



### WGN WYCENY

ul. Wrocławska 16  
63-400 Ostrów Wielkopolski  
tel. 62 738 11 44  
www.wgn.pl  
www.wgn-ostrow.pl  
e-mail: ostrowwlkp@wgn.pl



### OPERAT SZACUNKOWY

Dotyczący  
**Oszacowania Wartości Rynkowej (WR)**

Rodzaj nieruchomości : Nieruchomość gruntowa  
: zabudowana budynkiem  
pawilonu handlowego

Adres nieruchomości : Turkowy 10a,  
: Gmina Perzów

Numer działki : 158/1

Nr księgi wieczystej : **KZ1E/00040606/2**

Autor operatu szacunkowego : Marcin Kaczmarek

Nr uprawnień: : 4032

Miejscowość : Ostrów Wielkopolski

Data sporządzenia : 3 września 2025 rok

Pieczęć i podpis :

# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

## 1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa o powierzchni **0,0400 ha** położona w miejscowości Turkowy nr 10a, gmina Perzów, powiat kępiński, województwo wielkopolskie. Szacowana nieruchomość składa się z działki oznaczonej ewidencyjnym numerem: **158/1**, arkusz mapy nr 1, obręb nr 300805\_2.0002, Turkowy, która oddana jest w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej do dnia 30-03-2092 roku.

Dla nieruchomości tej V Wydział Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Kępnie prowadzi księgę wieczystą nr **KZ1E/00040606/2**.

## 2. Opis przedmiotu wyceny

Szacowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,0400 ha położona jest w miejscowości Turkowy, bezpośrednio drodze gminnej, w gminie Perzów, w powiecie kępińskim, województwo wielkopolskie. Droga ta utwardzona została kamiennym brukiem, wyposażona jest w utwardzone chodniki, oświetlenie oraz w sieci: wodociągową, energetyczną, kanalizacyjną i teletechniczną.

Działka nr 158/1 o powierzchni 0,0400 ha o kształcie przypominającym kwadrat o wymiarach ca. 20m×20m, która zabudowana jest murem budynkiem pawilonu handlowego o powierzchni użytkowej 121,06 m<sup>2</sup>. Jest to budynek jednokondygnacyjny, bez piwnic i poddasza, wzniesiony w północnej i wschodniej granicy działki nr 158/1, od strony północnej dobudowany do podobnego murem budynku usługowego.

Teren działki nr 158/1 o płaskiej topografii bez większych wzniesień i zagłębień, bez ogrodzenia, w obszarach niezabudowanych w części frontowej utwardzony asfaltobetonem i kostką betonową.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie usytuowanej wzdłuż drogi gminnych.

## 3. Cel opracowania

Niniejsza wycena zgodnie z zakresem zlecenia określa aktualną wartość rynkową **WR** nieruchomości, która może zostać wykorzystana dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

## 4. Oszacowane wartości:

**209 270 zł**

*Słownie: dwieście dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt zł*

## 5. Rodzaj określonej wartości

Wartość rynkowa (WR).

## 6. Data określenia wartości

3 września 2025 rok.

## 7. Data sporządzenia operatu

3 września 2025 rok.

## 8. Podpis rzeczoznawcy majątkowego:

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT WYCENY .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>5</b>
<b>3. CEL OPRACOWANIA .....</b>	<b>5</b>
<b>4. PODSTAWY WYCENY .....</b>	<b>5</b>
4.1 PODSTAWA FORMALNA .....	5
4.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE .....	5
4.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	6
4.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	6
4.5 DATY ZWIĄZANE Z PRZYGOTOWANIEM OPERATU .....	6
<b>5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>7</b>
5.1 STAN PRAWNY NA DZIEŃ WYCENY .....	7
5.2 DOSTĘP NIERUCHOMOŚCI DO DROGI PUBLICZNEJ.....	8
5.3 POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE BUDYNKÓW .....	8
5.4 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	9
Rys. nr 1. – Fragment wyrysu ze Studium Gminy Perzów. ....	9
5.5 LOKALIZACJA, OTOCZENIE I INFORMACJE OGÓLNE .....	10
Rys. nr 2. – Lokalizacja powiatu kępińskiego.....	10
Rys. nr 3. – Lokalizacja gminy Perzów i miejscowości Turkowy. ....	11
5.6 OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	12
Rys. nr 4. – Bliższa lokalizacja nieruchomości na terenie m. Turkowy. ....	13
Rys. nr 5. – Zdjęcie satelitarne nieruchomości i okolicy.....	13
5.6.1 <i>Budynek pawilonu handlowego</i> .....	14
Tabela nr 1. - Stan techniczny elementów budynku.....	14
Tabela nr 2. — Opis podstawowych elementów budynku.....	15
Tabela nr 3. — Zestawienie powierzchni pomieszczeń budynku pawilonu handlowego.....	15
<b>6. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>16</b>
6.1 ZAŁOŻENIA DO WYCENY .....	16
6.2 WSKAZANIE RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI .....	16
6.3 WYBÓR PODEJŚCIA WYCENY .....	16
6.4 OPIS METODY WYCENY.....	16
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>18</b>
<b>8. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI (PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKU) .....</b>	<b>23</b>
8.1 ZAŁOŻENIA DLA POTRZEB OKREŚLENIA WARTOŚCI .....	23
8.2 ANALIZA RYNKU W ŚWIETLE CECH RYNKOWYCH .....	23
8.3 ANALIZA TRANSAKЦИИ UWZGLĘDNIONYCH DO PORÓWNAŃ.....	23
Tabela nr 4. - Zestawienie transakcji nieruchomości zabudowanych.....	23
Tabela nr 5. — Zakresy kwotowe .....	24
8.4 OCENA RYNKU W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH.....	24
Tabela nr 6. — Ocena rynku .....	24
8.5 CHARAKTERYSTYKA OBIEKTÓW WYKORZYSTANYCH DO PORÓWNAŃ .....	25
Tabela nr 7. — Opis nieruchomości porównawczych.....	25
8.6 WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WR .....	25
Tabela nr 8. — Określenie wartości rynkowej nieruchomości WR. ....	25
<b>9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....</b>	<b>26</b>
9.1 WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ.....	26
<b>10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....</b>	<b>26</b>
10.1 KLAUZULE OGÓLNE:.....	26
10.2 ZASTRZEŻENIA W ZAKRESIE WYKORZYSTANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	26
10.3 KLAUZULE OGRANICZAJĄCE ODPOWIEDZIALNOŚĆ RZECZOZNAWCY .....	27

<b>11. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>27</b>
— Dokumentacja fotograficzna.....	27
— Wydruk treści księgi wieczystej z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych. ....	27
— Wypis z rejestru gruntów szacowanej nieruchomości. ....	27
— Mapa ewidencyjna.....	27
— Protokół z oględzin.....	27
— Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.....	27

## 1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa o powierzchni **0,0400 ha** położona w miejscowości Turkowy nr 10a, gmina Perzów, powiat kępiński, województwo wielkopolskie. Szacowana nieruchomość składa się z działki oznaczonej ewidencyjnym numerem **158/1**, arkusz mapy nr 1, obręb nr 300805\_2.0002, Turkowy, która oddana jest w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej do dnia 30-03-2092 roku.

Dla nieruchomości tej V Wydział Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Kępnie prowadzi księgę wieczystą nr **KZ1E/00040606/2**.

## 2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny jest:

- prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr **158/1**, obręb 300805\_2.0002, Turkowy, Gmina Perzów, powiat kępiński, województwo wielkopolskie,
- prawo własności budynku pawilonu handlowego stanowiącego odrębną nieruchomość.

## 3. CEL OPRACOWANIA

Niniejsza wycena zgodnie z zakresem zlecenia określa aktualną wartość rynkową **WR** nieruchomości, która może zostać wykorzystana dla ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

## 4. PODSTAWY WYCENY

### 4.1 Podstawa formalna

- Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest **Wyznaczenie do oszacowania wartości nieruchomości przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Kępnie** z dnia 16 lipca 2025 roku znak sprawy nr 3009-SEE.7112.17.2024.
- Wykonawcą jest Rzecznik Majątkowy Marcin Kaczmarek nr uprawnień 4032.

### 4.2 Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 1145 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 1061 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2024 roku poz. 1568 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o Księgach Wieczystych i Hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku poz. 341).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 roku nr 1832).
- Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku, poz. 132 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. z 2014 roku, poz. 742).

### 4.3 Podstawy metodologiczne

- Szkolenie rzeczoznawców majątkowych — **PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI** Kalisz, listopad 2011 r.
- Mieczysław Prystupa — **WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO** wyd. PFSRM Warszawa 2003 r.
- Mieczysław Prystupa — **WYCENA MIENIA** wyd. CIM Warszawa 2000 r.
- Ewa Kucharska-Stasiak — **NIERUCHOMOŚĆ A RYNEK** Wyd. Naukowe PWN Warszawa 1997 r.
- Sabina Żróbek, Mirosław Belej — **PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE W SZACOWANIU NIERUCHOMOŚCI** wyd. Educatra Sp. z o.o. Olsztyn 2000 r.
- WACETOB Sp. z o.o. – **OPERATY SZACUNKOWE** – przykłady cz. 6, Warszawa 2012 r.

### 4.4 Źródła danych merytorycznych

- Portal podsystemu dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych - badanie księgi wieczystej nr **KZ1E/00040606/2**.
- Wypis z rejestru gruntów szacowanej nieruchomości z dnia 18-07-2025 roku.
- Kopia mapy ewidencyjnej skali 1:1000 z dnia 17-07-2025 roku.
- Oględziny przedmiotu wyceny.
- Wywiad terenowy.
- Pomiar kontrolny obiektów przeprowadzone w oględzin przez rzeczoznawcę majątkowego w obecności przedstawiciela zamawiającego.
- Akty notarialne - umowy sprzedaży
- Baza rzeczoznawcy majątkowego.
- Baza firmy WGN.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.
- Informacje uzyskane od właściciela nieruchomości.
- Portal: [google.pl/maps](https://google.pl/maps).
- Portal: [geoportal.gov.pl](https://geoportal.gov.pl).
- Portal: [perzow.e-mapa.net](https://perzow.e-mapa.net).
- Portal: [powiatkępiński.giportal.pl](https://powiatkępiński.giportal.pl).
- Portal: [sip.gison.pl/perzow](https://sip.gison.pl/perzow).
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Perzów.

### 4.5 Daty związane z przygotowaniem operatu

- Data sporządzenia wyceny: 3 września 2025 roku.
- Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 3 września 2025 roku.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 14 sierpnia 2025 rok.
- Data dokonania oględzin: 14 sierpnia 2025 roku.

## 5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1 Stan prawny na dzień wyceny

#### **Oznaczenie przedmiotu wyceny:**

Województwo Wielkopolskie, powiat kępiński, gmina Perzów, miejscowość Turkowy nr 10a, działka nr 158/1, arkusz mapy nr 1, obręb nr 300805\_2.0002, Turkowy, oddana w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej do dnia 30-03-2092 roku.

Dla nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Kępnie prowadzi księgę wieczystą nr **KZ1E/00040606/2**.

#### **Dane z księgi wieczystej nr KZ1E/00040606/2 na dzień 03-09-2025 roku:**

##### **Dział I – oznaczenie nieruchomości**

DZIAŁKI EWIDENCYJNE

##### **Położenie**

Gmina: Perzów; miejscowość: Turkowy.

##### **Oznaczenie**

Numer działki: 158/1; przyłączenie z kw nr /00039798/ obszaru 0,0400 ha.

**Obszar całej nieruchomości:** 0,0400 ha.

##### **BUDYNKI**

##### **Położenie**

Gmina: Perzów; miejscowość: Turkowy.

