tranzytowego.



Źródło: leczna.geoportal2.pl



Źródło: leczna.geoportal2.pl

6.6. Opis techniczny budynku.

Opis techniczno-użytkowy budynku letniskowego:

Na działce nr 18 posadowiony jest budynek rekreacyjny o konstrukcji drewnianej, w typie tzw. „BRDA” (konstrukcja szkieletowa w układzie trójkątnym – A-frame). Budynek o charakterystycznej bryle w kształcie litery „A”, gdzie stromy dach dwuspadowy stanowi jednocześnie boczne ściany obiektu.

Obiekt parterowy z poddaszem (antresolą) użytkowym, niepodpiwniczony. Powierzchnia zabudowy wynosi 52,00 m² (zgodnie z danymi ewidencyjnymi).

Konstrukcja i materiały:

- konstrukcja drewniana szkieletowa,
- elewacja wykończona deskowaniem drewnianym,
- dach o dużym kącie nachylenia, pokryty blachą trapezową / profilowaną (pokrycie w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń),
- obróbki blacharskie w kolorze czerwonym,
- komin murowany z cegły pełnej,
- stolarka okienna PCV (wymieniona – stan dobry),
- stolarka drzwiowa drewniana.

Widoczne jest wykonanie wymiany stolarki okiennej na nowszą, co podnosi standard techniczny budynku. Cechy budynku wskazują na bieżące użytkowanie i utrzymanie obiektu.

Stan techniczny:

Na podstawie oględzin zewnętrznych stan techniczny budynku określa się jako dobry. Nie stwierdzono istotnych uszkodzeń konstrukcyjnych ani deformacji bryły. Pokrycie dachowe w stanie dobrym, bez widocznych ognisk korozji. Elewacja drewniana wykazuje typowe dla wieku obiektu ślady zużycia eksploatacyjnego (miejscowe przebarwienia, naturalne starzenie drewna), co może wymagać w przyszłości zabiegów konserwacyjnych (impregnacja, odświeżenie powłok ochronnych).

Budynek sprawia wrażenie utrzymywanego i użytkowanego zgodnie z przeznaczeniem rekreacyjnym.

Charakterystyka funkcjonalna:

Typowa dla budynków BRDA konstrukcja powoduje występowanie skosów ścian od poziomu podłogi, co ogranicza powierzchnię użytkową w strefach przyściennych, jednak rozwiązanie to zapewnia zwartą bryłę oraz dobre odprowadzanie opadów atmosferycznych (śnieg, liście).

Obiekt przeznaczony do użytkowania rekreacyjnego, sezonowego, z możliwością adaptacji do funkcji całorocznej po ewentualnym dociepleniu.



Źródło: zdjęcia z oględzin

Opis techniczno-użytkowy budowli gospodarczych:

Na terenie działki nr 17 zlokalizowane są dwie drewniane budowle o charakterze gospodarczym.

Pierwszy obiekt stanowi budowla o konstrukcji drewnianej, w stanie technicznym bardzo dobrym, przykryta dachem dwuspadowym pokrytym blachą/blachodachówką, z wykonanymi obróbkami blacharskimi oraz orynnowaniem. W obrębie obiektu wydzielono zadaszoną część wykorzystywaną jako osłona na pojemniki na odpady. Budowla pełni funkcję pomocniczą (składowo-gospodarczą).

Drugi obiekt zlokalizowany jest w zachodniej części działki, w pobliżu wyjścia w kierunku jeziora. Jest to niewielka drewniana budowla o lekkiej konstrukcji, przykryta dachem jednospadowym. Obiekt pełni funkcję gospodarczą (składową) i znajduje się w stanie technicznym słabszym w porównaniu do budowli opisanej powyżej, wykazując większe zużycie eksploatacyjne.

Obie budowle nie posiadają cech budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i stanowią obiekty pomocnicze, niezwiązane trwale z gruntem, o uzupełniającym charakterze względem funkcji rekreacyjnej nieruchomości.



Źródło: zdjęcia z oględzin

7. Ustalenie wyniku szacowania – nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem rekreacyjnym (działki nr 17 oraz 18).

7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Zgodnie z zasadami zawartymi w Standardach Zawodowych Rzecznawców Majątkowych w operacie szacunkowym określono: **wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej dla aktualnego sposobu użytkowania.**

Zgodnie z **Art.151.1. „Ustawy o gospodarce nieruchomościami”** wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej i nie kierowały się szczególnymi motywami,
- miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- były świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Zgodnie z niżej wymienionymi zapisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami oraz rozporządzenia przyjęto, że wartość rynkowa nieruchomości jest funkcją następujących argumentów:

$$W_R = f(S_T, P, C)$$

gdzie:

- S_T - stan nieruchomości,
- P - przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- C - ceny transakcyjne nieruchomości podobnych.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami:

Art. 4 Ilekroć w ustawie jest mowa o:

17) **stanie nieruchomości** — należy przez to 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.

16) **nieruchomości podobnej** — należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

7.2. Procedura wyceny.

Zasady wyboru rodzaju rynku, jego obszaru i okresu badania przez rzeczoznawcę określa Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 26.3. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych.

Zasady wyboru podejść i metod wyceny przez rzeczoznawcę określa Ustawa o GN:

Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Biorąc powyższe pod uwagę w procesie wyceny oszacowano aktualną wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

7.3. Opis podejść i metod wyceny zastosowanych w procesie szacowania.**1. Podejście porównawcze**

Zastosowanie metody porównywania parami uwarunkowane jest przede wszystkim założeniem, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się w przedziale pomiędzy ceną minimalną C_{\min} i ceną maksymalną C_{\max} , jaką odnotowano na analizowanym rynku w badanym okresie za nieruchomości podobne. Ceny min i max wyznaczają warunki brzegowe wykorzystywane w procesie interpolacji, umożliwiają również określenie wag cech rynkowych jako procentowego udziału w przedziale: $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

W odniesieniu do gruntu zabudowanego budynkiem letniskowym jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość wraz z zabudową.

Oszacowane wartości nieruchomości zostały określone bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

UWAGI DODATKOWE

- Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału (0,90 - 1,10). Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.
- Przy stosowaniu podejścia porównawczego do określania wartości nieruchomości o szczególnych cechach (nieruchomości rolne, leśne, z kopalinami, zabytkowe itp.), a także w przypadku gdy, stanowią one przedmiot innych praw niż własność, należy dodatkowo uwzględniać zasady wyceny zawarte w standardach zawodowych i innych notach interpretacyjnych ze zbioru PKZW.
- Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.
- W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.
- W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.

