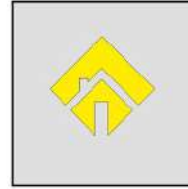


**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**  
Agnieszka Prokopowicz  
ul. Marcinowska 4/3  
55-100 Trzebnica  
Reg. 384069037 Nip 9151711525



---

# OPERAT SZACUNKOWY

**Rodzaj nieruchomości:** nieruchomość gruntowa niezabudowana

**Oznaczenie nieruchomości:** dz. 53/2 AM-1 o pow. 0,42 ha, obręb Wysoki Kościół,  
gmina Wisznia Mała, powiat trzebnicki  
objęta księgą wieczystą WR1W/00009787/3



Operat opracowała: Agnieszka Prokopowicz

Trzebnica, dnia 16 września 2025 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Określenie nieruchomości</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca dz. 53/2 AM-1, położona w obrębie Wysoki Kościół, gmina Wisznia Mała, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie.</p> <p>Dla wycenianej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta WR1W/00009787/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
<b>Opis nieruchomości</b>	<p>Przedmiotowa nieruchomość znajduje w zachodniej części wsi, przy drodze asfaltowej, która jest drogą jednojezdniową dwu kierunkową, znajduje się w dobrym stanie techniczno-użytkowym.</p> <p>Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość ma bardzo dobre położenie w strukturze przestrzennej gminy i powiatu. W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny rolne oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>W najbliższym sąsiedztwie brak uciążliwej zabudowy przemysłowej. Komunikacja zbiorowa wzdłuż drogi przylegającej do działki od strony południowej.</p> <p>Otoczenie charakteryzuje się dużym ruchem lokalnym, znajduje się przy drodze krajowej numer 5.</p>
<b>Cel wyceny</b>	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowej.</p>
<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>	<p style="text-align: center;"><b>Wartość nieruchomości według stanu na dzień wyceny</b></p> <p style="text-align: center;"><b>WN = 421 000 zł</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: czterysta dwadzieścia jeden tysięcy zł</i></p>
<b>Data sporządzenia operatu</b>	<p>16 września 2025 r.</p>
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy</b>	

## SPIS TREŚCI

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny
2. Zakres wyceny
3. Cel wyceny
4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego
  - 4.1. Podstawa formalna
  - 4.2. Podstawa prawna
  - 4.3. Podstawy merytoryczne
5. Daty istotne dla operatu
6. Opis i określenie stanu prawnego nieruchomości
  - 6.1. Opis nieruchomości
  - 6.2 Stan prawny nieruchomości
7. Przeznaczenie nieruchomości
8. Rodzaj określonej wartości
9. Uwarunkowania prawne w procesie wyceny
10. Procedura szacowania
  - 10.1. Metodyka wyceny
  - 10.2 Analiza rynku i wybór nieruchomości do porównań
  - 10.3. Ustalenie cech rynkowych i ich wpływ na wartość
  - 10.4. Określenie wartości nieruchomości
11. Wynik końcowy wyceny
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe
13. Załączniki do operatu

## **1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca dz. 53/2 AM-1, położona w obrębie Wysoki Kościół, gmina Wisznia Mała, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie.

Dla wycenianej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta WR1W/00009787/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

## **2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej (WRU) prawa własności do przedmiotowej nieruchomości, w aktualnym stanie i poziomie cen.

## **3. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowej.

## **4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

### **4.1. Podstawa formalna**

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie otrzymane od nabywcy przedmiotowej nieruchomości.

Autor wyceny: Agnieszka Prokopowicz – Rzecznawca Majątkowy, uprawnienia Ministra Infrastruktury numer 7034.

Podstawa: Ustne zlecenie na sporządzenie operatu szacunkowego dla nieruchomości stanowiącej dz. 53/2 AM-1 obręb Wysoki Kościół.

Zakres stosowanego opracowania:

Niniejszy dokument nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu niż określony w opracowaniu. Nie bierzemy jakiegokolwiek odpowiedzialności za jego wykorzystanie do innych celów.

Opracowanie ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.

Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku, gdy treść umowy stanowi inaczej.

### **4.2. Podstawa prawna**

---

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik ustaw 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984, z 2024 r. poz. 1222).;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940.);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) oraz Noty Interpretacyjne PFSRM, zalecane do stosowania, stanowiące zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska;

#### 4.3. Podstawy merytoryczne

- Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych nr 1 - „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Obwieszczenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 września 2017 r. poz. 59);
- Księga wieczysta nr WR1W/00009787/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Operat ewidencji gruntów i budynków prowadzony przez Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Trzebnicy;
- Mapa zasadnicza prowadzona przez PODGiK w Trzebnicy;
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych ustalone na podstawie aktów notarialnych – PODGiK w Trzebnicy;
- Wypis z ewidencji gruntów;
- Wrys z mapy ewidencyjnej;
- Zaświadczenie z dnia 15.05.2025 Wójta Gminy Wisznia Mała;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku nieruchomości
- Strony internetowe:  
<https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl>,  
<https://www.google.com/maps>,  
<https://trzebnicki.webewid.pl/>,  
<http://geoinfokart.pl/>,
- M. Prystupa „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – wyd. PFSRM, Warszawa 2002 r.
- E. Kucharska-Stasiak „Nieruchomości a rynek” Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2000 r.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), ogłoszone uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z 03.2012 r.
- Tymczasowe Noty Interpretacyjne wydane przez polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Oględziny na wycenianej nieruchomości dokonane w dniu 10.09.2025 r. podczas których:
  - zidentyfikowano elementy zagospodarowania działki,
  - dokonano oceny stanu techniczno-użytkowego nieruchomości i warunków otoczenia,
  - sporządzono dokumentację fotograficzną

## 5. Daty istotne dla operatu

- |   |                     |
|---|---------------------|
| - Data sporządzenia operatu szacunkowego:                         | 16 września 2025 r. |
| - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:             | 16 września 2025 r. |
| - Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 16 września 2025 r. |
| - Data dokonania oględzin nieruchomości :                         | 09 września 2025 r. |

## 6. Opis i określenie stanu prawnego nieruchomości

### 6.1. Opis nieruchomości

Opis przedmiotowej nieruchomości gruntowej sporządzono na podstawie oględzin nieruchomości przeprowadzonych w dniu 09 września 2025 r.