Powierzchnia użytkowa budynku: 150,70 m<sup>2</sup>, przeznaczenie budynku sklep spożywczy; odrębność: tak.

##### **Dział I – spis praw**

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 30-03-2092 roku oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość.

##### **Dział II – właściciel**

**Właściciel – udział 1/1:** Gmina Perzów.

**Użytkownicy wieczystości – udział 1/1:** Mariusz Piotr Wesoły, syn Benedykta i Wandy PESEL 76081311274.

##### **Dział III – ciężary i ograniczenia**

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Kępnie na rzecz Gminy Perzów.

##### **Dział IV – hipoteki**

Wzmianka o wniosku: DZ. KW. / KZ1E / 3265 / 25 / 1 z dnia 22-07-2025 - wpis hipoteki przymusowej.

Pod nr 1 wpisano hipotekę umowną łączną w kwocie 532.400,00 zł na rzecz Bank BPH S.A. Gdańsk o/Kalisz.

Pod nr 2 wpisano hipotekę przymusową zwykłą w kwocie 132.098,08 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Oleśnicy.

Pod nr 3 wpisano hipotekę przymusową w kwocie 102.645,58 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział we Wrocławiu.

Pod nr 4 wpisano hipotekę przymusową w kwocie 89.081,28 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział we Wrocławiu.

Pod nr 5 wpisano hipotekę przymusową w kwocie 28.190,94 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział we Wrocławiu.

Pod nr 6 wpisano hipotekę przymusową w kwocie 17.135,34 zł na rzecz Urzędu Gminy w Perzów.

### **Dane z ewidencji gruntów na dzień 18-07-2025 roku:**

- |                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| ▪ Województwo                  | wielkopolskie           |
| ▪ Powiat                       | kępiński                |
| ▪ Jednostka ewidencyjna        | Perzów – obszar wiejski |
| ▪ Obręb ewidencyjny            | 300805_2.0002, Turkowy  |
| ▪ Jednostka rejestrowa gruntów | 300805_2.0002.G135      |
| ▪ Właściciel                   | Gmina Perzów            |
| ▪ użytkownik wieczysty         | Wesoły Mariusz Piotr.   |
| ▪ Numer KW                     | KZ1E/00040606/2         |

### **DZIAŁKI EWIDENCYJNE**

- |                                     |                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| ▪ Arkusz                            | 1                               |
| ▪ Nr działki                        | 158/1                           |
| ▪ Identyfikator działki             | 300805_2.0002.158/1             |
| ▪ Powierzchnia działki              | 0,0400 ha                       |
| ▪ Rodzaj użytku                     | grunty rolne zabudowane Br-PsIV |
| ▪ Całkowita powierzchnia jedn. rej. | 0,0400 ha                       |

### **UWAGI:**

- Dane z ewidencji gruntów są zgodne z treścią księgi wieczystej **KZ1E/00040606/2**.
- Na podstawie oględzin stwierdzono, że nieruchomość nie jest przedmiotem umów najmu, dzierżawy, użyczenia itp. umów zobowiązujących.
- Na podstawie oględzin nieruchomości, w szczególności na podstawie stanu techniczno-użytkowego obiektów budowlanych stwierdzono, że w okresie ostatnich 24 miesięcy nie poczyniono na nieruchomości nakładów przewyższających kwotę 30 % ich wartości początkowej.

## **5.2 Dostęp nieruchomości do drogi publicznej**

Działka nr 158/1 ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej - działka nr 181/1 – droga gminna.

## **5.3 Pozwolenie na użytkowanie budynków**

Budynek pawilonu handlowego wzniesiono najprawdopodobniej w latach 80-tych XX wieku. W dniu oględzin nie przedłożono decyzji administracyjnych oraz zaświadczeń o zakończeniu budowy i oddaniu do użytkowania.



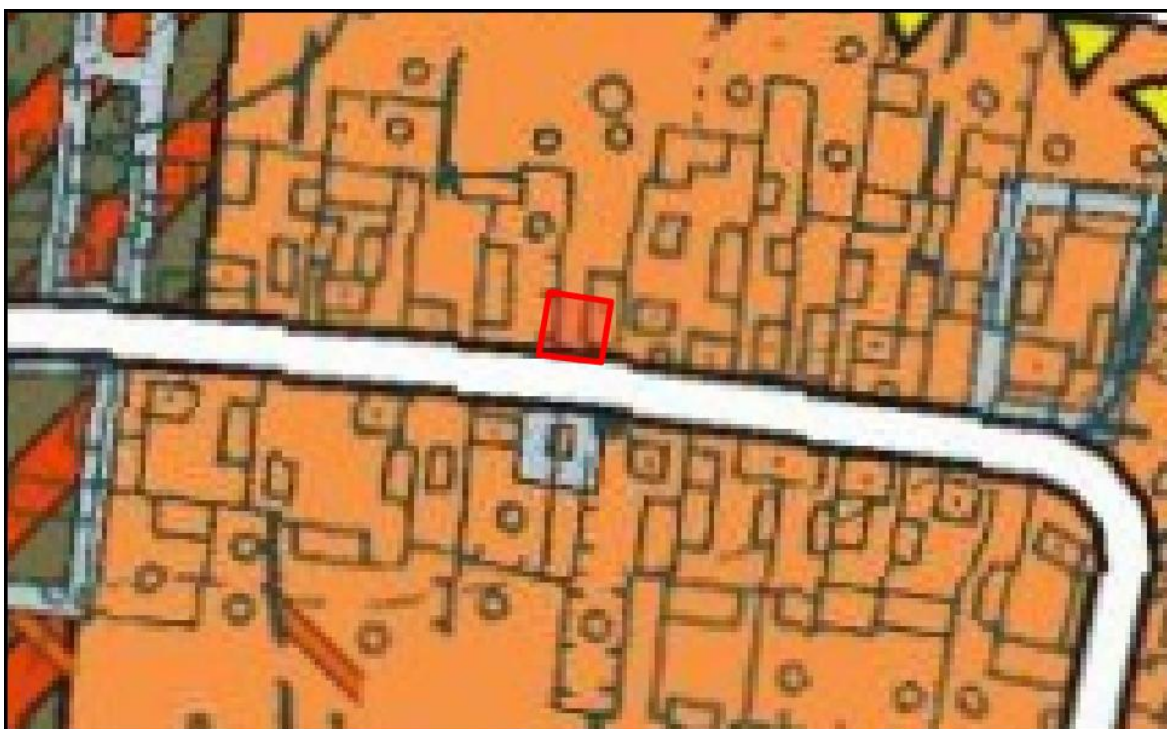
#### 5.4 Przeznaczenie nieruchomości

Od dnia 1 stycznia 2004 roku Gmina Perzów nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego na teren, na którym położona jest szacowana nieruchomość.

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

Natomiast w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Perzów, przyjętego Uchwałą Rady Gminy w Perzowie z dnia 28-12-2012 roku Nr XXVIII/136/2012, działka nr 158/1 położona jest w terenie zabudowy zagrodowej i w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rys. nr 1. – Fragment wyrysu ze Studium Gminy Perzów.



## 5.5 Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne

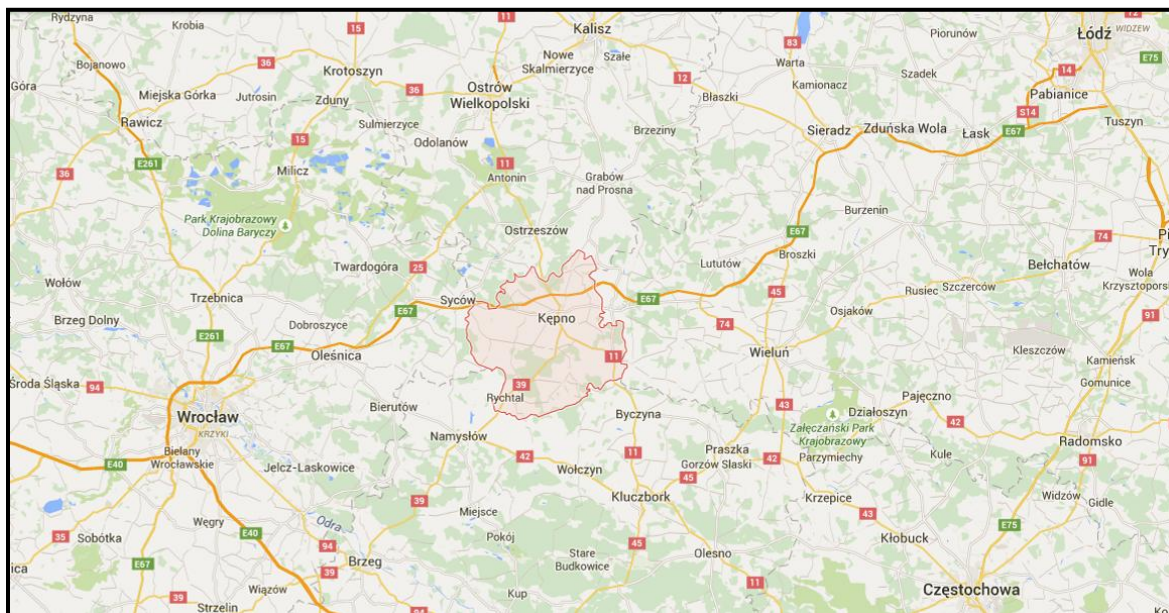
Szacowana nieruchomość położona jest w województwie wielkopolski, w powiecie kępińskim, w gminie Perzów, w miejscowości Turkowy.

**Powiat kępiński** jest najdalej wysuniętym na południe regionem Wielkopolski. Graniczy z trzema województwami: dolnośląskim, opolskim i łódzkim. Należy do powiatów średniej wielkości, a jego powierzchnia wynosi 608,27 km<sup>2</sup>. Obszar ten zamieszkuje 56.734 osób. Jedynym miastem powiatu i jego siedzibą jest Kępno, w którym mieszka około 15 500 osób. Przez tę swoistą stolicę, przebiegają ważne szlaki komunikacyjne : Wrocław - Warszawa oraz Katowice - Poznań. Najbliższym większym ośrodkiem miejskim jest Ostrów Wielkopolski (około 50 km), Kalisz oraz Wrocław (około 80 km). Odległość od Poznania - stolicy województwa wielkopolskiego - wynosi około 180 km.

W powiecie kępińskim dominują tereny równinne do 200 m n.p.m. Obszar jest jednak interesujący pod względem przyrodniczym, szczególnie ciekawe są rezerваты przyrody np. "Studnica" w gminie Rychtal. Dodatkową atrakcją stanowią liczne zabytki, najcenniejsze mają charakter sakralny. Najwspanialszym tego przykładem jest drewniany XVIII - wieczny kościółek "Na Półku".

Zasadniczo powiat ma charakter rolniczo - spożywczy z dobrze rozwiniętym rzemiosłem i handlem. Szczególną rolę w tym regionie odgrywa przemysł meblarski, potocznie mówi się o tzw. kępińskim zagłębiu meblowym. Liczne, najczęściej niewielkie zakłady produkcyjne i rzemieślnicze oraz aktywna działalność Powiatowego Urzędu Pracy sprawiają, że bezrobocie na tym terenie jest stosunkowo niskie. W czerwcu 2007 roku bezrobocie osiągnęło najniższy stan w Polsce (3,5%; 900 zarejestrowanych bezrobotnych).

Rys. nr 2. – Lokalizacja powiatu kępińskiego.