7.4. Analiza i charakterystyka rynku.

Rynek domów letniskowych na obszarze Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego, w szczególności w miejscowości Rogóźno, gmina Ludwin, charakteryzuje się utrwalonym profilem rekreacyjnym i sezonowym, związanym bezpośrednio z atrakcyjnością Jeziora Rogóźno oraz otaczających terenów leśnych. Miejscowość Rogóźno, położona w gminie Ludwin, stanowi jedną z rozpoznawalnych lokalizacji rekreacyjnych regionu. Bliskość jeziora, dostęp do plaży, pomostów oraz terenów spacerowych powoduje, że nieruchomości o funkcji rekreacyjnej cieszą się stabilnym zainteresowaniem zarówno wśród nabywców lokalnych, jak i osób spoza województwa lubelskiego.

Zabudowa analizowanego obszaru ma charakter w przeważającej części letniskowy. Dominują wolnostojące domki drewniane i murowane, wznoszone głównie w latach 80. i 90., z modernizacjami wykonywanymi w latach późniejszych. Występuje zróżnicowanie standardu, od obiektów wymagających nakładów remontowych po budynki po modernizacji, użytkowane sezonowo lub całorocznie.

Dostępność infrastruktury technicznej (energia elektryczna, sieć wodociągowa, lokalne rozwiązania kanalizacyjne), jak również dojazd drogą publiczną i drogami wewnętrznymi, stanowią istotne czynniki wpływające na poziom cen. Szczególnie istotnym elementem różnicującym wartości jest odległość od linii brzegowej jeziora oraz faktyczna dostępność strefy rekreacyjnej (plaża, pomost, zejście do wody).

Popyt na nieruchomości rekreacyjne w Rogóźnie w ostatnich latach utrzymuje się na stabilnym poziomie. Po okresie zwiększonego zainteresowania nieruchomościami rekreacyjnymi w latach 2020–2022, rynek uległ uspokojeniu, jednak nie zaobserwowano istotnego spadku cen. Transakcje zawierane są

regularnie, przy czym czas ekspozycji nieruchomości zależy w głównej mierze od lokalizacji względem jeziora, stanu technicznego budynku oraz wielkości działki.

W analizowanym okresie badania rynku (2024–2025 r.) odnotowano kilka transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami letniskowymi w miejscowości Rogóżno. Rozpiętość cenowa wynikała przede wszystkim z:

- różnic w położeniu względem jeziora,
- zróżnicowanego standardu i stanu technicznego zabudowy,
- wielkości działek,
- powierzchni zabudowy i funkcjonalności budynków.

Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Dla potrzeb wyceny określono:

- **Rodzaj rynku:** nieruchomości gruntowe, zabudowane budynkami letniskowymi w różnym stanie technicznym. Działki o powierzchni działki do 1000 m².
- **Obszar rynku:** miejscowość Rogóżno.
- **Okres badania rynku:** okres 2 lat do daty wyceny.

Wynikiem przeprowadzonej analizy rynku lokalnego są następujące wnioski:

- Po szczegółowej analizie wybranych transakcji oraz po konsultacji z ekspertami lokalnego rynku nieruchomości ustalono, iż w okresie ostatniego roku przed datą wyceny nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami letniskowymi. W związku z powyższym dokonano aktualizacji cen transakcyjnych trendem czasowym **przyjmując dynamikę wzrostu cen na poziomie 2% wartości nieruchomości w ujęciu rocznym.**
- W okresie monitorowania rynku domów jednorodzinnych na rozpatrywanym terenie odnotowano 9 nieruchomości podobnych przyjętych do obliczeń w wycenie nieruchomości.
- Rozpiętość cenowa zaistniałych transakcji wynosiła **209 000 – 310 000 zł/ za całą nieruchomość** (przed aktualizacją trendem czasowym).
- W trakcie monitorowania rynku lokalnego i badania cen transakcyjnych i jednostkowych za budynki letniskowe - jednostką porównawczą była cała nieruchomość.
- Czynnikiem wpływającymi na wartość domów letniskowych wraz z prawem do gruntu pod budynkiem i budowlami na badanym rynku lokalnym są: lokalizacja, stan techniczny budynku, powierzchnia działki, powierzchnia zabudowy budynku i ilość kondygnacji.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie monitorowania rynku lokalnego oraz przeprowadzonych własnych badań i obliczeń na podstawie zebranej bazy danych.

Cechy rynkowe i ich wagi dla badanego rynku są następujące:

1.	Położenie i sąsiedztwo	35 %
2.	Stan techniczny budynku	30 %
3.	Powierzchnia działki	20 %
4.	Powierzchnia zabudowy budynku i ilość kondygnacji	15 %

7.5. Analiza transakcji przyjętych do porównań.

Wykaz nieruchomości wziętych do porównań przedstawiono w tabeli nr 1.

TABELA NR 1

Lp.	Data transakcji	Obręb	Numer działki	Pow. gruntu	Pow. zabudowy	Cena transakcyjna	Zaktualizowana cena	Ilość kondygnacji	Rok budowy
1	09.10.2025	Rogóżno	821/11; 822/10	700 m ²	76,00 m ²	310 000 zł	312 067 zł	1,5	1990
2	15.09.2025	Rogóżno	229	400 m ²	84,00 m ²	240 000 zł	242 000 zł	2	1981
3	20.08.2025	Rogóżno	721/12; 721/13	1 000 m ²	66,00 m ²	265 000 zł	267 650 zł	1	1990
4	23.06.2025	Rogóżno	653/2	490 m ²	47,00 m ²	300 000 zł	304 000 zł	1,5	1992
5	20.05.2025	Rogóżno	102; 103/2	371 m ²	64,00 m ²	250 000 zł	253 750 zł	1,5	1989
6	30.09.2024	Rogóżno	919/11	600 m ²	70,00 m ²	209 000 zł	214 573 zł	2	1990
7	05.09.2024	Rogóżno	120/12	300 m ²	64,00 m ²	250 000 zł	257 083 zł	2	1980
8	26.08.2024	Rogóżno	5	300 m ²	60,00 m ²	300 000 zł	308 500 zł	1,5	1994
9	30.07.2024	Rogóżno	230	300 m ²	52,00 m ²	285 000 zł	293 550 zł	1,5	1989

W zbiorze odnotowanych transakcji określono (po aktualizacji trendem czasowym):

- cenę maksymalną - **312 067 zł**
- cenę minimalną - **214 573 zł**
- różnica cen (delta) - **97 493 zł**

7.6. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Dla potrzeb szacowania w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen. W ramach przyjętego modelu porównawczego zastosowano trzystopniową skalę ocen cech rynkowych.