#### - Lokalizacja ogólna

**Gmina Wisznia Mała** leży między rzeką Widawą a Wzgórzami Trzebnickimi i graniczy od południa z Wrocławiem a od północy z gminą Trzebnica. Najwyższe wzniesienie to "Wiszniak" - 247,4 m n.p.m. Gmina ma charakter typowo rolniczy z szeroką specjalizacją ogrodniczą i sadowniczą. Ze względu na swe atrakcyjne położenie w pobliżu stolicy Dolnego Śląska, walory środowiska naturalnego, gmina Wisznia Mała stała się domem wielu wrocławian. Konsekwentnie realizowana polityka inwestycyjna zaowocowała rozwojem budownictwa indywidualnego we wszystkich szesnastu miejscowościach gminy. Każda wieś posiada wodociąg, a pięć pod wrocławskich wsi - Krzyżanowice, Psary, Szymanów, Kryniczno i Rogoź posiada gazociąg. Ogólna powierzchnia gminy wynosi 10 333 ha. Liczba mieszkańców gminy 7300 osób. Do najstarszych wiosek należą Kryniczno (1155 r.) Piotrkowiczki, Strzeszów i Mienice. Wydarzenia pobliskiego Wrocławia i Trzebnicy często były związane z gminą Wisznia Mała leżącą na tym historycznym szlaku komunikacyjnym.

**Wysoki Kościół** – Wioska położona po wschodniej stronie drogi krajowej nr 5 na południowych stokach wzgórz trzebnickich. Najstarsza wzmianka pochodzi z 1296 r. Wieś wzmiankowana w 1296 r.; nazwę swą wywodzi od

świętyni zbudowanej na wysokim wzgórzu. Po tym drewnianym kościele nie zachowały się dziś żadne ślady. Od roku 1540, kiedy książęta oleśnicy przyjęli luteranizm, znajdował się tu zбір protestancki. W roku 1698 została tu zbudowana wieża z muru pruskiego, 16 lat później postawiono przy niej nowy kościół. Pod koniec XVIII wieku wieżę odnowiono, zaopatrując ją w cebulowaty hełm i fundując (w roku 1794) nowy dzwon.

Wiosną 1945 r., podczas oblężenia *Festung Breslau*, w Wysokim Kościele i na sąsiednich wzgórzach zwanych Kocimi Górami Armia Czerwona ustawiła stanowiska dalekosiężnej artylerii, z których ostrzeliwany był Wrocław.



### Szkolnictwo

W gminie działają szkoły podstawowe, a w promieniu 30 km, jak również we Wrocławiu działają szkoły kształcące w profilu technicznym zarówno na poziomie zawodowym, średnim oraz wyższym. Oferują one bardzo zróżnicowane kierunki kształcenia.

## Rynek zbytu

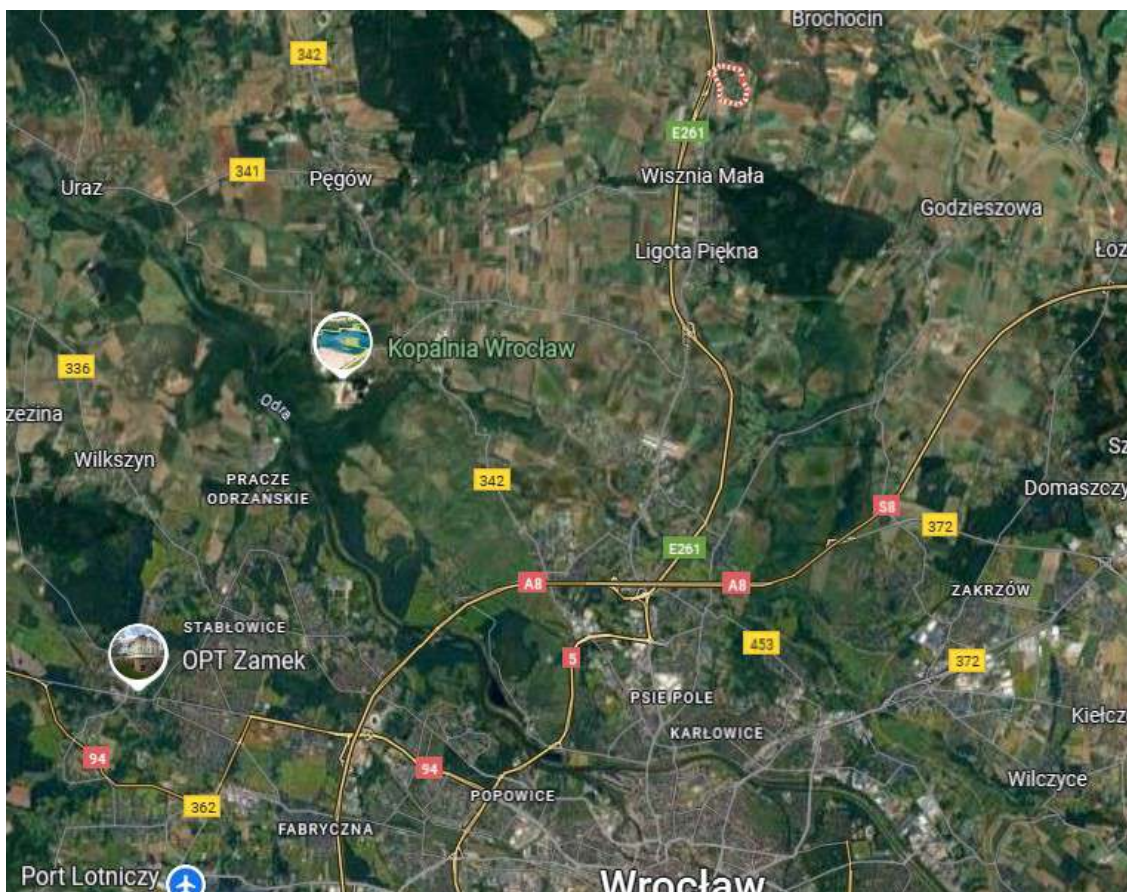
W odległości 100-150 km znajduje się dolnośląski okręg przemysłowy z największą aglomeracją – Wrocławiem. Nie można również zapomnieć o ośrodkach regionalnych takich jak Poznań, Opole czy Górny Śląsk. W promieniu około 150 km dostępny jest również rynek czeski.

## Lotniska

Dogodne położenie komunikacyjne z gminą umożliwia korzystanie z lotniska we Wrocławiu.

## Komunikacja

Rozwój Gminy Wisznia Mała warunkuje jej dostępność komunikacyjną, a w tym funkcjonalność układów transportowych. Niewątpliwie wielkim atutem gminy jest nowa droga S5.