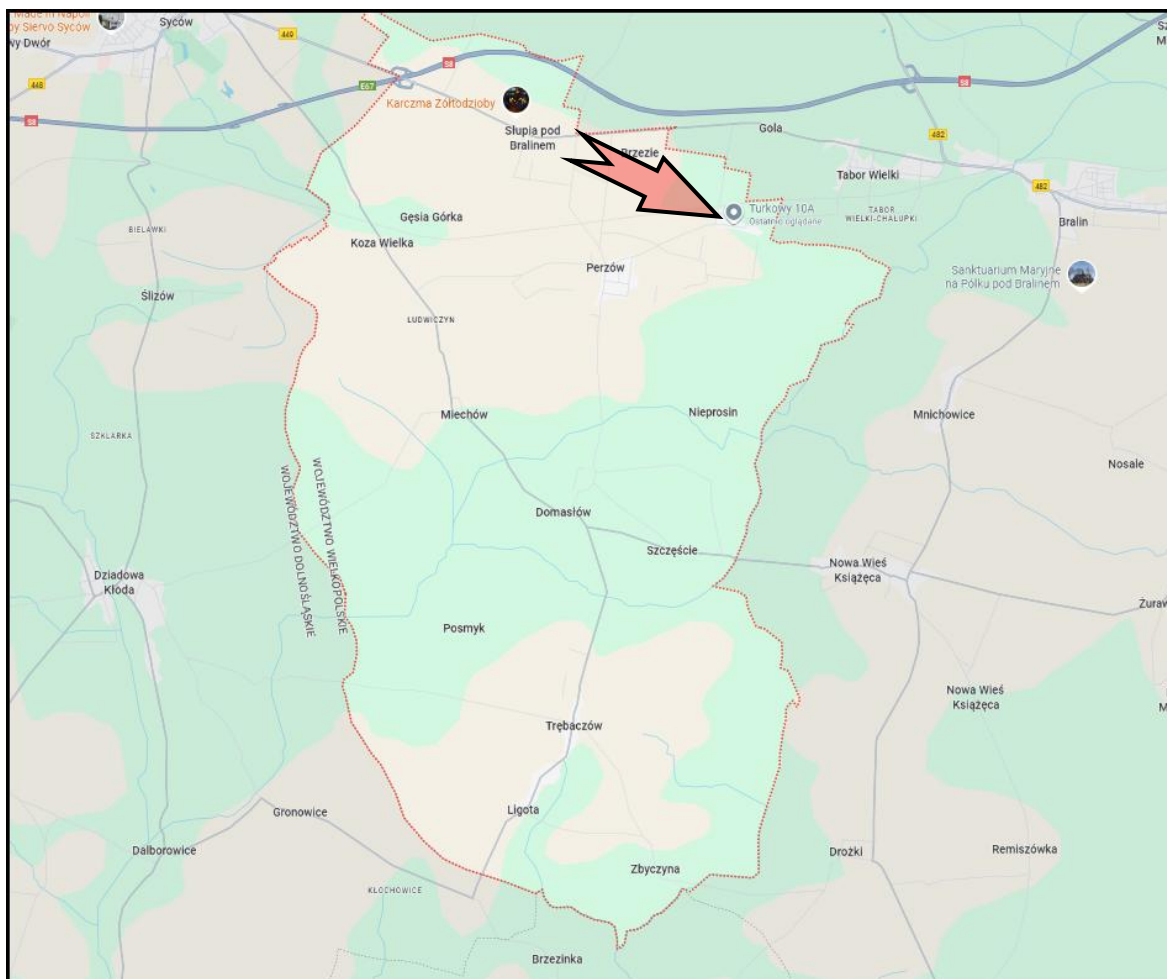
**Gmina Perzów** jest gminą wiejską położoną w południowo-zachodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie kępińskim. Zajmuje powierzchnię ok. 75 km<sup>2</sup>, a liczba mieszkańców wynosi około 3,8 tys. osób. Siedzibą władz gminy jest miejscowość Perzów.

Gmina ma charakter rolniczy, dominują gospodarstwa indywidualne zajmujące się produkcją roślinną i zwierzęcą. Działalność gospodarcza prowadzona jest głównie w zakresie handlu i usług.

Układ komunikacyjny jest korzystny – w sąsiedztwie gminy przebiega droga ekspresowa S8, zapewniająca połączenie z większymi ośrodkami miejskimi (Kępno, Ostrzeszów, Wrocław, Łódź).

Na terenie gminy funkcjonują podstawowe instytucje użyteczności publicznej – szkoły, przedszkola, ośrodek zdrowia, biblioteka i obiekty sportowe. Mieszkańcy mają dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej oraz telekomunikacyjnej. Krajobraz gminy kształtują tereny rolnicze, niewielkie kompleksy leśne oraz doliny cieków wodnych. Obszar charakteryzuje się walorami przyrodniczo-krajobrazowymi sprzyjającymi rekreacji i turystyce wiejskiej.

Rys. nr 3. – Lokalizacja gminy Perzów i miejscowości Turkowy.





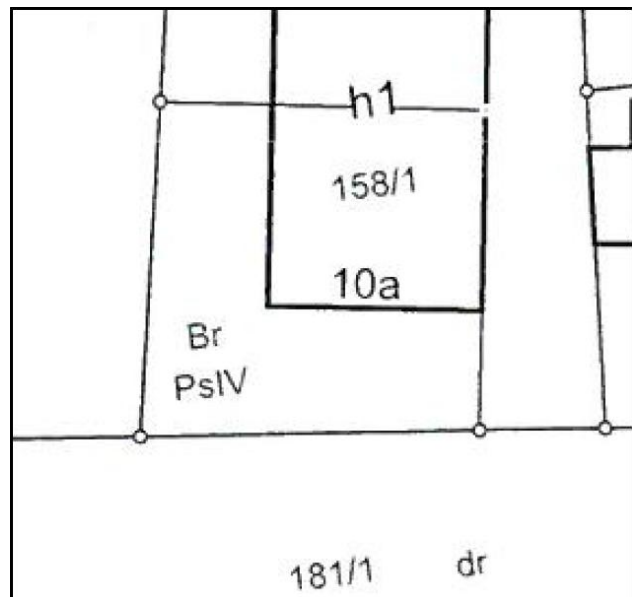
## 5.6 Opis nieruchomości

Szacowana nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,0400 ha położona jest w miejscowości Turkowy, bezpośrednio drodze gminnej, w gminie Perzów, w powiecie kępińskim, województwo wielkopolskie. Droga ta utwardzona została kamiennym brukiem, wyposażona jest w utwardzone chodniki, oświetlenie oraz w sieci: wodociągową, energetyczną, kanalizacyjną i teletechniczną.

Działka nr 158/1 o powierzchni 0,0400 ha o kształcie przypominającym kwadrat o wymiarach ca. 20m×20m, która zabudowana jest murowanym budynkiem pawilonu handlowego o powierzchni użytkowej 121,06 m<sup>2</sup>. Jest to budynek jednokondygnacyjny, bez piwnic i poddasza, wzniesiony w północnej i wschodniej granicy działki nr 158/1, od strony północnej dobudowany do podobnego murowanego budynku usługowego.

Teren działki nr 158/1 o płaskiej topografii bez większych wzniesień i zagłębień, bez ogrodzenia, w obszarach niezabudowanych w części frontowej utwardzony asfaltobetonem i kostką betonową.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie usytuowanej wzdłuż drogi gminnych.



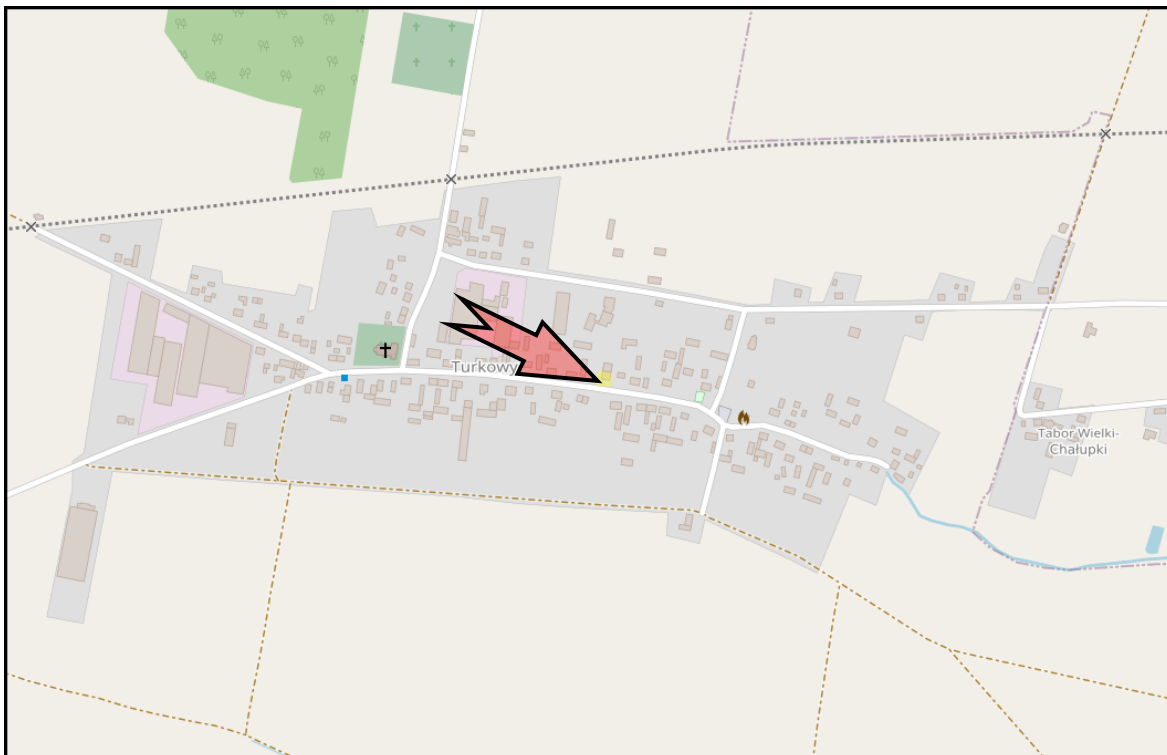
### **Odległości do ważniejszych miejscowości:**

- Kalisz: 80 km;
- Wrocław: 85 km;
- Poznań: 185 km;
- Łódź: 150 km;
- Warszawa: 285 km.