Poszczególne rangi oznaczają:

- 1 – ocena korzystna,
- 2 – ocena średnio korzystna,
- 3 – ocena mniej korzystna.

Oceny te odzwierciedlają względne zróżnicowanie cech nieruchomości w analizowanym zbiorze transakcji i stanowią podstawę dalszych obliczeń w modelu porównawczym.

TABELA NR 2

Cechy rynkowe	Ranga	Opis
Lokalizacja	1	Bezpośrednie sąsiedztwo jeziora lub bardzo bliska odległość od linii brzegowej i plaży, dogodny dostęp pieszy, atrakcyjne otoczenie zabudowy letniskowej.
	2	Położenie w obrębie miejscowości letniskowej, w umiarkowanej odległości od jeziora, wymagający dojścia/dojazdu do plaży.
	3	Znaczna odległość od jeziora, brak bezpośredniego dostępu do strefy rekreacyjnej, położenie peryferyjne względem zabudowy letniskowej.
Stan techniczny budynku	1	Stan bardzo dobry. Budynek po modernizacji lub utrzymany ponadprzeciętnie, bez widocznych oznak zużycia technicznego, niewymagający nakładów w dającej się przewidzieć perspektywie.
	2	Dobry stan techniczny, brak widocznych oznak zużycia, budynek zadbane, możliwy do użytkowania bez konieczności ponoszenia nakładów.
	3	Stan słaby, widoczne zużycie techniczne, konieczność przeprowadzenia remontu lub modernizacji.
Powierzchnia działki	1	Działka o powierzchni zapewniającej swobodne zagospodarowanie, powyżej przeciętnej w analizowanym zbiorze.
	2	Powierzchnia działki typowa dla zabudowy letniskowej w analizowanym obszarze.
	3	Działka o niewielkiej powierzchni, ograniczająca możliwości zagospodarowania.
Powierzchnia zabudowy i ilość kondygnacji	1	Powierzchnia zabudowy powyżej przeciętnej w analizowanym zbiorze nieruchomości, budynek dwukondygnacyjny (np. parter + poddasze), zapewniający większą powierzchnię użytkową.
	2	Powierzchnia zabudowy typowa dla analizowanego rynku, budynek jednokondygnacyjny lub parter + poddasze o standardowych parametrach powierzchniowych.
	3	Powierzchnia zabudowy poniżej przeciętnej w analizowanym zbiorze nieruchomości, budynek jednokondygnacyjny o niewielkich parametrach powierzchniowych.

7.7. Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

TABELA NR 3

Położenie i sąsiedztwo	2	+17,50 %
Stan techniczny budynku	1	0,00 %
Powierzchnia zabudowy budynku i ilość kondygnacji	1	0,00 %
Powierzchnia działki	1	0,00 %
Odchylenie ceny maksymalnej rzeczywistej od modelu analitycznego		+17,50 %

OBIEKT NR 1 (ROGÓŻNO, GMINA LUDWIN, DZIAŁKI NR 821/11 ORAZ 821/10)

Działki gruntu o nr ewidencyjnych 821/11 oraz 822/10 o łącznej powierzchni 700 m² zabudowane wolnostojącym, drewnianym budynkiem letniskowym. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 76,00 m². Budynek wybudowany w 1990 r. Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym. Uzbrojenie w media: energia elektryczna. Dostęp do drogi publicznej zapewniony. Otoczenie stanowi gęsta zabudowa letniskowa. Nieruchomość położona w dalszej odległości od plaży i linii brzegowej jeziora.

- Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym dnia: 09.10.2025 r.
- Cena sprzedaży nieruchomości (przed aktualizacją): 310 000 zł

Nieruchomość o cenie minimalnej

TABELA NR 4

Położenie i sąsiedztwo	3	0,00 %
Stan techniczny budynku	3	0,00 %
Powierzchnia zabudowy budynku i ilość kondygnacji	2	-10,00 %
Powierzchnia działki	1	- 15,00 %
Odchylenie ceny minimalnej rzeczywistej od modelu hipotetycznego		- 25,00 %

OBIEKT NR 6 (ROGÓŻNO, GMINA LUDWIN, DZIAŁKI NR 919/11)

Działka gruntu o nr ewidencyjnym 919/11 i powierzchni 600 m² zabudowana wolnostojącym, murowanym budynkiem letniskowym. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 70,00 m². Budynek dwukondygnacyjny (parter + poddasze), wzniesiony w 1990 r., w stanie surowym. Uzbrojenie w media: energia elektryczna. Dostęp do drogi publicznej zapewniony. Nieruchomość położona w dalszej odległości od jeziora. Otoczenie stanowi zabudowa letniskowa. Stan techniczny budynku oceniono jako mniej korzystny z uwagi na stan surowy wymagający poniesienia nakładów wykończeniowych. Lokalizacja względem jeziora również oceniona jako mniej korzystna.

- Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym dnia: 30.09.2024 r.
- Cena sprzedaży nieruchomości (przed aktualizacją): 209 000 zł

7.8. Charakterystyka szacowanej nieruchomości.

TABELA NR 5

Lp.	Nazwa cechy	Ranga	Opis
1	Położenie i sąsiedztwo	1	Bezpośrednie sąsiedztwo jeziora lub bardzo bliska odległość od linii brzegowej i plaży, dogodny dostęp pieszy, atrakcyjne otoczenie zabudowy letniskowej.
2	Stan techniczny budynku	2	Dobry stan techniczny, brak widocznych oznak zużycia, budynek zadbane, możliwy do użytkowania bez konieczności ponoszenia nakładów.
3	Powierzchnia działki	2	Powierzchnia działki typowa dla zabudowy letniskowej w analizowanym obszarze.
4	Powierzchnia zabudowy budynku i ilość kondygnacji	2	Powierzchnia zabudowy typowa dla analizowanego rynku, budynek jednokondygnacyjny lub parter + poddasze o standardowych parametrach powierzchniowych.

9.5. Wartość delty estymowanej, analitycznej ceny minimalnej i maksymalnej.

W zbiorze odnotowanych transakcji określono (po aktualizacji trendem czasowym):

- cenę maksymalną - **312 067 zł**
- cenę minimalną - **214 573 zł**
- różnica cen (delta) - **97 493 zł**

Nota Interpretacyjna do podejścia porównawczego - punkt 6.3.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.

Nota Interpretacyjna do podejścia porównawczego - punkt 6.5.