Źródło: <https://www.google.com/maps/>

## - Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość znajduje w zachodniej części wsi, przy drodze asfaltowej, która jest drogą jednojezdniową dwu kierunkową, znajduje się w dobrym stanie techniczno-użytkowym.

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość ma bardzo dobre położenie w strukturze przestrzennej gminy i powiatu. W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny rolne oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W najbliższym sąsiedztwie brak uciążliwej zabudowy przemysłowej. Komunikacja zbiorowa wzdłuż drogi przylegającej do działki od strony południowej.

Otoczenie charakteryzuje się dużym ruchem lokalnym, znajduje się przy drodze krajowej numer 5.



Źródło: <https://trzebnicki.webewid.pl/>

Działka 53/2 AM-1 obręb Wysoki Kościół o powierzchni 0,42 ha posiada kształt nieregularnego wieloboku, na działce znajdują się grunty orne, działka posiada duże różnice wysokości, obniża się ze wschodu na zachód w kierunku drogi.

Od strony południowej i zachodniej nieruchomość sąsiaduje z drogą, od północy z działką niezabudowaną.

Od wschodu znajdują się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gospodarczymi.

Uzbrojenie w drodze:

Działka nie uzbrojona



Dla wycenianej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr WR1W/00009787/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wydruk zapisów przedmiotowej Księgi Wieczystej pobranych z aplikacji Systemu Elektroniczna Księga Wieczysta stanowią załącznik do operatu szacunkowego.

Stwierdzono, że wpis w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy IV wydział Ksiąg VI Wieczystych jest zgodny z danymi w operacie ewidencji gruntów i budynków prowadzonym przez PODGiK w Trzebnicy IV KW.

## **7. Przeznaczenie nieruchomości**

Teren działki 53/2, obręb Wysoki Kościół nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Wisznia Mała nr V/XXXV/194/09 z dnia 29 grudnia 2009 r., ujednoliconą uchwałą nr IX/VII/84/24 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 listopada 2024, teren ww. działki przeznaczony jest pod:

R - tereny rolnicze z zakazem zabudowy, M-tereny zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto zgodnie z ww. Studium, teren przedmiotowej działki znajduje się w granicach: strefy B" ochrony konserwatorskiej.

Przedmiotowa działka nie jest objęta specjalną Strefą Rewitalizacji, o której mowa w Ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji i nie znajduje się w obszarze rewitalizacji.

Dla ww. działki Wójt Gminy Wisznia Mała wydał decyzję 7331/17/2010 z dnia 3 lutego 2010 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z elementami infrastruktury technicznej.

- Rzecznawca majątkowy nie jest w posiadaniu informacji, które wskazywałyby, że teren inwestycji wpisany jest do rejestru zabytków.
- Rzecznawca majątkowy nie jest w posiadaniu informacji, które wskazywałyby, że obiekt budowlany wpisany jest do krajowej, wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

## **DANE DOTYCZĄCE ZAGROŻEŃ ŚRODOWISKOWYCH**

- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość narażona jest na skażenia i potencjalne zanieczyszczenia.
- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na obszarze zagrożeń powodziowych.
- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na terenach osuwiskowych.

- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na terenach szkód górniczych.

## 8. Rodzaj określonej wartości

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

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie może stanowić aktualny sposób użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy przyjęciu sposobu użytkowania zgodnego z decyzją o warunkach zabudowy.

## 9. Uwarunkowania prawne w procesie wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami
- Art. 150 ust. 1. Pkt 1 W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się: określenia wartości rynkowej;

Art. 150 ust. 2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

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

Art. 152 ust. 2 Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Art. 153 ust. 1 Podejście porównawcze 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.

Art. 154 ust. 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.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

## **10. Procedura szacowania**

### **10.1. Metodyka wyceny**

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

### **Rozporządzenie PE i Rady UE nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r.:**

---

**Art. 4 ust. 1** Wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

### **Ustawa o gospodarce nieruchomościami**

---

**art. 150 ust. 2:** Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

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

**art. 134 ust. 2:** Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

**art. 4 ust. 17:** Ilekroć w Ustawie jest mowa o 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.

---

**art. 154 ust. 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.

***podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.***

Określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

Przy zastosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Ze względu na stosunkowo dużą liczbę transakcji i nieznaczne zróżnicowanie cech nieruchomości porównawczych, za najodpowiedniejszą do określenia wartości nieruchomości uznano **metodę korygowania ceny średniej**. W wykorzystanej metodzie zastosowano standardową procedurę (Nota Interpretacyjna nr I *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*) polegającą na:

- ustalenie rodzaju rynku lokalnego, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- 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, ich wag (wielkości wpływu na zróżnicowanie cen transakcyjnych) i skali ocen
- obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ )
- charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ), maksymalnej ( $C_{max}$ ) oraz nieruchomości wycenianej z wyeksponowaniem ich 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 wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale ( $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ); nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

Gdzie:

$u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego

$n$  – liczba współczynników korygujących

- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu budynku czy lokalu)

## **10.2 Analiza rynku i wybór nieruchomości do porównań nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano badania poziomu cen rynkowych uzyskiwanych na lokalnym rynku w transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

**Rodzaj rynku:** nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

**Obszar rynku:** obręb powiatu trzebnickiego

**Okres badań cen:** analizą objęto ceny występujące w okresie od września 2023 do dnia wyceny.

Z analizy rynku oraz zgodnie z informacjami otrzymanymi od pośredników nieruchomości rok 2012 przyniósł wyraźny spadek cen zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Zaostrzone kryteria przy udzielaniu kredytów hipotecznych, kryzys gospodarczy oraz stale rosnące koszty utrzymania to wszystko spowodowało, że coraz mniej podmiotów decydowało się na zakup nieruchomości. Klienci z dużo większą ostrożnością zaciągali kredyty, poza tym dłużej trwały poszukiwania odpowiedniej nieruchomości. W 2015 r. GUS opublikował dane z których wynikało, iż w styczniu 2015 wydano pozwolenia na budowę 10.587 mieszkań i domów, tj. o 21,0 proc. więcej niż w styczniu 2014 r. (kiedy notowano wzrost o 8,5 proc.). Inwestorzy rozpoczęli też więcej budów – o ponad 5 proc. rok do roku. Rok 2016 był rekordowy pod względem sprzedaży na rynku deweloperskim. Nabywców znalazło ponad 58 tys. mieszkań, co było wynikiem najlepszym od 2006 roku.