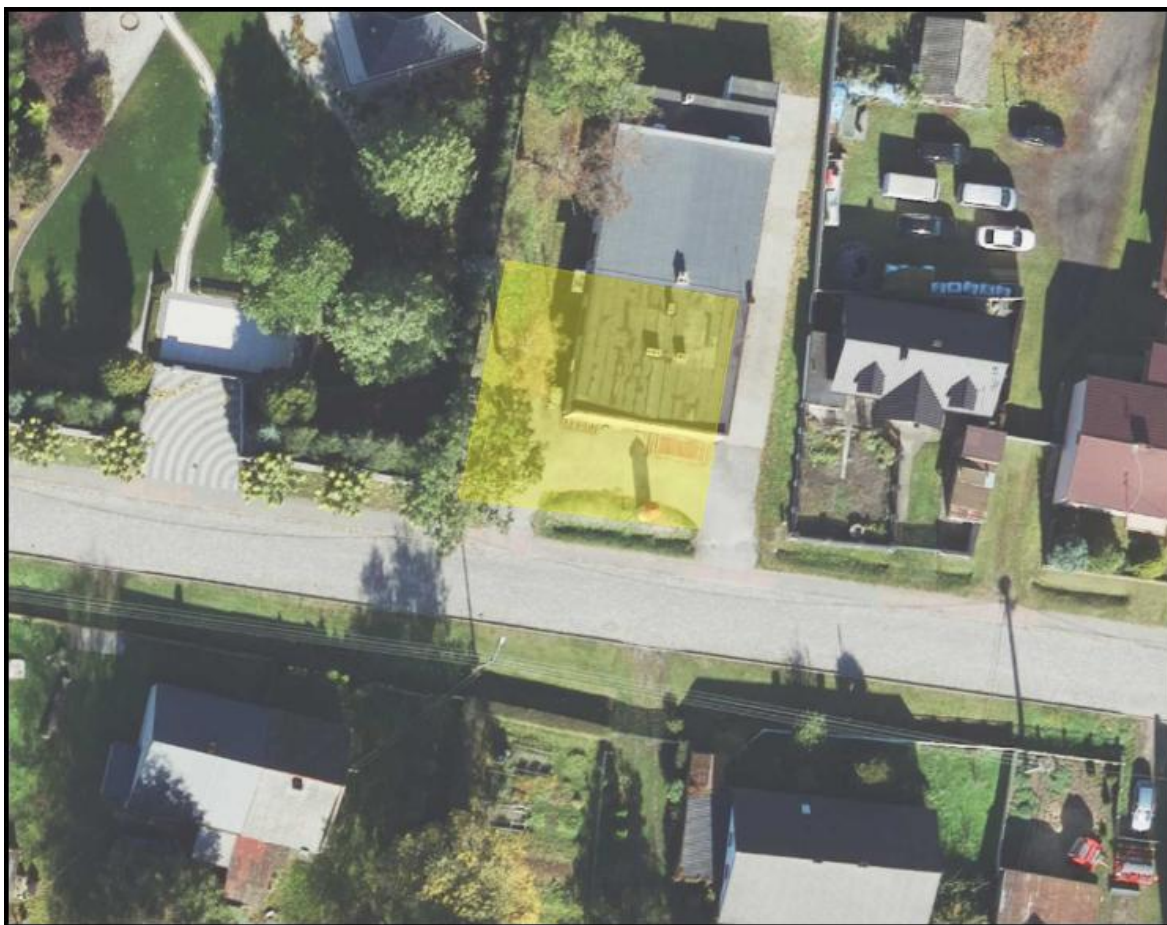
### **Dostępna infrastruktura techniczna:**

- Sieć energetyczna;
- Sieć wodociągowa;
- Sieć kanalizacyjna;
- Sieć teletechniczna.

Rys. nr 4. – Bliższa lokalizacja nieruchomości na terenie m. Turkowy.



Rys. nr 5. – Zdjęcie satelitarne nieruchomości i okolicy.



### 5.6.1 Budynek pawilonu handlowego

Działka nr 158/1 zabudowana jest murem budynkiem pawilonu handlowego. Budynek wzniesiono najprawdopodobniej w latach 80-tych XX wieku, w północnej i wschodniej granicy działki. Od strony północnej budynek przybudowany jest do innego podobnego budynku usługowego. Jest to budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia i poddasza. W bryle budynku znajdują się pomieszczenia sklepu z zapleczem. Główne wejście do budynku znajduje się w elewacji frontowej oraz dodatkowe w elewacjach bocznych.



Standard obiektu oceniono oraz funkcjonalność oceniono na przeciętną wymagającą modernizacji i konserwacji. Budynek znajduje się w średnim stanie technicznym.

Tabela nr 1. - Stan techniczny elementów budynku<sup>1</sup>.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego budynku	Procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
1	Bardzo dobry	0 – 15	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenie, wyposażenie) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
2	Zadowalający	16 – 30	Elementy budynku utrzymane są należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnienie, konserwacji, impregnacji itp.
3	Średni	31 – 50	<b>W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.</b>
4	Zły	51 – 70	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki i właściwości wbudowanych elementów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana.

#### Dane podstawowe budynku pawilonu handlowego<sup>2</sup>:

Rok budowy	najprawdopodobniej lata 80-te XX wieku
Ilość kondygnacji pod/nadziemnych	0/1
Powierzchnia użytkowa:	121,06 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy:	150,70 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> WACETOB Sp. z o.o. – OPERATY SZACUNKOWE –przykłady cz. 6, Warszawa 2012 r.

<sup>2</sup> Na podstawie pomiarów inwentaryzacyjnych powołanych w źródłach danych merytorycznych.

Opis elementów budynku pawilonu handlowego zawiera tabela nr 2.

Tabela nr 2. — Opis podstawowych elementów budynku.

Element	Opis
Fundament	Fundamenty betonowe, mury fundamentowe murowane.
Ściany konstrukcyjne	Ściany konstrukcyjne murowane z cegły.
Ścianki działowe	Ścianki działowe murowane.
Schody	Zewnętrzne żelbetowe.
Dach, konstrukcja, pokrycie	Stropodach żelbetowy kryty papą.
Tynki i okładziny	Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, lamperie i częściowo glazura – w zależności od rodzaju pomieszczeń.
Posadzki	Płytki gresowe.
Elewacja	Tynk cementowo-wapienny.
Stolarka okienna	PCV i drewniana.
Stolarka drzwiowa	Drewniane, metalowe i płytowe.
Instalacje	Elektryczna Wodna z sieci Kanalizacyjna do sieci c.o. z kotła na opał stały klimatyzacyjna monitoringu TV alarmowa odgromowa

W tabeli nr 3 zestawiono dane dotyczące powierzchni pomieszczeń budynku.

Tabela nr 3. — Zestawienie powierzchni pomieszczeń budynku pawilonu handlowego<sup>3</sup>.

L.p.	Opis pomieszczeń	Powierzchnia
<b>PRZYZIEMIE h = 3,45</b>		
1	Sala sprzedaży główna	10,88 m <sup>2</sup>
2	Sala sprzedaży mała	58,44 m <sup>2</sup>
3	Biuro	4,90 m <sup>2</sup>
4	Kuchnia	2,86 m <sup>2</sup>
5	WC	1,19 m <sup>2</sup>
6	Komunikacja	3,45 m <sup>2</sup>
7	Magazyn	29,21 m <sup>2</sup>
8	Skrytka	1,50 m <sup>2</sup>
9	Umywalnia	1,47 m <sup>2</sup>
10	Komunikacja	1,50 m <sup>2</sup>
11	Kotłownia	5,66 m <sup>2</sup>
<b>POWIERZCHNIA UŻYTKOWA</b>		<b>121,06 m<sup>2</sup></b>

Na postawie pomiarów powołanych w źródłach danych merytorycznych.

## 6. SPOSÓB WYCENY

### 6.1 Założenia do wyceny

Zgodnie z art. 110s. § 1. ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji: „do oszacowania wartości zajętej nieruchomości organ egzekucyjny wyznacza rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. Przy oszacowaniu wartości nieruchomości podaje się wartość:

- 1) gruntów;
- 2) obiektów budowlanych;
- 3) przynależności i pożytków.

§ 3. W przypadku, o którym mowa w art. 110p, przy oszacowaniu wartości nieruchomości podaje się wartość składników określonych w § 2 w odniesieniu do wydzielonej części nieruchomości.

§ 4 Wartości, o których mowa w § 2 i 3, podaje się z uwzględnieniem oraz bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Szacowana nieruchomość jest zabudowana i nie posiada pożytków i nie posiada przynależności.

### 6.2 Wskazanie rodzaj określanej wartości

Ze względu na cel jakiemu ma służyć niniejsza wycena określono wartość rynkową **WR** na podstawie n/w praw:

Zgodnie z art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami "wartość rynkowa nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej".

### 6.3 Wybór podejścia wyceny

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami "przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości".

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia przedmiotu wyceny i jego stanu prawnego, stanu zagospodarowania oraz informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, właściwym podejściem będzie podejście porównawcze, metodą porównywana parami do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości **WR**.

### 6.4 Opis metody wyceny

Zgodnie z art. 153. ust 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.



Zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Technologii w sprawie wyceny nieruchomości 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.

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.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną pt. "Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" w metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Zastosowanie tej metody wymaga następującej procedury:

1. Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań ze zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich opisem i charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m.kw. powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

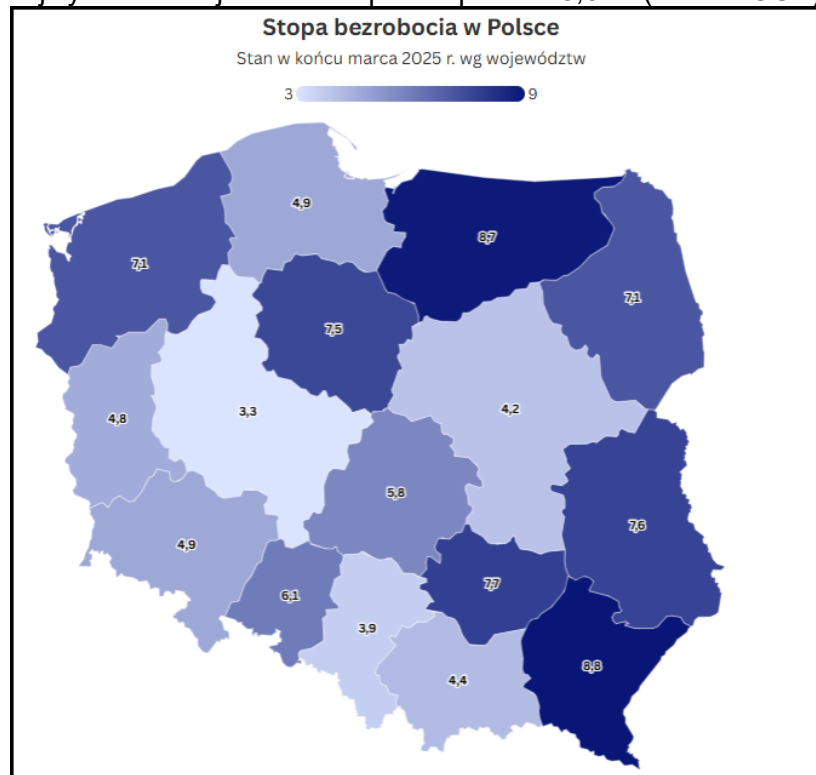
## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rynek wtórny sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami handlowymi oraz rynek gruntów niezabudowanych stanowiącymi przedmiot prawa własności i użytkowania wieczystego.
- Obszar analizy: gmina Perzów oraz gminy sąsiednie.
- Okres badania cen: 24 miesiące poprzedzające datę wyceny.