W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.

$$(1 - (0,175 + 0,250)) \times \Delta C = (C_{\max} - C_{\min})$$

$$0,575 \times \Delta C = 312\,067 - 214\,573 \text{ zł} = 97\,493 \text{ zł}$$

$$\Delta C = 169\,554 \text{ zł} - \text{delta estymowana}$$

$$C_{\max. \text{ hipo.}} = C_{\max} + 17,50 \% \times \Delta C = 312\,067 \text{ zł} + 0,175 \times 169\,554 \text{ zł} = \mathbf{341\,739 \text{ zł}}$$

$$C_{\min. \text{ hipo.}} = C_{\min} - 25,00 \% \times \Delta C = 214\,573 \text{ zł} - 0,250 \times 169\,554 \text{ zł} = \mathbf{172\,185 \text{ zł}}$$

Poniżej przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych zastosowanego modelu opisującego zależność ceny nieruchomości od cechy, jej wagi oraz rangi:

TABELA NR 6

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy)	Zakres kwotowy
1	Położenie i sąsiedztwo	35%	59 343,77 zł
2	Stan techniczny budynku	30%	50 866,09 zł
3	Powierzchnia działki	20%	33 910,72 zł
4	Powierzchnia zabudowy budynku i ilość kondygnacji	15%	25 433,04 zł
Σ		100%	169 553,62 zł

7.9. Charakterystyka miar stanu i podobieństw nieruchomości szacowanej do nieruchomości ze zbioru oraz wybór nieruchomości najbardziej podobnych do szacowanej oraz testowanie przyjętego modelu.

W podejściu porównawczym metodzie porównywania parami najbardziej czytelnym przypadkiem wyceny jest taki przypadek, w którym o wartości nieruchomości wycenianej można wnioskować na podstawie cen za nieruchomości podobne identyczne z nieruchomością wycenianą. W praktyce wyceny jest to jednak przypadek szczególny.

Z tego powodu podejście porównawcze narzuca rzeczoznawcy trzy kolejne etapy wyceny:

- I etap – utworzenie wg przyjętych kryteriów zbioru nieruchomości podobnych,
- II etap – wybór z utworzonego zbioru co najmniej 3 nieruchomości podobnych najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej,
- III etap – nadanie wybranym nieruchomościom podobnym cech o rangach identycznych z nieruchomością wycenianą,
 - odpowiednie skorygowanie ich cen jednostkowych,
 - obliczenie wartości średniej skorygowanych cen.

W ten sposób ze zbioru nieruchomości podobnych zostają utworzone wirtualne nieruchomości identyczne z nieruchomością wycenianą.

Jest oczywiste, że taka procedura wymaga podejmowania na kolejnych etapach wyceny uzasadnionych decyzji/wyborów.

- Wytyczne dla I etapu zawierają przepisy art.4 p.16 ugn.

„ nieruchomości podobnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość ”
- Wytyczne dla II etapu zawiera p. 4.2.6. Noty Interpretacyjnej NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” ze zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

„ 4.2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką ”

Nota nie podaje jednak kryteriów wyboru „nieruchomości najbardziej podobnych”.

W opinii II etap został zrealizowany w oparciu o model stanu (matematyczny) który umożliwia:

- obliczenie miar stanu wszystkich nieruchomości podobnych oraz nieruchomości wycenianej,
- obliczenie podobieństwa stanu każdej nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych do stanu nieruchomości wycenianej,
- wybór ze zbioru nieruchomości podobnych 3 nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej.

- Wytyczne dla III etapu zawiera p. 4.2.8. Noty interpretacyjnej NI.

„ 4.2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań”

W podejściu porównawczym metodą porównywania parami (opisanym w NI) przyjęte są następujące założenia:

- uczestnicy transakcji swoimi decyzjami stworzyli dla zbioru nieruchomości podobnych relacje:
stany nieruchomości podobnych (NP) \Rightarrow ceny za nieruchomości podobne (NP.)
- znajomość w/w relacji jest podstawą wyceny nieruchomości szacowanej (NW) :
stan NW \Rightarrow wartość NW

Model stanu jest matematycznym zapisem p.4.2.3 – 4.2.8 zacytowanej wyżej Noty Interpretacyjnej i obejmuje:

- cechy nieruchomości wycenianej (NW) i nieruchomości podobnych (NP.),
- wagi przyjętych cech,
- rangi cech nieruchomości wycenianej (NW) i nieruchomości podobnych (NP).

Model stanu służy do opisania skutków decyzji uczestników rynku podając dla zbioru nieruchomości podobnych (NP.) relacje:

stany NP (rangi i wagi przyjętych cech) \Rightarrow ceny za NP

Przyjęto, że ceny za nieruchomości podobne (NP) zawierają składnik losowy.

Para (wartości) stan – cena właściwa dla każdej nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych (NP) musi być w założonych granicach zgodna z:

- przyjętym modelem stanu, oraz:
- zbiorem cen nieruchomości podobnych (NP)

Model stanu jest narzędziem matematycznym które służy do:

- obliczenia miar stanu nieruchomości podobnych (NP) oraz nieruchomości wycenianej NW
- obliczenia podobieństwa do nieruchomości wycenianej (NW) każdej nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych (NP)
- wyboru ze zbioru nieruchomości podobnych (NP) nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej (NW)

Miary stanu obliczono jako funkcję następujących argumentów:

$$M_j = f(W_i, l, k)$$

gdzie:

- M_j - miara stanu j-tej nieruchomości
- W_i - waga i-tej cechy,
- l - ilość rang i-tej cechy,
- k - numer rangi i-tej cechy,

Podobieństwo stanów obliczono w oparciu o klasyczną definicję odległości euklidesowej:

$$P_{jn} = (1 - \sqrt{(M_j - M_n)^2}) * 100$$

gdzie:

- P_{jn} - podobieństwo stanu [%],
- M_j - miara stanu j-tej nieruchomości podobnej (NP),
- M_n - miara stanu nieruchomości wycenianej (NW).

Dodatkowe informacje:

- otwarty katalog uniwersalnych cech opisujących właściwy rynek nieruchomości utworzony został na podstawie:
 - badań własnych,
 - informacji z biur pośrednictwa,
 - zaleceń specjalistycznej literatury,
 - inne,
- właściwe cechy opisujące stany nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych (NP) i nieruchomości wycenianej (NW) zostały pobrane z przedstawionego wyżej katalogu, są unikatowe i tworzą katalog zamknięty,
- wagi cech w przyjętym modelu stanu są unikatowe i dotyczą zbioru nieruchomości podobnych (NP) oraz nieruchomości wycenianej (NW),
- model stanu został przyjęty na podstawie :
 - badań własnych,
 - informacji z biur pośrednictwa,
 - zaleceń specjalistycznej literatury,
 - inne,

a następnie zweryfikowany analitycznie poprzez porównanie podobieństwa dwóch zbiorów cen : transakcyjnych i analitycznych (odpowiadających temu modelowi stanu),
- model stanu uwzględnia p.6 „ Uwagi dodatkowe ” noty interpretacyjnej NI.