Początek 2016 r. na rynku nieruchomości był dość niepewny. Jednym z najistotniejszych czynników była zmiana w rekomendacji S, zgodnie z którą klienci kupujący mieszkanie na kredyt powinni dysponować 15-proc. wkładem własnym. Drugą poważną zmianą było wprowadzenie od marca 2016 r. podatku bankowego.

W 2017 roku produkcja budowlano-montażowa ukształtowała się na poziomie 84,1 mld PLN, a więc o 12,9% więcej niż w roku poprzednim. Po słabym 2016 roku branża znajdowała się na ścieżce wzrostowej wspieranej rozpoczynającymi się projektami w ramach perspektywy budżetowej UE 2014-2020. Trzeba jednak podkreślić, iż wysoki, dwucyfrowy wzrost w 2017 roku warunkowany był nie tyle dynamicznym rozwojem inwestycji, co niską bazą odniesienia. Gdyby za rok bazowy przyjąć 2015 wówczas dynamika produkcji budowlano-montażowej w 2017 roku wyniosłaby -3,4%.

Ożywienie inwestycyjne w Polsce, jakie rozpoczęło się w 2017 roku trwało do marca 2020, a popyt na usługi budowlane wciąż rósł. Zawdzięczaliśmy to wzrostowi gospodarczemu, a w konsekwencji spadkowi bezrobocia (do 5,8% w grudniu 2018 r.) i rosnącym zarobkom. Co ważne, przez ubiegłe 4 lata utrzymywały się najniższe w historii stopy procentowe. W pierwszym półroczu 2018 roku produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 24 proc. r/r.

W chwili obecnej występuje tzw. niepewność rynkowa związana z ogólnoswiatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią koronawirusa i środkami podejmowanymi przez rządy w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa. Tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju będzie gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii oraz wojny na Ukrainie. Widoczne jest, spowolnienie gospodarcze w 2022 roku, które będzie w pewnym stopniu korygować w dół rosnące dotychczas ceny nieruchomości.

Zainteresowanie potencjalnych nabywców gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niższe niż w poprzednich latach.

Do wyceny pod uwagę wzięto transakcje dotyczące nieruchomości podobnymi, na badanym obszarze o podobnych walorach lokalizacyjnych, powierzchni oraz podobnym przeznaczeniu.

Badanie rynku nieruchomości dokonano na podstawie aktów notarialnych oraz w oparciu o informacje uzyskane od pośredników w obrocie nieruchomościami.

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wybrano nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej, będące przedmiotem wyceny. Dane o tych nieruchomościach (zawarte w tabeli) posłużyły do oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości według jej stanu na dzień wyceny.

Z danych zawartych w tabeli wynika, iż ceny jednostkowe (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) nieruchomości o charakterze mieszkaniowym wahały się między 25 zł/m<sup>2</sup> do 178 zł/m<sup>2</sup>. Powierzchnie działek były bardzo zróżnicowane. Na badanym terenie, ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną cieszą się dużym zainteresowaniem, z analizy którą dokonano stwierdzono, iż największy wpływ na wartość transakcji objętych niniejszym opracowaniem ma przede wszystkim, lokalizacja, dostęp do infrastruktury technicznej oraz powierzchnia działki, nieruchomości tego typu najwyższe ceny za m<sup>2</sup> osiągają gdy powierzchnia użytkowa jest mniejsza. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest duży.

Trend czasowy cen rynkowych określono przy pomocy modeli statystycznych. Na tej podstawie nie zaobserwowano wzrostu cen transakcyjnych w przyjętym do badania przedziale czasowym.

Do wyceny pod uwagę wzięto transakcje dotyczące nieruchomości podobnych na terenie obrębów zlokalizowanych na badanym terenie. Badanie rynku nieruchomości dokonano na podstawie aktów notarialnych oraz w oparciu o informacje uzyskane od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela nr 1

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Miejscowość	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia gruntu [mkw]	Cena transakcyjna [zł]
1	21.09.2023	Trzebnicki	Oborniki Śląskie	Rościszewice	Rościszewice	89000	1497	59,45
2	29.12.2023	Trzebnicki	Trzebnica	Raszów	Raszów	200000	2000	100
3	16.01.2024	Trzebnicki	Żmigród	Borzęcín	Łąpczyce	78640	2203	35,7
4	21.03.2024	Trzebnicki	Oborniki Śląskie	Lubnów	Lubnów	175400	1523	115,17
5	15.04.2024	Trzebnicki	Oborniki Śląskie	Paniowice	Paniowice	217000	2413	89,93
6	18.04.2024	Trzebnicki	Trzebnica	Boleścín	Boleścín	175000	3000	58,33
7	09.05.2024	Trzebnicki	Zawonia	Czeszów	Czeszów	54375	1665	32,66
8	14.05.2024	Trzebnicki	Oborniki Śląskie	Paniowice	Paniowice	145000	1510	96,03
9	10.06.2024	Trzebnicki	Zawonia	Czeszów	Czeszów	108750	1678	64,81
10	22.07.2024	Trzebnicki	Oborniki Śląskie	Rościszewice	Rościszewice	59000	2210	26,7
11	01.08.2024	Trzebnicki	Wisznia Mała	Rogoż	Rogoż	150000	1731	86,66
12	04.09.2024	Trzebnicki	Wisznia Mała	Piotrkowiczki	Piotrkowiczki	260000	2466	105,43
13	28.10.2024	Trzebnicki	Zawonia	Czeszów	Czeszów	145000	1552	93,43
14	30.10.2024	Trzebnicki	Wisznia Mała	Rogoż	Rogoż	150000	1500	100
15	05.11.2024	Trzebnicki	Trzebnica	Będkowo	Będkowo	198225	7929	25
16	18.12.2024	Trzebnicki	Trzebnica	Taczów Wielki	Taczów Wielki	315000	3000	105
17	11.02.2025	Trzebnicki	Wisznia Mała	Ozorowice	Ozorowice	180000	1801	99,94
18	11.02.2025	Trzebnicki	Wisznia Mała	Ozorowice	Ozorowice	180000	1801	99,94
19	11.02.2025	Trzebnicki	Wisznia Mała	Ozorowice	Ozorowice	180000	1801	99,94
20	18.02.2025	Trzebnicki	Oborniki Śląskie	Rościszewice	Rościszewice	145000	1516	95,65
21	05.03.2025	Trzebnicki	Wisznia Mała	Rogoż	Rogoż	267000	1500	178
22	27.03.2025	Trzebnicki	Żmigród	Łąpczyce	Łąpczyce	60000	1298	46,22
23	28.03.2025	Trzebnicki	Oborniki Śląskie	Borkowice	Borkowice	152867	3100	49,31
24	28.03.2025	Trzebnicki	Oborniki Śląskie	Borkowice	Borkowice	196131	3932	49,88
25	01.04.2025	Trzebnicki	Oborniki Śląskie	Borkowice	Borkowice	177463	3573	49,67
26	03.04.2025	Trzebnicki	Wisznia Mała	Ozorowice	Ozorowice	180000	1801	99,94
27	03.04.2025	Trzebnicki	Wisznia Mała	Ozorowice	Ozorowice	180000	1801	99,94
28	03.04.2025	Trzebnicki	Wisznia Mała	Ozorowice	Ozorowice	180000	1801	99,94
29	03.04.2025	Trzebnicki	Wisznia Mała	Ozorowice	Ozorowice	180000	1801	99,94
30	28.04.2025	Trzebnicki	Oborniki Śląskie	Borkowice	Borkowice	145000	3130	46,33