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono:

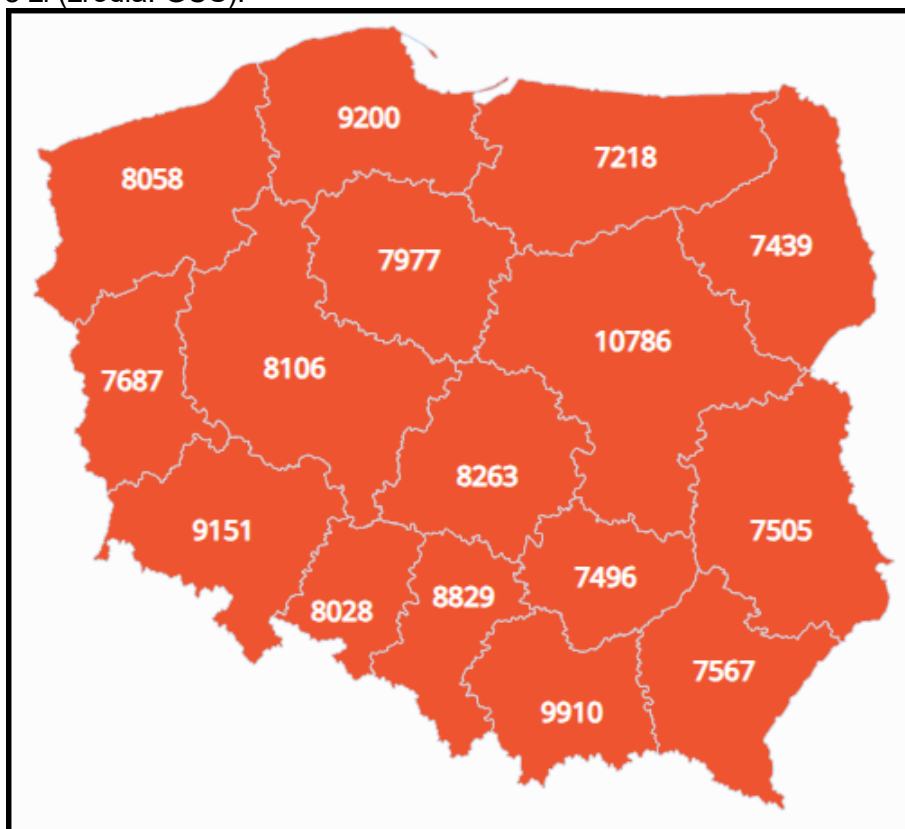
- Powiat kępiński z miastem Kępno (około 15 tys mieszkańców) to jeden z siedmiu głównych ośrodków województwa wielkopolskiego, siedziba instytucji rangi subregionalnej, cechujący się bardzo niską stopą bezrobocia. W miesiącu marcu 2025 roku stopa bezrobocia w powiecie kępińskim była bardzo niska i wynosiła zaledwie 1,6 % i ma tendencję stabilną. Dla porównania stopa bezrobocia w Wielkopolsce w miesiącu marcu 2025 roku wynosiła 3,3 %, a w całej Polsce wyniosła 5,3 %.
- Analizując stopę bezrobocia w Polsce (Rys. poniżej) w zależności od województw zauważa się jej znaczne zróżnicowanie poziomu. Jest to wynik zarówno nierównomiernego rozwoju społeczno – gospodarczego regionów, jak i ich położenia geograficznego. W miesiącu marcu 2025 roku najniższe bezrobocie zanotowano w województwie wielkopolskim na poziomie 3,3 %, natomiast najwyższe w województwie podkarpackim 8,8 % (źródło: GUS).
- Analizując stopę bezrobocia w Polsce (Rys. poniżej) w zależności od województw zauważa się jej znaczne zróżnicowanie poziomu. Jest to wynik zarówno nierównomiernego rozwoju społeczno – gospodarczego regionów, jak i ich położenia geograficznego. W miesiącu marcu 2025 roku najniższe bezrobocie zanotowano w województwie wielkopolskim na poziomie 3,3 %, natomiast najwyższe w województwie podkarpackim 8,8 % (źródło: GUS).



(Źródło: GUS)

- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw dla województwa wielkopolskiego w miesiącu marcu 2025 roku wyniosło 8 106 zł, co jest przeciętnym wynikiem w skali kraju. Najwyższe średnie wynagrodzenie

w marcu 2025 roku odnotowano w województwie mazowieckim, które wynosiło 10 786 zł, a najniższe w województwie warmińsko-mazurskim, które wynosiło 7 218 zł (źródła: GUS).



(Źródło: GUS)

- Według GUS przeciętne wynagrodzenie w marcu 2025 roku w poszczególnych sektorach w województwie wielkopolskim przedstawia się następująco:

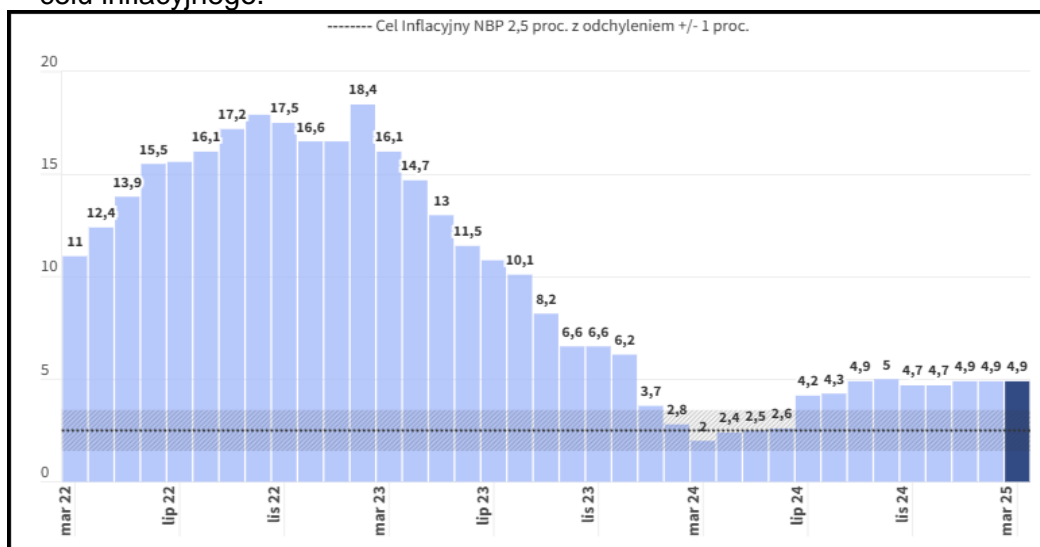
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto:

sektor przedsiębiorstw	8 106 PLN
przemysł	8 247 PLN
przetwórstwo przemysłowe	8 212 PLN
budownictwo	8 538 PLN
handel, naprawa pojazdów samochodowych	7 356 PLN
transport i gospodarka magazynowa	7 820 PLN
zakwaterowanie i gastronomia	5 808 PLN
informacja i komunikacja	18 292 PLN
obsługa rynku nieruchomości	8 491 PLN
administrowanie i działalność wspierająca	7 282 PLN

(Źródło: GUS)

- Ceny dóbr i usług konsumpcyjnych były w marcu 2025 średnio o 4,9 % wyższe niż rok wcześniej (dane GUS). Dane te pokazują, że mamy w ostatnim czasie

do czynienia z dużym spadkiem inflacji, jednakże nie osiągnęła ona jeszcze celu inflacyjnego.

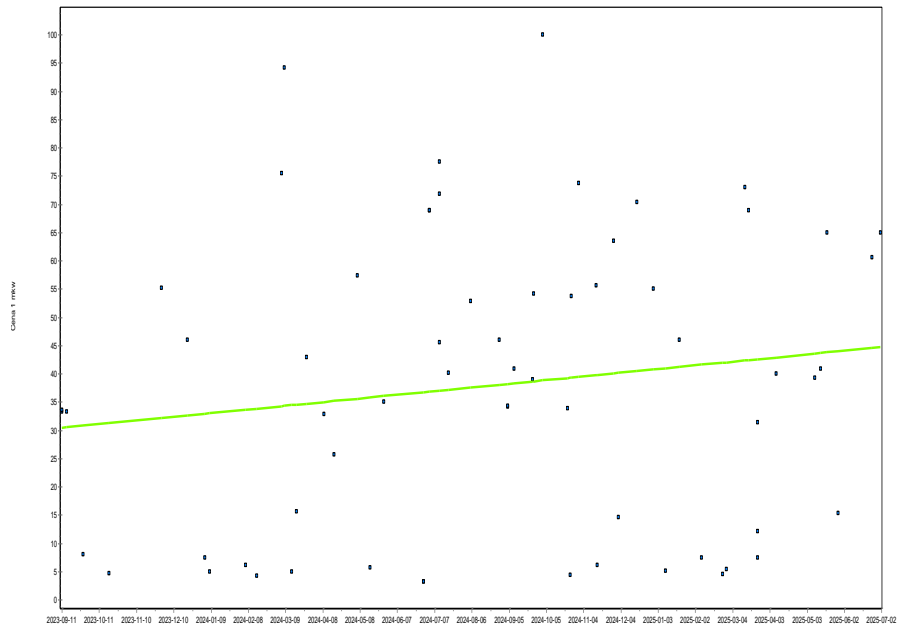


(Źródło: GUS)

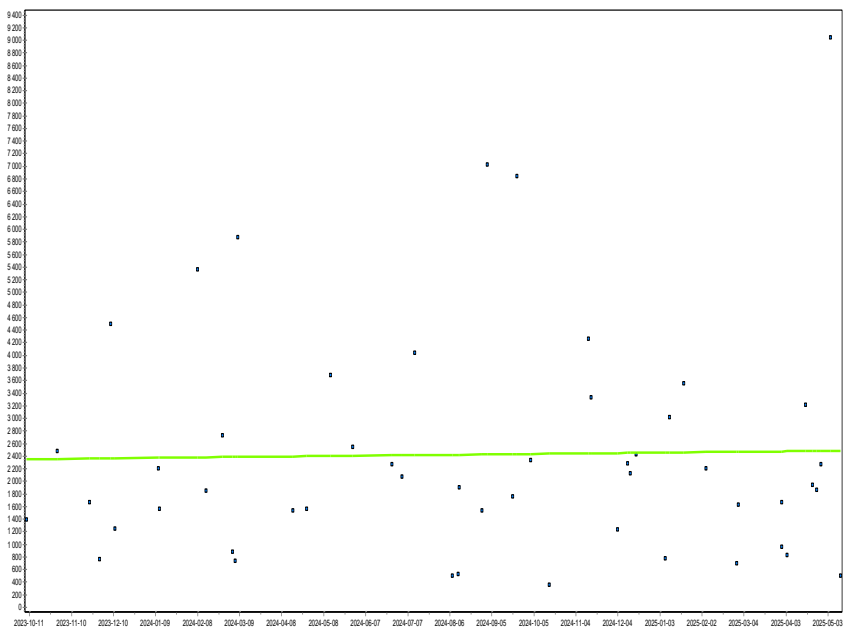
- Lokalny rynek nieruchomości (gmina Perzów) jest słabo rozwinięty - opera się głównie na transakcjach niezabudowanymi gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Natomiast rzadziej notowane są transakcje budynkami i lokalami mieszkalnymi.
- Na terenie gminy odnotowuje się zasadniczo bardzo niewielką ilość transakcji o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym. Sporadycznie spotykane są transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną. Wobec powyższego obszar analizy poszerzono o tereny powiatu kępińskiego oraz tereny powiatów sąsiednich.
- Obok transakcji niezabudowanymi gruntami można także odnotować sporadycznie transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami o charakterze komercyjnym. Na terenie miasta można spotkać budynki wybudowane przed 1989 rokiem i wykorzystywane obecnie na cele usługowo-magazynowo-produkcyjne. Są to najczęściej obiekty po upadłych lub przekształconych zakładach produkcyjnych. Ponadto na terenie Gminy Perzów w ostatnich latach powstało także kilka nowszych obiektów, w których prowadzona jest działalność magazynowo-produkcyjna.
- Z aktualnych obserwacji rynku nieruchomości i jego fazy cyklu koniunkturalnego wynika, że wcześniej rynek znajdował się w fazie ożywienia i wzrostu cen nieruchomości, głównie nieruchomości mieszkaniowych. Ostatnie lata zamrożenia gospodarki wynikający z rozprzestrzeniania się epidemii, trwający obecnie konflikt zbrojny na Ukrainie, wysoka inflacja oraz kryzys energetyczny rozpoczęły spowolnienie w gospodarce w Polsce ale też na całym świecie.
- Analiza transakcji rynku lokalnego wykazała, że na rynku lokalnym niewiele jest transakcji nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi będącymi w użytkowaniu wieczystym. Również na poszerzonym rynku sytuacja wygląda analogicznie. Powodem tego może być między innymi niewielka podaż tym prawem, ponieważ duża ilość gruntów będących w użytkowaniu wieczystym została przekształcona w prawo własności na podstawie aktualnych i wcześniej obowiązujących przepisów prawa. Wobec powyższego do wyceny zarówno gruntu jak i całej nieruchomości posłużono się także prawem własności z uwzględnieniem tego w procesie wyceny.
- Ze względu na szczegółowe położenie nieruchomości oraz niewielką ilość transakcji nieruchomości podobnych na terenie samej gminy Perzów, analizą rynku nieruchomości zabudowanych objęto teren powiatu kępińskiego, a także teren byłego województwa kaliskiego (południowa wielkopolska).