TABELA NR 7

L.p.	Cecha / Ranga cechy				i	Miara stanu	Podobieństwo
	1	2	3	4			
	Lokalizacja	Stan techniczny budynku	Powierzchnia działki	Powierzchnia zabudowy ilość kondygnacji			
N s	1	2	2	2	9	0,675	100%
1	2	1	1	1		0,825	85%
2	2	3	3	1		0,325	65%
3	3	1	1	2		0,575	90%
4	1	1	2	3		0,750	93%
5	1	3	3	2		0,425	75%
6	3	3	2	1		0,250	58%
7	1	3	2	2		0,525	85%
8	1	2	2	1		0,750	93%
9	1	1	3	3	0,650	98%	

W opinii dla przyjętej metody porównywania parami podejścia porównawczego zastosowano liniowy model ceny:

$$Y = a + bx$$

$$C = C_{\min} + k_i \times \Delta C$$

gdzie:

C_{\min} - cena minimalna dla przyjętego modelu stanu

k_i - miara stanu danej nieruchomości NP

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ - zmienność cen dla przyjętego modelu stanu

7.10. Podobieństwo zbiorów cen rzeczywistych i analitycznych powstałych po testowaniu modelu stanu.

TABELA NR 8

Zbiór NP	Zbiór nieruchomości podobnych									Korelacja zbiorów
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Ceny transakcyjne	312 067 zł	242 000 zł	267 650 zł	304 000 zł	253 750 zł	214 573 zł	257 083 zł	308 500 zł	293 550 zł	98%
Ceny analityczne	312 067 zł	227 290 zł	269 678 zł	299 350 zł	244 245 zł	214 573 zł	261 201 zł	299 350 zł	282 395 zł	

Korelacja zbiorów na poziomie 98% świadczy o dużym podobieństwie rzeczywistych cen transakcyjnych do cen nieruchomości podobnych wyznaczonych drogą analityczną. Informacja ta potwierdza poprawność doboru wag oraz cech tychże nieruchomości.

7.11. Charakterystyka nieruchomości wziętych do porównań.

Do dalszej analizy przyjęto trzy nieruchomości porównawcze: 4, 8, 9 o największym podobieństwie odpowiednio: 93%, 93% i 98% do nieruchomości szacowanej.

OBIEKT NR 4

Położenie i sąsiedztwo	1
Stan techniczny budynku	1
Powierzchnia działki	2
Powierzchnia zabudowy budynku i ilość kondygnacji	3

- Data transakcji: 23.06.2025 r.
- Cena transakcyjna (po aktualizacji trendem czasowym): 304 000 zł

OBIEKT NR 8

Położenie i sąsiedztwo	1
Stan techniczny budynku	2
Powierzchnia działki	2
Powierzchnia zabudowy budynku i ilość kondygnacji	1

- Data transakcji: 28.08.2024 r.
- Cena transakcyjna (po aktualizacji trendem czasowym): 308 500 zł

OBIEKT NR 9

Położenie i sąsiedztwo	1
Stan techniczny budynku	1
Powierzchnia działki	3
Powierzchnia zabudowy budynku i ilość kondygnacji	3

- Data transakcji: 30.07.2024 r.
- Cena transakcyjna (po aktualizacji trendem czasowym): 293 550 zł

7.12. Obliczenie wartości wycenianej nieruchomości.

Zestawiono cechy rynkowe przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych oraz skorygowano ceny nieruchomości porównawczych według wag ich cech w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. Proces kalkulacji opisany został w tabeli przedstawionej poniżej.

TABELA NR 9

Lp.	Atrybuty i ich wagi	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze					
			Nieruchom. Nr 4	Poprawki w zł	Nieruchom. Nr 8	Poprawki w zł	Nieruchom. Nr 9	Poprawki w zł
1	Lokalizacja 35% 59 343,77 zł	Korzystna	Korzystna	0,00	Korzystna	0,00	Korzystna	0,00
2	Stan techniczny budynku 30% 50 866,09 zł	Średnio korzystna	Korzystna	-25 433,04	Średnio korzystna	0,00	Korzystna	-25 433,04
3	Powierzchnia działki 20% 33 910,72 zł	Średnio korzystna	Średnio korzystna	0,00	Średnio korzystna	0,00	Mniej korzystna	16 955,36
4	Powierzchnia zabudowy ilość kondygnacji 15% 25 433,04 zł	Średnio korzystna	Mniej korzystna	12 716,52	Korzystna	-12 716,52	Mniej korzystna	12 716,52
Cena całkowita [w zł]			304 000,00 zł		308 500,00 zł		293 550,00 zł	
Suma poprawek [w zł]			-12 716,52 zł		-12 716,52 zł		4 238,84 zł	
Poprawiona cena całkowita [w zł]			291 283,48 zł		295 783,48 zł		297 788,84 zł	

Wartość nieruchomości obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych:

$$W = (291\,283,48\ \text{zł} + 295\,783,48\ \text{zł} + 297\,788,84\ \text{zł}) / 3 = 294\,951,93\ \text{zł}$$

7.13. Aktualna wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewidencyjne nr 17 i 18 wraz z udziałem w prawie własności działki nr 21 stanowiącej drogę wewnętrzną, położonej w miejscowości Rogóżno, gmina Ludwin, wynosi:

Przyjęto:

$$W_{RN} = 294\,952,00\ \text{zł}$$

(słownie: dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote)

8. Ustalenie wyniku szacowania – nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca drogę wewnętrzną (działka nr 21).

8.1. Procedura wyceny.

Zgodnie z celem wyceny, jakim jest określenie wartości rynkowej prawa własności określono wartość rynkową prawa własności tej nieruchomości. Przeznaczenie nieruchomości przyjęto z uwzględnieniem stanu prawnego i faktycznego na dzień wyceny. Wyceny nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, pozwalającej na określenie wartości rynkowej na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych oraz ich cech rynkowych i lokalnych uwarunkowań wpływających na poziom cen.