		<b>Średnia</b>	<b>80,30 zł</b>
<b>średni wzrost/spadek cen</b>	<b>0%</b>	<b>Minimum</b>	25,00 zł
<b>Data wyceny</b>	<b>2025-09</b>	<b>Maximum</b>	178,00 zł

Na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomości, analizy zebranych cen transakcyjnych oraz badań własnych wykonywanych w procesie wyceny w postaci wywiadu terenowego określono wagi cech rynkowych (w jakim udziale wpływają na wartość jednostkową wycenianej nieruchomości), ustalono również dla nich skale służące dopisania nieruchomości wycenianej na tle nieruchomości porównawczych. Przy określaniu wag cech rynkowych pomocniczo posłużono się również analizą rynków rodzajowo podobnych, a także analizą preferencji nabywców, na podstawie informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomości.

Na podstawie wyżej przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż na wartość tego typu nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, mają wpływ poniższe cechy rynkowe:

- lokalizacja nieruchomości
- lokalizacja szczegółowa
- powierzchnia działki
- wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej
- dostępność komunikacyjna
- Utrudnienia i obciążenia

### 10.3. Ustalenie cech rynkowych i ich wpływ na wartość nieruchomości

Analiza wykazała, iż do cech tych należą przede wszystkim :

lokalizacja nieruchomości	30 %
lokalizacja szczegółowa	15%
powierzchnia działki	15 %
wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej	15 %
dostępność komunikacyjna	15 %
Utrudnienia i obciążenia	10 %
<b>Suma wag cech</b>	<b>100 %</b>

Charakterystyka cech nieruchomości wpływających na jej wartość przyjęte do procesu wyceny na podstawie badania rynku nieruchomości – analiz własnych, badania preferencji nabywców.

Tabela nr 2

Cecha	Gradacja	Opis
lokalizacja ogólna nieruchomości	bardzo dobra	Nieruchomość położona w blisko Wrocławia
	dobra	Nieruchomość położona w dalszej odległości od miasta
	średnia	miejsowość położona w dalszej odległości od Wrocławia, drogi do miejscowości w dobrym stanie, blisko szkoły, blisko obiektów użyteczności publicznej, handlowych, usługowych
lokalizacja nieruchomości	bardzo dobra	Nieruchomość położona w miejscowości cieszącej się dużym zainteresowaniem, na terenie osiedla mieszkaniowego, w centrum miejscowości
	dobra	Nieruchomość położona w miejscowości cieszącej się mniejszym zainteresowaniem, na terenie dopiero rozwijającym się inwestycyjne
	przeciętna	Nieruchomość położona w miejscowości cieszącej się niewielkim zainteresowaniem, obrzeża miejscowości , poza terenem zabudowy, w dalekiej odległości od terenów rozwijających się inwestycyjne
powierzchnia działki	bardzo dobra	poniżej 2000 m <sup>2</sup>

	dobra	od 2000 do 4500 m <sup>2</sup>
	przeciętna	powyżej 4500 m <sup>2</sup>
<b>uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną</b>	bardzo dobra	Działka w pełni uzbrojona lub uzbrojenie w bardzo bliskiej odległości
	dobra	media w bliskiej odległości
	przeciętna	brak mediów, lub przebiegają w dalszej odległości
<b>dostępność do komunikacji</b>	bardzo dobra	droga urządzona
	dobra	drogi nie urządzona
	przeciętna	droga wydzielona jedynie ewidencyjnie
<b>Ograniczenia i obciążenia</b>	bardzo dobra	Brak obciążeń na działce
	dobra	Działka posiada obciążenia takie jak skarpy, sieci infrastruktury przebiegające przez działkę i inne
	przeciętna	Działka posiada duże obciążenia takie jak skarpy, sieci infrastruktury przebiegające przez działkę, niedogodny kształt działki

#### 10.4. Określenie wartości nieruchomości

Ze względu na stosunkowo dużą liczbę transakcji i nieznaczne zróżnicowanie cech nieruchomości porównawczych, za najodpowiedniejszą do określenia wartości nieruchomości uznano **metodę korygowania ceny średniej**.

Tabela nr 3

<b>Zestawienie atrybutów nieruchomości o cenie min i max oraz nieruchomości wycenianej</b>			
<b>Cechy rynkowe</b>	<b>Przedmiot wyceny</b>	<b>Nieruchomość o cenie min</b>	<b>Nieruchomość o cenie max</b>
OPIS	Zgodnie z opisem zawartym w opracowaniu	Działka niezabudowana, zlokalizowana Będkowie, działka nie uzbrojona	Działka niezabudowana, zlokalizowana w Ozorowicach, w drodze uzbrojenie, w sąsiedztwie Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Lokalizacja i sąsiedztwo	Bardzo dobra	Dobra	Bardzo dobra
Powierzchnia działki	Dobra	Dobra	Bardzo dobra
Uzbrojenie w infrastrukturę	Dobra	Przeciętna	Bardzo dobra
Dostęp komunikacyjny	Dobra	Przeciętna	Bardzo dobra
Struktura w MPZP	Bardzo dobra	Przeciętna	Dobra