- W wyniku analizy rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych pawilonami handlowymi zebrano łącznie 52 transakcje z terenu powiatu kępińskiego i sąsiednich, których ceny mieszczą się w przedziale od 331,04 zł/m<sup>2</sup> do 9038,46 zł/m<sup>2</sup> o powierzchniach użytkowych od 30,00 m<sup>2</sup> do 13 141,22 m<sup>2</sup>.
- Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym.
- Po odrzuceniu transakcji niepodobnych, nierynkowych i skrajnych, wybrano 12 transakcji spełniających warunki podobieństwa, których ceny kształtują się na poziomie od 1250,00 zł/m<sup>2</sup> do 2478,71 zł/m<sup>2</sup>. Są to budynki o powierzchniach użytkowych mieszczących się w przedziale od 72,20 m<sup>2</sup> do 450,40 m<sup>2</sup>.
- Rynek niezabudowanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie Gminy Perzów jest dość słabo rozwiniętym, na którym średnio notuje się do kilkudziesięciu transakcji w skali roku. Podstawą analizy były dane uzyskane w Gminie Perzów.
- Badając rynek gruntów z terenu Gminy Perzów zebrano łącznie 64 transakcji nieruchomości niezabudowanymi o równej funkcji zawartych w okresie ostatnich 24 miesięcy. Ceny mieszczą się w przedziale od 3,23 zł/m<sup>2</sup> do 100,00 zł/m<sup>2</sup>.
- Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym.
- Po odrzuceniu transakcji niepodobnych, nierynkowych i skrajnych, wybrano 17 transakcji najbardziej podobnych, których ceny kształtują się na poziomie od 46,00 zł/m<sup>2</sup> do 94,12 zł/m<sup>2</sup>. Powierzchnia przyjętych do porównań gruntów mieści się w przedziale od 487 m<sup>2</sup> do 1184 m<sup>2</sup>. Przyjęte grunty są niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- Jak wynika z obserwacji ofert w biurach pośrednictwa nieruchomości czas ekspozycji (płynność) podobnych nieruchomości może wynosić najprawdopodobniej powyżej 12 miesięcy i obecnie okres ten może się wydłużać.
- Obserwując rynek nieruchomości gruntowych zauważyć można, że w okresie wcześniejszym następował okres ożywienia i silnych wzrostów cen nieruchomości. W okresie badania cen (tj. od 24 miesięcy) nie zauważono już tak silnych wzrostów cen transakcyjnych, najprawdopodobniej ze względu na trwające spowolnienie w gospodarce. Wzrost cen ten na terenie powiatu kępińskiego i południowej wielkopolski wynosi obecnie:
  - dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych 23,80 % w skali roku. Poniżej przedstawiono wykres 64 transakcji niezabudowanych z terenu Gminy Perzów, który potwierdza powyższe (źródło: program Walor).
  - dla nieruchomości zabudowanych budynkami 3,51 % w skali roku. Poniżej przedstawiono wykres 51 transakcji budynkami handlowymi, który potwierdza powyższe (źródło: program Walor).

### Grunty niezabudowane



### Nieruchomości zabudowane budynkami handlowymi



- Ze względu na wysoki chwilowy wzrost ceny nieruchomości gruntowych, do wyceny przyjęto trend zmiany cen na niższym bezpieczniejszym poziomie w wysokości 7,5 % w skali roku. Przyjęte do wyceny transakcje zaktualizowano według powyższych poziomów.

## 8. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI (PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I PRAWA WŁAŚNOCI BUDYNKU)

### 8.1 Założenia dla potrzeb określenia wartości

- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- powierzchnia użytkowa budynku pawilonu przyjęta do obliczeń wynosi 121,06 m<sup>2</sup>,
- do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości zabudowanymi budynkami handlowymi;
- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych, a następnie określono wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni prawa własności,
- wynik wyceny i tabele porównawcze załączono poniżej.

### 8.2 Analiza rynku w świetle cech rynkowych

Na podstawie analizy bazy danych cen nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego, na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.

1. Lokalizacja	35%
2. Stan techniczno-użytkowy	20 %
3. Wielkość powierzchni użytkowej budynku	25 %
4. Rodzaj prawa do gruntu	5 %
5. Wielkość działki	15 %

### 8.3 Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

Z posiadanej bazy danych monitorowania rynku nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi wybrano 12 najbardziej podobnych.

Tabela nr 4. - Zestawienie transakcji nieruchomości zabudowanych.

L.p.	Położenie – obręb	Data transakcji	Cena całkowita	Pow. użytkowa	Cena za [1,0 m <sup>2</sup> ]	Cena za [1,0 m <sup>2</sup> ] po aktualizacji	Pow. działki
1	Dębniaki 0007	09.10.2023	340 000,00 zł	244,00 m2	1 393,44 zł	1 488,05 zł	3 642 m2
2	Wrotków 0028	31.10.2023	195 000,00 zł	78,67 m2	2 478,71 zł	2 641,50 zł	1 000 m2
3	Czajków 0001	11.12.2023	400 000,00 zł	320,00 m2	1 250,00 zł	1 326,94 zł	735 m2
4	Rogaszyce 0013	11.01.2024	260 000,00 zł	118,40 m2	2 195,95 zł	2 324,29 zł	665 m2
5	Rozdrażew 0009	12.01.2024	400 000,00 zł	257,60 m2	1 552,80 zł	1 643,40 zł	1 117 m2
6	Piekarzew 0018	26.04.2024	700 000,00 zł	450,40 m2	1 554,17 zł	1 628,61 zł	6 147 m2
7	Wronów 0019	20.09.2024	240 000,00 zł	136,54 m2	1 757,73 zł	1 816,50 zł	994 m2
8	Koźmin Wilk. 0001	13.12.2024	570 000,00 zł	268,98 m2	2 119,12 zł	2 172,66 zł	112 m2
9	Witaszyce 0019	17.12.2024	176 000,00 zł	72,80 m2	2 417,58 zł	2 477,73 zł	500 m2
10	Ludwinów 0010	22.04.2025	140 000,00 zł	72,20 m2	1 939,06 zł	1 963,77 zł	700 m2
11	Bralin 0001	25.04.2025	400 000,00 zł	215,20 m2	1 858,74 zł	1 881,89 zł	687 m2
12	Bachorzew 0002	28.04.2025	180 000,00 zł	79,20 m2	2 272,73 zł	2 300,39 zł	307 m2

W zbiorze tym określono:

- cenę minimalną:  $C_{\min} = 1\,250,00 \text{ zł/m}^2$ ,
- cenę maksymalną:  $C_{\max} = 2\,478,71 \text{ zł/m}^2$ ,
- cenę średnią:  $C_{\text{śr}} = 1\,899,17 \text{ zł/m}^2$ ,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1\,228,71 \text{ zł/m}^2$ .

Po aktualizacji cen ze względu na upływ czasu w zbiorze tym określono:

- cenę minimalną:  $C_{\min} = 1\,326,94 \text{ zł/m}^2$ ,
- cenę maksymalną:  $C_{\max} = 2\,641,50 \text{ zł/m}^2$ ,
- cenę średnią:  $C_{\text{śr}} = 1\,972,14 \text{ zł/m}^2$ ,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1\,314,56 \text{ zł/m}^2$ .

Poniżej przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela nr 5. — Zakresy kwotowe.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy
1	Lokalizacja	35%	460,096 zł/m <sup>2</sup>
2	Stan techniczno-użytkowy	20%	262,912 zł/m <sup>2</sup>
3	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	25%	328,640 zł/m <sup>2</sup>
4	Rodzaj prawa do gruntu	5%	65,728 zł/m <sup>2</sup>
5	Wielkość działki	15%	197,184 zł/m <sup>2</sup>
	$\Sigma$	<b>100%</b>	<b>1 314,56 zł/m<sup>2</sup></b>

#### 8.4 Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

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

Tabela nr 6. — Ocena rynku.

L.p.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	Korzystna	Najbardziej korzystna na badanym rynku, poszukiwane przez nabywców, miasta o większym znaczeniu w regionie, miasta powiatowe itp.
		Pośrednia	Mniej atrakcyjna lokalizacja, miasta mniejsze, poza głównymi miastami w regionie, miejscowości gminne itp.
2	Stan techniczno-użytkowy	Lepszy	Standard wykończenia podwyższony, korzystny i funkcjonalny układ budynku, atrakcyjna architektura i zagospodarowanie.
		Przeciętny	Przeciętny standard wykończenia i funkcjonalność, architektura i zagospodarowanie terenu typowe.
3	Wielkość powierzchni użytkowej budynków	Poprawka obliczona liniowo	Analiza rynku wykazuje, że obiekty o mniejszych powierzchniach użytkowych uzyskują wyższe ceny jednostkowe.
4	Rodzaj prawa do gruntu	Własność	Prawo własności gruntu najbardziej preferowane przez potencjalnych nabywców. Prawo użytkowania wieczystego gruntu mniej preferowane przez potencjalnych nabywców.
		Użytkowanie wieczyste	
	Wielkość działki	Poprawka obliczona liniowo	Analiza rynku wykazuje, że nieruchomości o większej powierzchni działki uzyskują wyższe ceny jednostkowe.



## 8.5 Charakterystyka obiektów wykorzystanych do porównań

Ze zbioru transakcji wykorzystano w obliczeniach jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży obiektów najbardziej podobnych do wycenianego.

Tabela nr 7. — Opis nieruchomości porównawczych.

Dane nieruchomości porównawczych	Nieruchomość wycenana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Województwo	Wielkopolskie	Wielkopolskie	Wielkopolskie	Wielkopolskie
Powiat	Kępiński	Ostrzeszowski	Pleszewski	Kępiński
Gmina	Perzów	Czajków.	Gizałki	Bralin
Miejscowość	Turkowy	Czajków	Wronów	Bralin
Ulica		-	-	Przemysłowa
Prawo do gruntu	UW	Własność	Własność	własność
Funkcja	handlowa	handlowa	handlowa	handlowa
Ocena lokalizacji	Pośrednia – m. blisko położna w stosunku do głównych szlaków	Gorsza – miejscowość peryferyjna	Gorsza – miejscowość peryferyjna	Korzystna – lokalizacja korzystna względem głównych szlaków i m. powiatowej
Pow. działki	400 m <sup>2</sup>	735 m <sup>2</sup>	994 m <sup>2</sup>	687 m <sup>2</sup>
Pow. użytkowa budynków	121,06 m <sup>2</sup>	320,00 m <sup>2</sup>	136,54 m <sup>2</sup>	215,20 m <sup>2</sup>
Rok budowy	Lata 80-te	b.d.	b.d.	b.d.
Stan techniczno-użytkowy	Przeciętny	Gorszy (niski standard i architektura)	Przeciętny	Przeciętny
Technologia	Tradycyjna, murowana	Tradycyjna, murowana	Tradycyjna, murowana	Tradycyjna, murowana
Cena 1m <sup>2</sup> p.u.	—	1250,00 zł/m <sup>2</sup>	1757,73 zł/m <sup>2</sup>	1858,74 zł/m <sup>2</sup>
Cena całkowita	—	400 000 zł	240 000 zł	400 000 zł
Cena 1m <sup>2</sup> po aktualizacji cen	—	1326,94 zł/m <sup>2</sup>	1816,50 zł/m <sup>2</sup>	1881,89 zł/m <sup>2</sup>
Data transakcji	—	11-12-2023	20-09-2024	25-04-2025

## 8.6 Wycena wartości rynkowej nieruchomości WR

Określenia wartości nieruchomości dokonano w tabeli nr 8 poniżej.