8.2. Opis podejść i metod wyceny zastosowanych w procesie szacowania.

Zastosowanie metody korygowania ceny średniej uwarunkowane jest przede wszystkim założeniem, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się w przedziale pomiędzy ceną minimalną C_{min} i ceną maksymalną C_{max} , jaką odnotowano na analizowanym rynku w badanym okresie za nieruchomości podobne. Ceny min i max wyznaczają warunki brzegowe wykorzystywane w procesie interpolacji, umożliwiają również określenie wag cech rynkowych jako procentowego udziału w przedziale: $\Delta C = C_{max} - C_{min}$.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

- Tworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen (rang) dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen szacowanej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}].
- Oszacowanie wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

$$W_{RN} = W_{1m^2} * P$$

gdzie:

W_{RN} – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

W_{1m^2} – wartość $1m^2$ powierzchni wycenianej nieruchomości

P – powierzchnia gruntu wycenianej nieruchomości

Oszacowane wartości nieruchomości zostały określone bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.3. Analiza i charakterystyka rynku.

Po szczegółowej analizie lokalnego rynku nieruchomości ustalono, iż w okresie ostatnich lat przed datą wyceny nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych między innymi pod drogi wewnętrzne. **W związku z powyższym dokonano aktualizacji cen transakcyjnych trendem czasowym przyjmując dynamikę wzrostu cen na poziomie 2% wartości nieruchomości w ujęciu rocznym.**

8.4. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **Rodzaj rynku:** nieruchomości gruntowe, niezabudowane użytkowane jako drogi wewnętrzne.
- **Obszar rynku:** gmina Ludwin.
- **Okres badania rynku:** 2 lata od dnia wyceny.

Wynikiem przeprowadzonej analizy rynku lokalnego są następujące wnioski:

- W okresie monitorowania rynku transakcji nieruchomości podobnych na rozpatrywanym terenie odnotowano 11 nieruchomości najbardziej podobnych przyjętych do obliczeń w wycenie nieruchomości.
- Rozpiętość cenowa zaistniałych transakcji wynosiła **7 316 zł – 12 500 zł/ za całą nieruchomość** (przed aktualizacją trendem czasowym).
- Zaistniałe transakcje nieruchomości podobnych do szacowanej zawierały się w przedziale cen jednostkowych (przed aktualizacją) **7,25 – 14,64 zł/m²**.
- W trakcie monitorowania rynku lokalnego i badania cen transakcyjnych i jednostkowych za nieruchomości gruntowe jednostką porównawczą był 1 m² powierzchni gruntu.
- Czynniki wpływającymi na wartość nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne na badanym rynku lokalnym są: lokalizacja, charakter otoczenia i przeznaczenie terenu, parametry techniczne drogi wewnętrznej.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie monitorowania rynku lokalnego oraz przeprowadzonych własnych badań i obliczeń na podstawie zebranej bazy danych.

Cechy rynkowe i ich wagi dla badanego rynku są następujące:

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | Lokalizacja | 40% |
| 2. | Charakter otoczenia i przeznaczenie terenu | 35% |
| 3. | Parametry techniczne drogi wewnętrznej | 25% |

8.5. Analiza transakcji przyjętych do porównań.

Wykaz nieruchomości wziętych do porównań przedstawiono w tabeli nr 1.

TABELA NR 1

Lp.	Data transakcji	Obręb	Numer działki	Powierzchnia gruntu	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa	Zaktualizowana cena jednostkowa	Wysokość udziału w prawie własności	Przeznaczenie w MPZP	Sąsiedztwo
1	07.10.2025	Rozpłucie I	31/7	1 009 m ²	7 316 zł	7,25 zł	7,30 zł	1/21	RP	RP, ML, MR MN
2	16.07.2025	Rozpłucie I	31/3	513 m ²	7 392 zł	14,41 zł	14,58 zł	2/63	MR	RP, ML, MR MN
3	16.07.2025	Rozpłucie I	31/7	1 009 m ²	7 392 zł	7,33 zł	7,41 zł	1/21	RP	RP, ML, MR MN
4	23.10.2025	Rozpłucie I	31/3	513 m ²	7 481 zł	14,58 zł	14,68 zł	2/63	MR	RP, ML, MR MN
5	23.10.2025	Rozpłucie I	31/7	1 009 m ²	7 481 zł	7,41 zł	7,46 zł	1/21	RP	RP, ML, MR MN
6	20.01.2026	Rozpłucie I	31/3	513 m ²	7 481 zł	14,58 zł	14,61 zł	2/63	MR	RP, ML, MR MN
7	20.01.2026	Rozpłucie I	31/7	1 009 m ²	7 481 zł	7,41 zł	7,43 zł	1/21	RP	RP, ML, MR MN
8	27.01.2026	Rozpłucie I	31/3	513 m ²	7 511 zł	14,64 zł	14,64 zł	2/63	MR	RP, ML, MR MN
9	17.10.2025	Rogóźno	617/9	1 101 m ²	10 000 zł	9,08 zł	9,14 zł	1/4	MR, RP	MR, RP, RL
10	04.09.2024	Dratów	534/10	1 500 m ²	12 500 zł	8,33 zł	8,57 zł	170/11653	RP	RP
11	29.07.2025	Kaniwola	806/2	1 041 m ²	12 500 zł	12,01 zł	12,13 zł	1/22	RP	RP, RL

W zbiorze odnotowanych transakcji określono (po aktualizacji trendem czasowym):

- Cenę maksymalną: **14,68 zł/m²**
- Cenę minimalną: **7,30 zł/m²**
- Cenę średnią: **10,72 zł/m²**
- Delta (różnica cen): **7,38 zł/m²**

8.6. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Dla potrzeb szacowania w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

TABELA NR 2

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena cechy	Opis
1	Lokalizacja	1	Położenie w atrakcyjnej strefie rekreacyjnej lub mieszkaniowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zagospodarowanych, o dobrej dostępności.
		2	Położenie w obszarze rekreacyjnym lub mieszanym, z rozproszoną zabudową sezonową, typowe dla analizowanego rynku.
		3	Położenie peryferyjne, w otoczeniu głównie gruntów rolnych lub niezagospodarowanych.
2	Charakter otoczenia i przeznaczenie terenu	1	Droga obsługująca zabudowę mieszkaniową lub rekreacyjną o ustabilizowanej funkcji.
		2	Droga obsługująca zabudowę rekreacyjną, zagrodową lub teren mieszany o umiarkowanym stopniu zagospodarowania.
		3	Droga obsługująca głównie grunty rolne, leśne lub niezabudowane.
3	Parametry techniczne drogi wewnętrznej	1	Droga o szerokości powyżej 4 m, o trwałej nawierzchni utwardzonej.
		2	Droga o szerokości ok. 3–4 m, gruntowa lub lokalnie utwardzona, zapewniająca funkcjonalny dojazd.
		3	Droga wąska (poniżej 3 m), nieutwardzona, o obniżonym standardzie technicznym.