Tabela nr 4

KALKULACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI									
CECHA RYNKOWA	GRADACJA CECHY	STOPNIE CECH RÓŻNICUJĄCYCH, OPIS/OCENA	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚĆ O CENIE MINIMALNEJ	NIERUCHOMOŚĆ O CENIE MAKSYMALNEJ	WAGA CECHY [%]	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW W KORYGUJĄCYCH		WSPÓŁCZYNNIK KORYGUJĄCY
							MINIMUM	MAKSYMUM	
Lokalizacja ogólna	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Dobra	Bardzo dobra	30%	0,0934	0,6650	0,6650
Lokalizacja szczegółowa	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Dobra	Dobra	Bardzo dobra	15%	0,0467	0,3325	0,1500
Powierzchnia działki	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	15%	0,0467	0,3325	0,1500
Uzbrojenie w infrastrukturę	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	15%	0,0467	0,3325	0,1500
Dostęp komunikacyjny	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	Bardzo dobra	Przeciętna	Dobra	15%	0,0047	0,0333	0,0333
Utrudnienia i obciążenia	3	Bardzo dobra, Dobra, Przeciętna	dobra	Przeciętna	Bardzo dobra	10%	0,0311	0,2217	0,1000
SUMA						<b>100%</b>	<b>0,3113</b>	<b>2,2167</b>	<b>1,2483</b>
POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ				4200	M <sup>2</sup>				
ŚREDNIA WARTOŚĆ 1M <sup>2</sup>				80,30	PLN/M <sup>2</sup>				
WARTOŚĆ RYNKOWA 1 JEDNOSTKI PORÓWNAWCZEJ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ				100,23	PLN/M <sup>2</sup>				
<b>WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI</b>				420 966,00	PLN				
<b>WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI [ZAOKRĄGLENIE]</b>				<b>421 000,00</b>	<b>ZAOKRĄGLENIE</b>				

**Wartość jednostkowa szacowanej nieruchomości**

$$W_{1m^2} = 100,23 \text{ zł/m}^2$$

Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości gruntowej w procesie wyceny wynosi 100,23 zł/m<sup>2</sup>

$$WN = 4200 \text{ m}^2 \times 100,23 \text{ zł/m}^2 = 420 966,00 \text{ zł}$$

Przyjęto kwotę

$$WN = 421 000 \text{ zł}$$

Słownie: czterysta dwadzieścia jeden tysięcy zł

**11. Wynik końcowy wyceny**

Oszacowana wartość prawa własności nieruchomości, jest wartością rynkową i stanowi „szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej” Określona w operacie szacunkowym wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości wynika zarówno ze stanu rynku nieruchomości jak i indywidualnych cech lokalu będącego przedmiotem wyceny oraz uwzględnia funkcję nieruchomości zapisaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Autorka operatu zwraca uwagę na fakt, iż na rynku lokalnym rozrzut cen transakcyjnych jest bardzo duży. Określona w operacie wartość wynika ze stanu nieruchomości i stanu rynku w konkretnym czasie, może ona ulec zmianie na skutek zmian dotyczących bezpośrednio szacowanej nieruchomości lub zmian na rynku lokalnym. Na datę wyceny rynek nieruchomości w Polsce jest trudno przewidywalny – skutkuje to dużym rozrzutem cen transakcyjnych.

Wartość działki gruntu nr. 53/2 AM-1 obręb Wysoki Kościół, gmina Wisznia Mała, powiat trzebnicki, wynosi:

**WN = 421 000 zł**

*Słownie: czterysta dwadzieścia jeden tysięcy zł*

Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania ceny nie ulegną zmianie.

Określenie wartości nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a szczególności podatku Vat.

#### **12. Klauzule i ustalenia dodatkowe**

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i stanem faktycznym,
2. Operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu w jakim został sporządzony,
3. Sprawdzenie stanu prawnego oraz oględziny nieruchomości dokonane zostały osobiście przez sporządzającego operat,
4. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Wyceny dokonano przy założeniu braku wpisów w dziale IV KW.
5. Operat niniejszy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
6. Rzecznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych
7. Wartość rynkową rozumie się jako wartość nieruchomości określoną bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

#### **13. Załączniki do operatu**

1. Analiza ryzyka;
2. Dokumentacja fotograficzna ;
3. Wydruk KW
4. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej

Operat sporządziła Agnieszka Prokopowicz

Trzebnica dnia 22.05.2022 r.

## 1. Analiza ryzyka

Zgodnie ze standardem Zawodowym Rzecznawców Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia nieruchomości”, opracowanego przez Komisję Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych obwieszczonego przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa dnia 1 września 2017 r., odniesiono się do pkt 4.2 oraz 4.3 ww. Standardu dotyczącego analizy ryzyka związanego z wyceną nieruchomości.

4.2 Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy w nim ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

4.3 Rzecznawca majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika do operatu szacunkowego.

W niniejszym załączniku mogę się odnieść do tzw. ryzyka specyficznego, które jest związane z oszacowaną nieruchomością i jej otoczeniem.

### I. Obszar ryzyka związanego z nieruchomością

1. **Ryzyko rynku** (rodzaj nieruchomości), ocena ryzyka – **niskie**
2. **Cechy fizyczne nieruchomości** (powierzchnia, lokalizacja) – **średnie** duża powierzchnia, dobra lokalizacja, wyraźne różnice wysokości .
3. **Ryzyko prawne** - **średnie**, nieruchomość gruntowa posiada księgę wieczystą, posiada dostęp do drogi publicznej, nie objęta MPZP, posiada Decyzję o warunkach zabudowy;
4. **Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa niskie** - Lokalizacja nieruchomości, wpływa na jej atrakcyjność, działka położona w atrakcyjnej lokalizacji, w otoczeniu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w bliskiej odległości od drogi krajowej S5.
5. **Cechy środowiskowe** - Rzecznawca Majątkowy na dzień wyceny nie posiada informacji dotyczących jakichkolwiek skażeń na terenie przedmiotowej nieruchomości. Nie posiada również żadnych informacji na temat tego aby nieruchomość leżała na terenach zalewowych. Brak jest czynników świadczących o takiej możliwości.
6. Wyceny dokonano przy założeniu że nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek skażeń środowiskowych i nie jest na nie narażona.