Tabela nr 8. — Określenie wartości rynkowej nieruchomości WR.

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Obiekty do porównań					
		Nieruchomość A		Nieruchomość B		Nieruchomość C	
		Opis	Poprawka	Opis	Poprawka	Opis	Poprawka
Uzyskana cena po aktualizacji	X	1326,94 zł/m <sup>2</sup>		1816,50 zł/m <sup>2</sup>		1881,89 zł/m <sup>2</sup>	
Lokalizacja	Pośrednia	Gorsza	230,05	Gorsza	230,05	Korzystna	-230,05
Stan techniczno-użytkowy	Przeciętny	Gorszy	131,46	Przeciętny	0,00	Przeciętny	0,00
Wielkość powierzchni użytkowej budynku	121,06 m <sup>2</sup>	+198,94 m <sup>2</sup>	120,36	+15,48 m <sup>2</sup>	9,37	+94,14 m <sup>2</sup>	56,95
Rodzaj prawa do gruntu	UW	Własność	-65,73	Własność	-65,73	Własność	-65,73
Wielkość działki	400 m <sup>2</sup>	-335 m <sup>2</sup>	-111,22	-594 m <sup>2</sup>	-197,21	-287 m <sup>2</sup>	-95,28
Suma poprawek			<b>304,92</b>		<b>-23,52</b>		<b>-334,11</b>
Wartość skorygowana		1631,86 zł/m <sup>2</sup>		1792,98 zł/m <sup>2</sup>		1629,66 zł/m <sup>2</sup>	
<b>Wartość średnia</b>	1728,65 zł/m <sup>2</sup>						
<b>Pow. użytkowa</b>	121,06 m <sup>2</sup>						
<b>Wartość rynkowa</b>	209 270,37 zł						
<b>Wartość przyjęta WR</b>	<b>209 270,00 zł</b>						

Słownie: dwieście dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt zł

## 9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Na dzień wyceny, wartość rynkową nieruchomości gruntowej składającej się z prawa użytkowania wieczystego działki nr 158/1 zabudowanej pawilonem stanowiącym odrębną własność, położonej w m. Turkowy, Gmina Perzów, zapisanej w księdze wieczystej nr KZ1E/00040606/2 określono na kwotę:

**209 270 zł**

*Słownie: dwieście dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt zł*

### 9.1 Wnioski z dokonanych obliczeń

Wartość rynkowa została określona na podstawie analizy lokalnego rynku, danych zawartych w aktach notarialnych, danych uzyskanych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz w oparciu o przyjęte założenia.

W trakcie wyceny uwzględniono: lokalizację, sąsiedztwo, projektowaną architekturę, przewidzianą powierzchnię użytkową budynku, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, dostępność komunikacyjną, rodzaj projektowanych materiałów budowlanych, funkcjonalność, standard wykończenia, rodzaj prawa do gruntu, powierzchnię terenu oraz inne preferencje, jakimi kierują się potencjalni nabywcy.

Analizując uzyskane wyniki należy zauważyć, że oszacowana wartość rynkowa nieruchomości kształtuje się na poziomie 1728 zł/m<sup>2</sup> budynku wraz z prawem u. w. gruntu. Wartości te korespondują z cenami osiąganymi za podobne nieruchomości zbywane na wolnym rynku, co wynika z analizy i charakterystyki rynku w punkcie 7.

Wobec powyższego stwierdzono, że oszacowana wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej ceną, po której będzie można zbyć nieruchomość. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

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

## 10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

### 10.1 Klauzule ogólne:

- Podane wyżej kwoty nie zawierają podatku VAT oraz innych opłat związanych ze zbyciem nieruchomości.
- Powyższa wartość nie uwzględnia hipotek.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych.
- Ocena stanu technicznego i użytkowego części składowych gruntu została wykonana przez rzeczoznawcę na podstawie wizji lokalnej i oględzin obiektu, stąd nie może stanowić w żadnym zakresie ekspertyzy technicznej ani budowlanej.

### 10.2 Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu szacunkowego

- Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystany do innego celu a niżeli określony w operacie.
- Udostępnianie operatu osobą trzecim pozostawiono do uznania Zamawiającego.

### **10.3 Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy**

- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianego obiektu, oraz za ukryte wady techniczne w częściach składowych gruntu, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej, oraz wizji lokalnej.
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

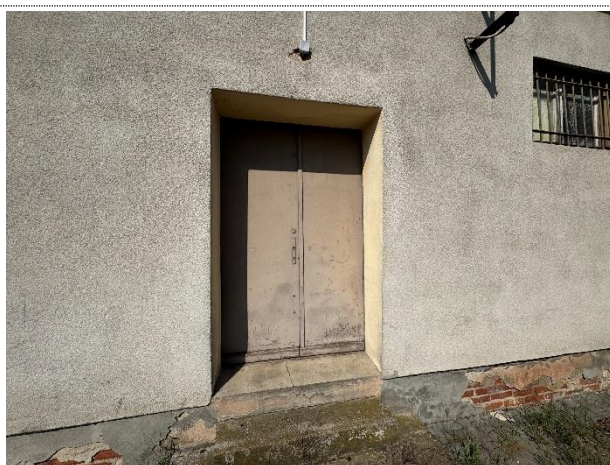
## **11. ZAŁĄCZNIKI**

- *Dokumentacja fotograficzna.*
- *Wydruk treści księgi wieczystej z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.*
- *Wypis z rejestru gruntów szacowanej nieruchomości.*
- *Mapa ewidencyjna.*
- *Protokół z oględzin.*
- *Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.*

Ostrów Wielkopolski, dnia 3 września 2025 roku.

**Dokumentacja fotograficzna nieruchomości sporządzona dnia 14.08.2025 roku**

Widok budynku pawilonu handlowego

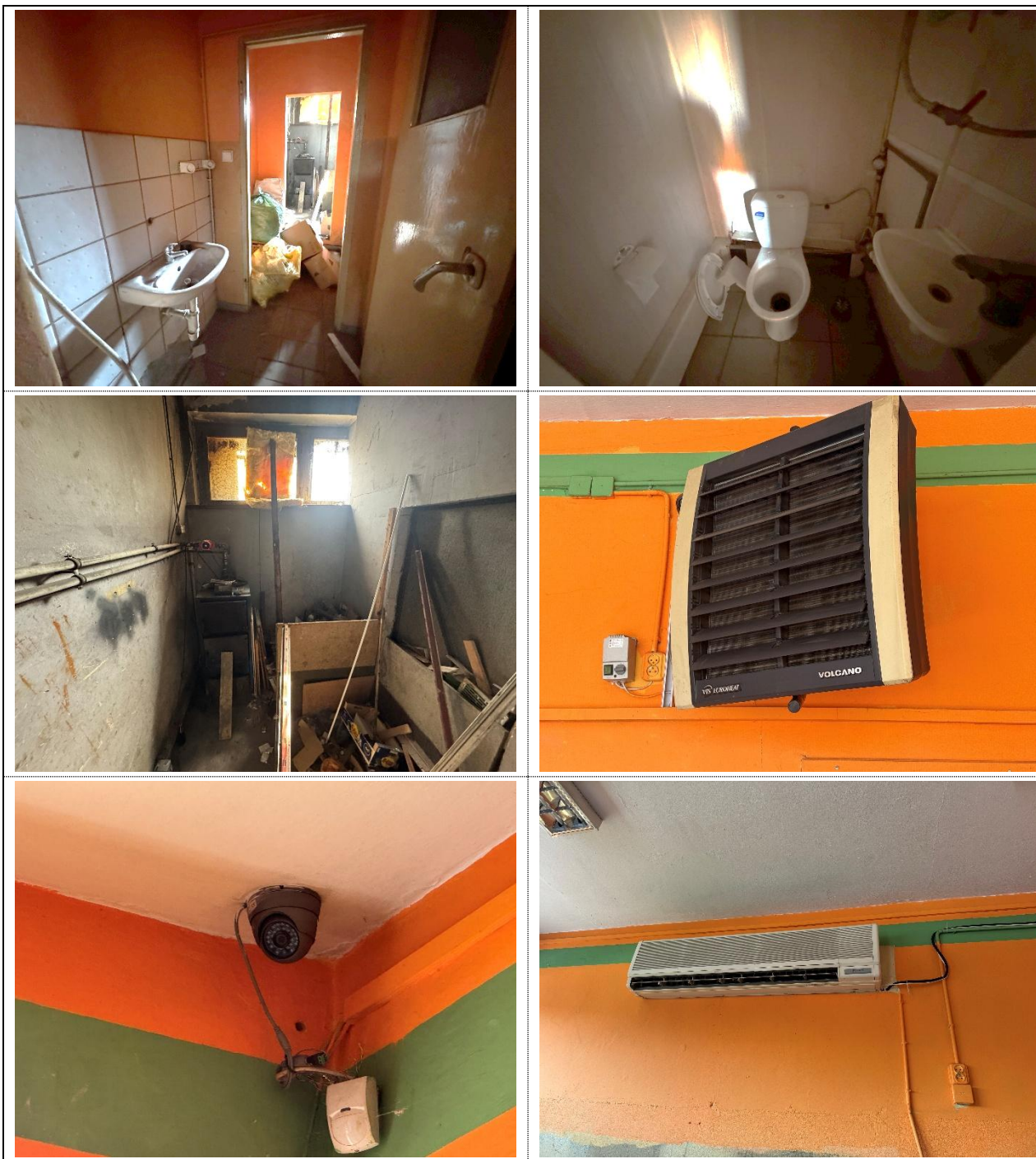
















Zagospodarowanie działki



Otoczenie





## GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	Nr podstawy wpisu
1	1

## Działki ewidencyjne

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
	---
Numer działki	158/1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PERZÓW, TURKOWY
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00039798 / , 0,0400 HA

Obszar całej nieruchomości	Nr podstawy wpisu
0,0400 HA	1

## Budynki

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
	---
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PERZÓW, TURKOWY
Powierzchnia użytkowa budynku	150,7000 M2
Przeznaczenie budynku	SKLEP SPOŻYWCZY
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK

## Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	Nr podstawy wpisu
1	---

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	OPIS I PLAN; 1
1	(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00001587/93/, 1983-03-31 00:00:00, 1993-03-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

## GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) | [Dział I-SP](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

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

Prawo użytkowania wieczystego	
Nr podstawy wpisu	
Okres użytkowania	2092-03-30
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ.

## Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 1993-03-30; 3-6 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00001587/93/, 1983-03-31 00:00:00, 1993-03-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

## GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

## Właściciele

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1/1 ---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA PERZÓW	

## Użytkownicy wieczystości

Napis	Nr podstawy wpisu	---
WIPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2 1/1 ---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIUSZ PIOTR WESOŁY, BENEDYKT, WANDA, 76081311274	

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	Nr podstawy wpisu
4	UMOWA SPRZEDAŻY, 1088/2014, 2014-02-12, BARBARA OLEJARNIK, AL. MARCINKOWSKIEGO 10/2 KĘPNO, 63-600 KĘPNO; 14-16 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1E/00000527/14/001, 2014-02-14 14:30:00, 2014-02-18-12.29.01.443763, NIE, 13-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty

## GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	42
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W KĘPNIE	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	GMINA PERZÓW, PERZÓW

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI (Z KWALIFIKOWANYM PODPISEM ELEKTRONICZNYM), 3009-SEE.7112.130799379.2025.BZIU, 2025-03-04, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KĘPNIE; 144 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
42	DZ. KW./KZ1E/00001082/25/001, 2025-03-11 08:41:00, 2025-06-06-14.59:58.503865, NIE, 140-141 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-0</b>	<b>Dział I-1</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>						
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>									
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)									
<b>1. DZ. KW. / KZ1E / 3265 / 25 / 1 - 2025-07-22, 16:02:14 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ</b>									
Lp. 1.	---								
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>1</b>								
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ								
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWIENNA ŁĄCZNA</b>								
Suma (słownie), waluta	<b>532400,00</b> (PIĘĆSET TRZYDZIECI DWA TYSIĄCE CZTERYSTA) ZŁ								
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	SPŁATA KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY, KOSZTY POSTĘPOWANIA, UMOWA KREDYTOWA NR 4357979151 Z DNIA 16.7.2013R.							
Inne informacje	NINIEJSZA HIPOTEKA WSPÓŁGŁOZIA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W WIELUNIU SR1W/00098037/8								
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>									
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>BANK BPH S.A. GDAŃSK O/KALISZ, WARSZAWA</b>							
Lp. 2.	---								
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>								
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ								
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>								
Suma (słownie), waluta	<b>132098,08</b> (STO TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE DZIEWIĘDZIESIĄT OSIEM 08/100) ZŁ								
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ PODATKOWYCH W PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG, TYTUŁY WYKONAWCZE NR: 0216-SEW.723.873.2019.Z DNIA 2019-04-10 0216-SEW.723.489.2019.Z DNIA 2019-02-25 0216-SEW.723.811.2019.Z DNIA 2019-04-04 0216-723.795125.2020.Z DNIA 2020-11-04 0216-SEW.723.1458.2019.Z DNIA 2019-06-05 0216-723.795126.2020.Z DNIA 2020-11-04 0216-723.441619.2020.Z DNIA 2020-08-05 0216-723.547928.2020.Z DNIA 2020-09-08 0216-723.647463.2020.Z DNIA 2020-10-01 0216-723.913900.2020.Z DNIA 2020-12-10 0216-723.435.2021.Z DNIA 2021-01-04 0216-723.147156.2021.Z DNIA 2021-02-24 0216-723.275443.2021.Z DNIA 2021-04-07 0216-723.307874.2021.Z DNIA 2021-04-14 0216-723.460842.2021.Z DNIA 2021-06-08 0216-723.533887.2021.Z DNIA 2021-06-25 0216-723.637644.2021.Z DNIA 2021-08-11 0216-723.704358.2021.Z DNIA 2021-08-30							
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>									
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OLEŚNICY, OLEŚNICA</b> ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA							
Lp. 3.	---								
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>3</b>								
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ								
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>								
Suma (słownie), waluta	<b>102645,58</b> (STO DWA TYSIĄCE SZESZĘSET CZTERDZIEŚCI PIĘĆ 58/100) ZŁ								
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	ZALEGŁE SKADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI, DALSZE TYTUŁY WYKONAWCZE Z DNIA 12.08.2021 NR: TW447022100345601, TW447022100345701, TW447022100346001, TW447022100346101, TW447022100346201, TW447022100346401, TW447022100346501							
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>									
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WARSZAWA, 00001775600260, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA</b>							

Lp. 4.										Nr podstawy wpisu	
	Numer hipoteki (roszczenia)	<b>4</b>									32, 33
	Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ									
	Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>									
	Suma (słownie), waluta	<b>89081,28</b> (OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMDZIESIĄT JEDEN 28/100) ZŁ									
	Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	ZALEGŁE SKADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI, DALSZE TYTUŁY WYKONAWCZE Z DNIA 07.12.2021 R. NR: TW4470221005534D1 ORAZ Z DNIA 26.04.2022 R. NR: TW44702220030383D1								
	<b>Wierzyciel hipoteczny</b>										
	Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WARSZAWA, 00001775600260, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA</b>								
Lp. 5.	---										
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>5</b>										
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ										
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>										
Suma (słownie), waluta	<b>28190,94</b> (DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY STO DZIEWIĘDZIESIĄT 94/100) ZŁ										
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	ZALEGŁE SKADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI, DALSZE TYTUŁY WYKONAWCZE Z DNIA 13.06.2022 R. NR: TW4470222004059D1, TW4470222004060D1, TW4470222004061D1									
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>											
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WARSZAWA, 00001775600260, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA</b>									
Lp. 6.	---										
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>6</b>										
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ										
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>										
Suma (słownie), waluta	<b>17135,34</b> (SIEDMNAŚCIE TYSIĘCY STO TRZYDZIEŚCI PIĘĆ 34/100) ZŁ										
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	ZALEGŁE PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2021-2023, ODSETKI, KOSZTY, DALSZE TYTUŁY WYKONAWCZE NR: SW-1/6/2022.Z DNIA 14.04.2022R.; SW-1/6/2022.Z DNIA 24.08.2022R.; SW-1/7/2022.Z DNIA 30.12.2022R.; SW-1/1/2023.Z DNIA 19.07.2023R.; SW-1/6/2024.Z DNIA 14.02.2024R.									
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>											
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>GINIA PERZÓW, PERZÓW, 250855200</b>									

**DOCUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
5	<b>OSWIADCZENIE BANKU</b> , 2015-03-20, BANK BPH SA SIEDZIBA GDAŃSK, O/KALISZ; 25 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; połączenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1E/00001031/15/001, 2015-03-24 09:00:00, 2015-04-09-11.05.05.621278, NIE, 21-24 (rodzaj / numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, połączenie wniosku - numer karty akt)
6	<b>ZAWIADOMIENIE</b> , DZ.KW./SR1W/00002395/15, 2015-03-27, SĄD REJONOWY WIELUN; 32:33 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; połączenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1E/00001302/15/001, 2015-04-13 08:00:00, 2015-04-15-14.12.56.284429, NIE, 31 (rodzaj / numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, połączenie wniosku - numer karty akt)
7	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , 0216-SEW.723.873.2019, 2019-04-10, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OLEŚNICY; 48 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; połączenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1E/00004041/21/001, 2021-09-23 11:17:00, 2022-01-27-10.43.07.199318, NIE, 42-45 (rodzaj / numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, połączenie wniosku - numer karty akt)
8	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , 0216-SEW.723.489.2019, 2019-02-25, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OLEŚNICY; 49 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; połączenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1E/00004041/21/001, 2021-09-23 11:17:00, 2022-01-27-10.43.07.199318, NIE, 42-45 (rodzaj / numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, połączenie wniosku - numer karty akt)
9	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , 0216-SEW.723.811.2019, 2019-04-04, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OLEŚNICY; 50 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; połączenie dokumentu - numer karty akt)



**STAROSTA KĘPIŃSKI**

ODGK.6621.5.57.2025

Województwo: wielkopolskie  
Powiat: kępiński  
Jednostka ewidencyjna: Perzów - obszar wiejski  
Obręb ewidencyjny: **300805\_2.0002, TURKOWY**

**Uproszczony wypis z rejestru gruntów**

według stanu na dzień: 18.07.2025 r. 13:32:03

Numer jednostki rejestrowej gruntów: G135  
grupa rejestrowa: 5

**WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:**UDZIAŁ: 1/1 rodzaj prawa/władania: **własność****GINA PERZÓW REGON: 000543924**

Adres siedziby: 63-642 PERZÓW PERZÓW 78

UDZIAŁ: 1/1 rodzaj prawa/władania: **użytkowanie wieczyste****WESOŁY MARIUSZ PIOTR rodzice: BENEDYKT, WANDA PESEL: 76081311274**

Adres zameldowania na pobyt stały: SYCÓW SYCÓW KOMBATANTÓW 4

**DZIAŁKI EWIDENCYJNE:**

Ark. mapy	Numer działki	Adres/położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha]		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku	działki	
1	158/1		Grunty rolne zabudowane	Br-PsIV	0.0400	0.0400	KZ1E/00040606/2

Identyfikator działki: 300805\_2.0002.158/1

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]: 0.0400

Data sporządzenia dokumentu: 18.07.2025 r.

Dokument sporządzony przez: Alicja Lemanik

Maciej  
Tobias

2025.07.18  
14:07:40  
+02'00'



-----  
(data i podpis osoby upoważnionej przez organ)







## PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

Miejscowość i data sporządzenia protokołu	Turkoy dn. 14.08.25
Rodzaj, oznaczenie i położenie nieruchomości	Pawilon handlowy
Osoby uczestniczące w czynnościach rzeczoznawcy majątkowego	1. <u>Mariusz Wesoły</u> 2. <u>Marek Kocumoch</u> 3. .... 4. ....
Opis nieruchomości: Murek pawilon handlowy wbudowany w drewno i porty, bez płin, pawilon wyciągany. Prąd : EE, W, K. W trakcie oględzin wykonano pomiar kontrolny pu i wykonano dok. foto.	
Podpisy osób uczestniczących w czynnościach i podpis rzeczoznawcy majątkowego:	
1.	<u>Mariusz Wesoły</u> <i>Marek Kocumoch</i>
2.	<u>Marek Kocumoch</u> 
3.	<u>Wioletta Kosekiewicz</u> 
4.	.....

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
Numer polisy 1078064474



**1 Okres ubezpieczenia: od 04.01.2025 r. do 03.01.2026 r.**

**2 Ubezpieczający: MARCIN KACZMAREK**  
Adres siedziby: WROCŁAWSKA 16, 63-400 OSTRÓW WIELKOPOLSKI  
E-mail: marcin.kaczmarek@wgn.pl  
Telefon: +48601829510  
REGON: 523897620

**3 Ubezpieczony: MARCIN KACZMAREK**  
Adres siedziby: WROCŁAWSKA 16, 63-400 OSTRÓW WIELKOPOLSKI  
E-mail: marcin.kaczmarek@wgn.pl  
Telefon: +48601829510  
REGON: 523897620

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

4	Odpowiedzialność 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.

**5 Składka łączna: 208,37 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	208,37
Termin płatności	07.01.2025

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**  
65 1240 6960 3014 0110 3775 8061  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1078064474

**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 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 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.

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

5. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

6.  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.

7. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych

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 połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

9.  Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

\*  w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:  
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - 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. Żubra 1, 01-066 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 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.

1078064474/e8b23775-738a-4b47-b4ec-e1bac08eb3d1/BE20 PIN: 7621





## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://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. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego 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 Polisą

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

MARCIN KACZMAREK  
E-mail: [marcin.kaczmarek@wgn.pl](mailto:marcin.kaczmarek@wgn.pl)  
Telefon: +1690016106

### Dodatkowych informacji udzieli:

POLISA EXPERT SPÓŁKA AKCYJNA  
ul. AL. NIEPODLEGŁOŚCI 22, 64-920 PIŁA

Data zawarcia umowy: 30.12.2024 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.

*Marcin Kaczmarek*

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

*Marcin Kaczmarek*

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

POŚREDNICTWO  
*Franciszek Krajka*  
TEL: 690 806 836  
NIP: 622 124 63 52

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

MARCIN KACZMAREK  
Ubezpieczający

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

1078064474/e8b23775-738a-4b47-b4ec-e1bac08eb3d1/BE20 PIN: 7621

**801 102 102** pzu.pl