8.7. Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

TABELA NR 3

Lokalizacja	1	0,00 %
Charakter otoczenia i przeznaczenie terenu	1	0,00 %
Parametry techniczne drogi wewnętrznej	1	0,00 %
Odchylenie ceny maksymalnej rzeczywistej od modelu analitycznego		0,00 %

Nieruchomość nr 4

Gmina Ludwin, miejscowość Rozpłucie Pierwsze, działka gruntu o nr ewidencyjnym 31/3 i powierzchni 513,00 m². Nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną o regularnym, wydłużonym kształcie, szerokości około 5,0 m. Działka położona jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony symbolem MR – zabudowa zagrodowa. Droga zapewnia dojazd do przyległych nieruchomości i

posiada połączenie z drogą publiczną. Lokalizacja w obszarze o charakterze mieszkaniowo-rekreacyjnym, z ukształtowanym układem komunikacyjnym.

- Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym dnia 23.10.2025 r.
- Cena sprzedaży nieruchomości: 7 481 zł
- Cena 1 m² powierzchni (po aktualizacji trendem czasowym): **14,68 zł/m²**

Nieruchomość o cenie minimalnej

TABELA NR 4

Lokalizacja	3	0,00 %
Charakter otoczenia i przeznaczenie terenu	3	0,00 %
Parametry techniczne drogi wewnętrznej	3	0,00 %
Odchylenie ceny minimalnej rzeczywistej od modelu analitycznego		0,00 %

Nieruchomość nr 1

Gmina Ludwin, miejscowość Rozpłucie Pierwsze, działka gruntu o nr ewidencyjnym 31/7 i powierzchni 1 009,00 m². Nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną o nieregularnym przebiegu, zbliżonym do litery „S”. Działka przebiega przez tereny rolnicze i prowadzi do nieruchomości wykorzystywanych rolniczo. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony symbolem RP – tereny rolne. Otoczenie stanowią głównie grunty rolne, miejscami z rozproszoną zabudową zagrodową i rekreacyjną. Droga posiada połączenie z drogą publiczną. Lokalizacja o charakterze rolniczym, o niższej intensywności zagospodarowania.

- Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym dnia 07.10.2025 r.
- Cena sprzedaży nieruchomości 7 316 zł
- Cena 1 m² powierzchni (po aktualizacji trendem czasowym) – **7,30 zł/m²**

8.8. Wartość delty estymowanej, analitycznej ceny minimalnej i maksymalnej.

W zbiorze odnotowanych transakcji określono (po aktualizacji trendem czasowym):

- Cenę maksymalną: **14,68 zł/m²**
- Cenę minimalną: **7,30 zł/m²**
- Cenę średnią: **10,72 zł/m²**
- Delta (różnica cen): **7,38 zł/m²**

Nota Interpretacyjna do podejścia porównawczego - punkt 6.3.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.

Nota Interpretacyjna do podejścia porównawczego - punkt 6.5.

W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.

$$(1 - (0,000 + 0,000)) \times \Delta C = (C_{\max} - C_{\min})$$

$$1,000 \times \Delta C = 14,68 \text{ zł} - 7,30 \text{ zł} = 7,38 \text{ zł}$$

$$\Delta C = 7,38 \text{ zł} - \text{delta estymowana}$$

Określenie analitycznej ceny minimalnej i maksymalnej:

$$C_{\max. \text{ hipo.}} = C_{\max} + 0,00 \% \times \Delta C = 14,68 \text{ zł} + 0,000 \times 7,38 \text{ zł} = \mathbf{14,68 \text{ zł}}$$

$$C_{\min. \text{ hipo.}} = C_{\min} - 0,00 \% \times \Delta C = 7,30 \text{ zł} - 0,000 \times 7,38 \text{ zł} = \mathbf{7,30 \text{ zł}}$$

Biorąc powyższe pod uwagę granice współczynników korygujących są następujące :

$$\text{Granica górna: } \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{14,68}{10,72} = \mathbf{1,369}$$

$$\text{Granica dolna: } \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{7,30}{10,72} = \mathbf{0,681}$$

8.9. Charakterystyka szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych i rang.

TABELA NR 5

Lp.	Nazwa cechy	Ranga	Opis
1	Lokalizacja	2	Położenie w obszarze rekreacyjnym lub mieszanym, z rozproszoną zabudową sezonową, typowe dla analizowanego rynku.
2	Charakter otoczenia i przeznaczenie terenu	2	Droga obsługująca zabudowę rekreacyjną, zagrodową lub teren mieszany o umiarkowanym stopniu zagospodarowania.
3	Parametry techniczne drogi wewnętrznej	2	Droga o szerokości ok. 3–4 m, gruntowa lub lokalnie utwardzona, zapewniająca funkcjonalny dojazd.

8.10. Określenie współczynnika korygującego średniej ceny transakcyjnej i określenie wartości rynkowej nieruchomości.

TABELA NR 6

L.p.	Nazwa cechy	Udział cechy	Zakres współczynników kwotowych		Dla wycenianej nieruchomości	
			Waga cechy	Dolny zakres	Górny zakres	Ranga cechy
1	Lokalizacja	40%	0,272	0,548	2	0,410
2	Charakter otoczenia i przeznaczenie terenu	35%	0,238	0,479	2	0,359
3	Parametry techniczne drogi wewnętrznej	25%	0,170	0,342	2	0,256
Suma		100%	0,681	1,369		1,025

Wartość rynkową nieruchomości obliczono ze wzoru i wynosi ona:

$$W = C_{SR} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{SR} – średnia jednostkowa cena transakcyjna ze zbioru

U_i – wielkość *i*-tego współczynnika korygującego

n – liczba współczynników korygujących

$$W_j = 10,72 \text{ zł} \times 1,025 = 10,99 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 8/480 części w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 21, obręb 14 – Rogózno, gmina Ludwin, o powierzchni 500,00 m², stanowiącej drogę wewnętrzną, wynosi:

$$WR_N = W \text{ 1m}^2 \times \text{Pow.}$$

$$WR_N = 10,99 \text{ zł} \times 500,00 \text{ m}^2 = 5\,494,97 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{RN} = 5\,495,00 \text{ zł}$$

(słownie: pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych)

9. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego oraz zastosowania podejścia porównawczego:

- dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem rekreacyjnym zastosowano metodę porównywania parami,
- dla udziału w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną zastosowano metodę korygowania ceny średniej,

ustalono następujące wartości rynkowe.