### II. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej nieruchomości

1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowanie nieruchomości (np. nowe inwestycje na rynku) – **niskie**

2. Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną wartość (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacji projektów planowanych)- **niskie**

3. Trendy zmiany cen na dzień wyceny i prognozowany – **niskie**

III. Ocena danej inwestycji przez potencjalnych nabywców

1. Ogólna atrakcyjność nieruchomości –**dobra**

- nieruchomość położona w dobrej lokalizacji

-obszar w którym znajduje się nieruchomość, jest atrakcyjny dla tego typu nieruchomości

2. Niekorzystne cechy nieruchomości- **średnia**

3. Ryzyko zmiany lokalnych preferencji – **niskie**

- w związku ze wzrostem cen mieszkań, nieruchomości gruntowe cieszą się coraz większą popularnością

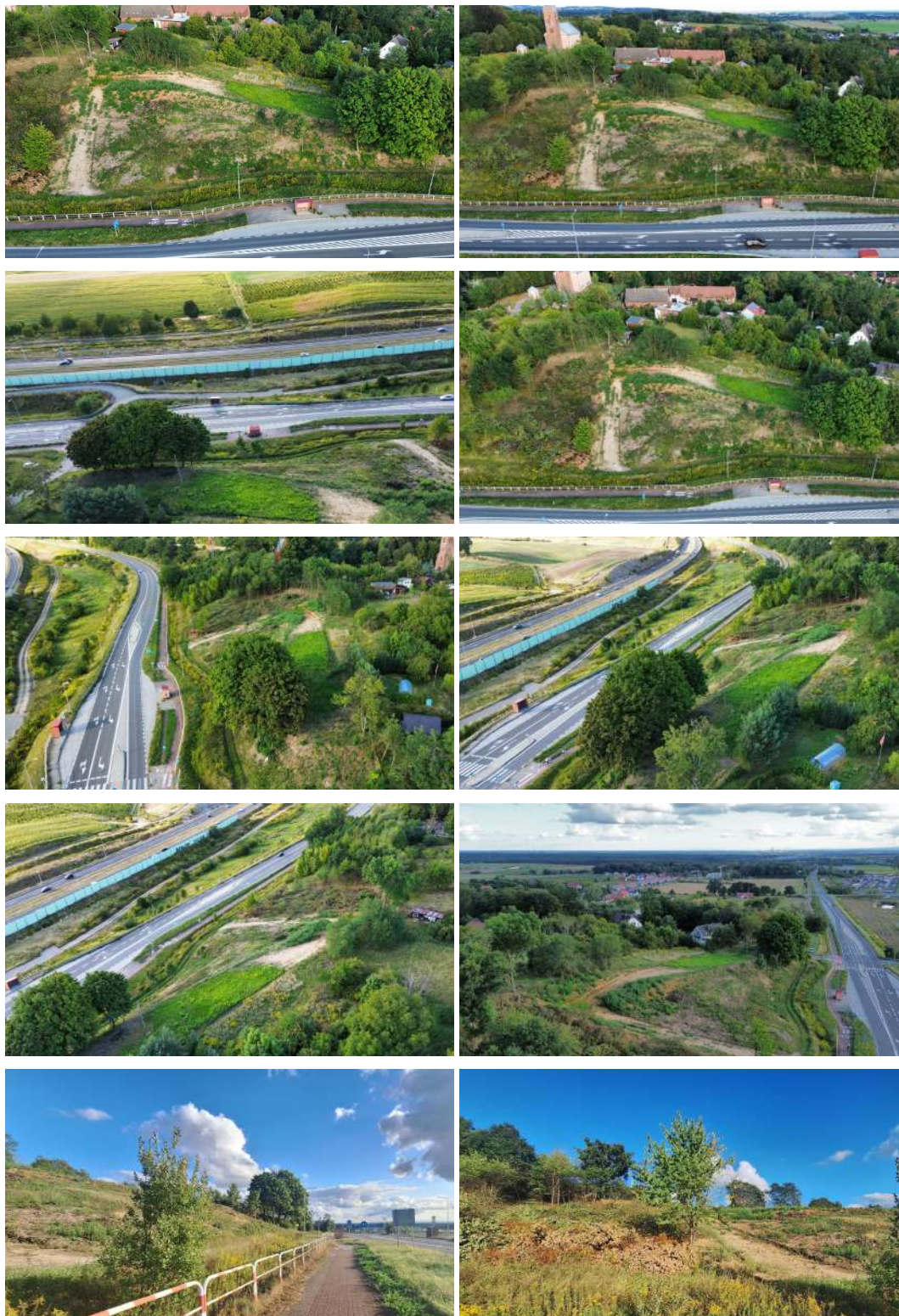
4. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa- **niskie**

Tereny zabudowane oraz przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w sąsiedztwie cmentarza

Reasumując: nie stwierdzono dla wyżej wymienionej nieruchomości w trakcie szacowania większych okoliczności ograniczających jej przydatność dla zabezpieczenia wiarygodności

Załącznik nr 2

Dokumentacja fotograficzna





## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>6</b>	Nr podstawy wpisu	3
-----------------------------	----------	-------------------	---

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	---
Numer działki		<b>25/2</b>		---	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00005605 /			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	2
Numer działki		<b>53/2</b>		2	
Identyfikator działki		<u>022004 2.0016.53/2</u>			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ	
Sposób korzystania		PS - PASTWISKA TRWAŁE			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu	7, 8
Numer działki		<b>84/3</b>		7, 8	
Identyfikator działki		<u>022004 2.0016.84/3</u>			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu	7, 8
Numer działki		<b>84/4</b>		7, 8	
Identyfikator działki		<u>022004 2.0016.84/4</u>			

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ
Ulica		PIERWOSZOWSKA 9		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		<b>84/5</b>		7, 8
Identyfikator działki		<u>022004 2.0016.84/5</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ
Ulica		PIERWOSZOWSKA		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		<b>84/6</b>		7, 8
Identyfikator działki		<u>022004 2.0016.84/6</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ
Ulica		PIERWOSZOWSKA		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		<b>84/7</b>		7, 8
Identyfikator działki		<u>022004 2.0016.84/7</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ
Ulica		PIERWOSZOWSKA		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		<b>84/8</b>		7, 8
Identyfikator działki		<u>022004 2.0016.84/8</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ
Ulica		PIERWOSZOWSKA		

Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		<b>84/9</b>		7, 8
Identyfikator działki		<u>022004 2.0016.84/9</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ	
Ulica		PIERWOSZOWSKA		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Lp. 10.	---			
Numer działki		<b>84/10</b>		7, 8
Identyfikator działki		<u>022004 2.0016.84/10</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ	
Ulica		PIERWOSZOWSKA		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Lp. 11.	---			
Numer działki		<b>84/11</b>		7, 8
Identyfikator działki		<u>022004 2.0016.84/11</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ	
Ulica		PIERWOSZOWSKA		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Lp. 12.	---			
Numer działki		<b>84/12</b>		7, 8
Identyfikator działki		<u>022004 2.0016.84/12</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ	
Ulica		PIERWOSZOWSKA		
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Lp. 13.	---			
Numer działki		<b>84/13</b>		7, 8

Identyfikator działki		022004 2.0016.84/13	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ
Ulica		PIERWOSZOWSKA	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	

Lp. 14.	---		Nr podstawy wpisu
---------	-----	--	-------------------

Numer działki		<b>84/14</b>		Nr podstawy wpisu
Identyfikator działki		022004 2.0016.84/14		7, 8
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0016, WYSOKI KOŚCIÓŁ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, WISZNIA MAŁA, WYSOKI KOŚCIÓŁ	
Ulica		PARKOWA 12		
Sposób korzystania		BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		

Obszar całej nieruchomości		<b>2,4008 HA</b>	Nr podstawy wpisu
			4, 5

### Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		WYKREŚLONO DANE ZAWARTE W KOMENTARZU Z UWAGI NA SPROSTOWANIE OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI. WYKREŚLONO Z URZĘDU DNIA 06 CZERWCA 2019 R. NA PODSTAWIE PARAGRAFU 132.2. ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM Z DNIA 15 LUTEGO 2016 R., DZ.U. Z 2016 R., POZ. 312.	6
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		5	

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
2	<b>WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH DOTYCZĄCY PODZIAŁU DZIAŁKI NR 53 ORAZ ZMIANY POWIERZCHNI.</b> , 2005-11-30, STAROSTWO POWIATOWE W TRZEBNICY, TRZEBNICA; 14 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)		

	DZ. KW./WR1W/00003169/06/001, 2006-06-09 11:46:32, 2006-06-09-15.42.56.100972, NIE, 11 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
3	<b>WYPIS I WYRYS</b> , 2006-06-14, STAROSTWO POWIATOWE, TRZEBNICA; 4, WR1W/00040187/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR1W/00005477/06/001, 2006-09-27 13:27:52, 2006-09-29-12.42.20.149147, NIE, 1-3, WR1W/00040187/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
4	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2019-04-23, STAROSTA TRZEBNICKI, TRZEBNICA; 21 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00004149/19/001, 2019-05-11 13:07:00, 2019-06-06-14.39.25.947201, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	<b>WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ</b> , 2019-04-23, STAROSTA TRZEBNICKI, TRZEBNICA; 22 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00004149/19/001, 2019-05-11 13:07:00, 2019-06-06-14.39.25.947201, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	<b>PARAGRAF 132.2. ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM Z DNIA 15 LUTEGO 2016 R., DZ.U. Z 2016 R., POZ. 312</b> (podstawa oznaczenia) DZ. KW./WR1W/00004149/19/001, 2019-05-11 13:07:00, 2019-06-06-14.39.25.947201, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2019-05-22, STAROSTA TRZEBNICKI, TRZEBNICA; 27 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00005093/19/001, 2019-05-31 11:52:00, 2019-06-29-11.51.51.468045, TAK, 25-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	<b>WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ</b> , 2019-05-22, STAROSTA TRZEBNICKI, TRZEBNICA; 28 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1W/00005093/19/001, 2019-05-31 11:52:00, 2019-06-29-11.51.51.468045, TAK, 25-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

**Powrót**

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

## Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	1	1 /1	---	1
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i> )	PIOTR JANIK, FRANCISZEK, GENOWEFA				

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<b>UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO</b> , 926/4/81, 1981-06-10, NACZELNIK MIASTA I GMINY W WISZNIA MAŁA <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</i> DZ. KW.//00000593/82/, 1982-04-29 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

[Powrót](#)

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

**BRAK WPISÓW**

**Powrót**

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<b><u>Dział I-O</u></b>	<b><u>Dział I-Sp</u></b>	<b><u>Dział II</u></b>	<b><u>Dział III</u></b>	<b><u>Dział IV</u></b>
-------------------------	--------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

**Powrót**

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
Numer polisy 1110716223



**1** Okres ubezpieczenia: od 11.08.2025 r. godz. 19:48 do 10.08.2026 r.

**2** Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI AGNIESZKA PROKOPOWICZ

Adres siedziby: MARCINOWSKA 4 m. 3, 55-100 TRZEBNICA  
E-mail: agnieszka.prokopowicz@interia.pl

Telefon: +48721704748

REGON: 384069037

**3** Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI AGNIESZKA PROKOPOWICZ

Adres siedziby: MARCINOWSKA 4 m. 3, 55-100 TRZEBNICA  
E-mail: agnieszka.prokopowicz@interia.pl

Telefon: +48721704748

REGON: 384069037

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna
	Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR   25 000 EUR

**4** 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 dodatkowych kosztów prawnych

Suma gwarancyjna: 20 000 PLN

**Składka łączna: 338,67 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	338,67
Termin płatności	25.08.2025

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**

54 1240 6960 3014 0110 2659 6566

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1110716223

**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 Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**8 Postanowienia dodatkowe**

**Klauzula dodatkowych kosztów prawnych**

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.  
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:  
1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:  
a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody,  
b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra

Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata;  
2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:  
a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;  
b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

**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.  \* 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. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.  
5.  \* 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.  \* 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.  
7.  \* Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

8.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).  
9. 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 - Powszechny 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.

1110716223/053c066b-42cf-48cb-acd7-778eabcb7a22/BE20 PIN: 6549

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\_01/20250811.1951/proddppu04-365877513.3/FILE/053c066b-42cf-48cb-acd7-778eabcb7a22



### 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) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
  - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55695-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika

10

Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
- 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. 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 Ubezpiezonego 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 Ubezpiezonego. 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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI AGNIESZKA PROKOPOWICZ  
E-mail: agnieszka.prokopowicz@interia.pl  
Telefon: +48721704748

#### Dotychczasowych informacji udzieli:

MULTIAGENCJA CONDITOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA  
ul. LEGNICKA 1, 57-200 ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE

Data zawarcia umowy: 11.08.2025 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/sklonna zapłacić.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI AGNIESZKA  
PROKOPOWICZ  
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1110716223/053c066b-42cf-48cb-acd7-778eabcb7a22/BE20 PIN: 6549

801 102 102 pzu.pl

2/2