9.1. Wartość nieruchomości zabudowanej wraz z udziałem w drodze.

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr 17 i 18, obręb 14 – Rogóżno, gmina Ludwin, zabudowanej budynkiem rekreacyjnym, określono na poziomie:

$$W_{RN} = 294\,952,00 \text{ zł}$$

(słownie: dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote)

Wartość ta obejmuje udział w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną (działka nr 21), zapewniającą dojazd do przedmiotowej nieruchomości.

9.2. Wartość udziału w nieruchomości drogowej (działka nr 21).

Wartość rynkową udziału wynoszącego 8/480 części w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 21, obręb 14 – Rogóżno, gmina Ludwin, o powierzchni 500,00 m², stanowiącej drogę wewnętrzną, określono na poziomie:

$$W_{RN(21)} = 5\,495,00 \text{ zł}$$

(słownie: pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych)

9.3. Wartość nieruchomości zabudowanej (bez udziału w drodze).

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości obejmującej działki nr 17 i 18, bez uwzględnienia udziału w drodze wewnętrznej, ustalono jako różnicę pomiędzy wartością nieruchomości wraz z udziałem w drodze a wartością udziału w drodze:

$$294\,952,00 \text{ zł} - 5\,495,00 \text{ zł} = 289\,457,00 \text{ zł}$$

Ostatecznie wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem rekreacyjnym wynosi:

$$W_{RN(17,18)} = 289\,457,00 \text{ zł}$$

(słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem złotych)

10. Komentarz i wnioski.

Przedmiotem wyceny była nieruchomość gruntowa obejmująca działki nr 17 i 18, obręb 14 – Rogóżno, gmina Ludwin, zabudowana budynkiem rekreacyjnym, wraz z udziałem w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną (działka nr 21), a także odrębnie udział w prawie własności tej drogi.

Wartość nieruchomości określono w podejściu porównawczym, przy wykorzystaniu transakcji nieruchomości podobnych występujących na lokalnym rynku. Analizie poddano aktualne dane rynkowe, uwzględniając cechy mające wpływ na poziom cen.

Analiza transakcji dotyczących udziałów w nieruchomościach stanowiących drogi wewnętrzne wykazała brak jednoznacznej zależności pomiędzy wielkością udziału a poziomem uzyskiwanych cen jednostkowych. W analizowanej próbie transakcji przedmiotem obrotu były udziały w prawie własności nieruchomości drogowych, a uzyskiwane ceny jednostkowe odzwierciedlały przede wszystkim użyteczność dostępu i możliwość korzystania z drogi, a nie matematyczną wielkość udziału.

Określona wartość rynkowa odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku przy założeniu typowych warunków sprzedaży, bez uwzględniania szczególnych okoliczności mających wpływ na poziom ceny. Sporządzony operat szacunkowy odzwierciedla aktualny stan prawny i faktyczny nieruchomości na dzień wyceny oraz poziom cen występujących na lokalnym rynku nieruchomości o porównywalnym charakterze.

11. Klauzule.

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych PFSRM.
- Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Podstawą do kreślenia stanu prawnego stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały.
- Wycena opierała się na oględzinach nieruchomości i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego wycenę,
- Określona wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat towarzyszących ewentualnej transakcji kupna-sprzedaży.
- Opracowanie nie stanowi ekspertyzy budowlanej.
- Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wpływ dokumentów nieudostępnionych, które mogłyby zmienić opinię, za skutki ewentualnych błędów w dokumentach udostępnionych i za błędnie udzielone informacje.
- Zgodnie z art. 156 ust. 3 operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

12. Załączniki.

1. Dokumentacja zdjęciowa z oględzin wycenianej nieruchomości.
2. Kopia polisy ubezpieczenia OC przedsiębiorcy.



Autor opracowania:
mgr inż. Michał Kieliszek
Rzecznik majtkowy, upr. nr 7861

Lublin, 24.02.2026 r.

Załącznik nr 1 - Dokumentacja zdjęciowa z oględzin nieruchomości.



Widok drogi publicznej



Widok zjazdu z drogi publicznej oraz drogi wewnętrznej



Widok drogi wewnętrznej



Widok bramy – wjazdu na posesje



Widok budynku letniskowego



Widok budynku letniskowego



*Widok zagospodarowania posesji – drewniana
budowla gospodarcza*



*Widok zagospodarowania posesji – drewniana
budowla gospodarcza*

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1084005069



1 Okres ubezpieczenia: od 19.07.2025 r. do 18.07.2026 r.

2 Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MICHAŁ KIELISZEK

Adres siedziby: ZACHODNIA 11 m. 24, 20-620 LUBLIN
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient odmówił

REGON: 389332054

3 Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MICHAŁ KIELISZEK

Adres siedziby: ZACHODNIA 11 m. 24, 20-620 LUBLIN
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient odmówił

REGON: 389332054

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4	Opowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		50 000 EUR	50 000 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: 204,70 PLN

5	Kwota w PLN	Jednorazowo
		204,70
	Termin płatności	30.07.2025

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

32 1240 6960 3014 0110 3309 0724
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1084005069

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

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- * 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).
- * 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).
- Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych
- Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- * 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.
- * 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

- * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

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

1084005069/8e6dcb38-b4f1-4ffb-ae2a-7426c43794ac/BE20 PIN: 2830

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)
DSPOCZA/24F11_01/20250716.1633/proddppu01-383167294.3/FILE/8e6dcb38-b4f1-4ffb-ae2a-7426c43794ac

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, 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 reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
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 i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21. maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MICHAŁ KIELISZEK
E-mail: Nie ustalono
Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzieli:
GLOBAL UBEZPIECZENIA POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ul. WŁADYSŁAWA KUNICKIEGO 135A, 20-459 LUBLIN

Data zawarcia umowy: 16.07.2025 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, którą jestem gotowy/skonna zapłacić.

Michał Kieliszek

ul. Zachodnia 11/24, 20-620 Lublin
NIP: 7123236583, REGON: 389332054
nr upr. 7861, tel. 504 408 637

Michał Kieliszek

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Rzecznik Majątkowy

Michał Kieliszek

ul. Zachodnia 11/24, 20-620 Lublin
NIP: 7123236583, REGON: 389332054
nr upr. 7861, tel. 504 408 637

Michał Kieliszek

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



GLOBAL Ubezpieczenia

Magdalena Hiuszanin-Jaśkowska
ul. Warszawska 50A, 21-413 Serokomla
NIP: 8252186066, REGON: 383273215
tel. 667 090 531, 732 555 090
e-mail: ubezpieczenia.global@gmail.com

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MICHAŁ KIELISZEK
Ubezpieczający

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

1084005069/8e6dcb38-b4f1-4ffb-ae2a-7426c43794ac/BE20 PIN: 2830

☎ 801 102 102 pzu.pl

2/2

