

Numer z rejestru
operatorów:

2025/06/1

Nr egzemplarza:

1/3

OPERAT SZACUNKOWY

*dotyczy określenia wartości rynkowej nieruchomości
gruntowej niezabudowanej.*

Adres: m. Grójec Wielki
Gmina Siedlec
Powiat wolsztyński
Województwo wielkopolskie



**Cel wyceny: określenie wartości prawa własności nieruchomości
gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania
upadłościowego.**

Oznaczenie według ewidencji:

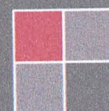
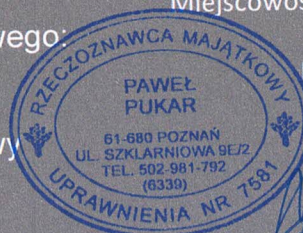
- nazwa obrębu: **Grójec Wielki**
- jednostka ewidencyjna: **302902_2 Gmina Siedlec**
- nr obrębu: **0006**
- nr działki: **283/4**
- pow. działki: **0,2676 ha**

Księga wieczysta nieruchomości gruntowej:
PO1E/00045620/2

Autor operatu szacunkowego:

Paweł PUKAR
Rzecznawca majątkowy
uprawnienia nr 7581

Miejscowość oraz data sporządzenia
operatu szacunkowego:
Poznań, dn. 13.06.2025 r.



PropLog Office

Paweł Pukar

ul. Szklarniowa 9E/2, 61-680 Poznań
NIP 691-216-13-22
REGON 384243624

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. Rodzaj nieruchomości	3
1.2. Położenie – adres	3
1.3. Numer księgi wieczystej	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy materialno – prawne	4
3.3. Podstawy metodologiczne	4
3.4. Źródła danych	4
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów	7
5.3. Lokalizacja i otoczenie	8
5.4. Opis przedmiotu wyceny	10
5.5. Media przyłączone do działki	13
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	13
7. UWARUNKOWANIA PRAWNE I ZASTOSOWANE METODY WYCENY	14
7.1. Uwarunkowania prawne wyceny	14
7.2. Uzasadnienie wyboru sposobu wyceny	15
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	17
8.1. Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen	17
8.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny – rynek transakcji sprzedaży	17
8.2.1. Analiza przedziału cenowego	17
8.2.2. Trend zmiany cen	18
8.2.3. Analiza cech różnicujących	18
8.2.4. Analiza wpływu cech różnicujących na wartość nieruchomości	22
8.2.5. Charakterystyka przyjętych cech różnicujących	24
8.3. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny – rynek ofertowy	24
9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	25
10. UZASADNIENIE OTRZYMANEGO WYNIKU	31
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	31
12. ZAŁĄCZNIKI	32

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Określenie i opis przedmiotu wyceny	Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w m. Grójec Wielki, działka nr 283/4 o pow. 3,0014 ha. Bezpośredni dojazd do działki odbywała się za pomocą utwardzonej drogi gruntowej (ok 200 m) oraz drogi wojewódzkiej nr 303. W odległości ok 3 km na zachód znajduje się m. Babimost. Nieruchomość to obszar poeksploatacyjny kruszyw naturalnych, na dzień oględzin zalany wodą, pełniący funkcję zbiornika wody. Bezpośrednio graniczy ze zwirownią. Nieruchomość zgodnie ze Studium przeznaczona jako teren koncentracji kruszyw naturalnych, niemniej jednak zgodnie z Decyzją Starosty Wolsztyńskiego jest w trakcie rewitalizacji mającej na celu zmianę jej przeznaczenia na teren rolny ze zbiornikiem wodnym. Nieruchomość ma dostęp do linii energetycznej. W najbliższym otoczeniu pola uprawne oraz lasy. Działka o kształcie regularnym, prostokątna, nieopłotowana,
2. Stan prawny	Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska. Nieruchomość objęta KW nr PO1E/00045620/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wolsztynie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Dane ewidencyjne – jednostka ewidencyjna Gmina Siedlec, działka nr 283/4, obręb Grójec Wielki.
3. Zakres wyceny	Prawo własności do nieruchomości.
4. Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.
5. Rodzaj wartości	Wartość rynkowa
6. Określona wartość	126 000 zł. (słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy złotych)
7. Data sporządzenia operatu	13.06.2025 r.
8. Data, na którą określono wartość	13.06.2025 r.
9. Data stanu nieruchomości	02.06.2025 r.
10. Data oględzin	02.06.2025 r.
Wykonawca operatu:	Paweł PUKAR



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Rodzaj nieruchomości.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana o przeznaczeniu jako teren rolny ze zbiornikiem wody.

Położenie w m. Grójec Wielki, powiat wolsztyński, gmina Siedlec, województwo wielkopolskie.

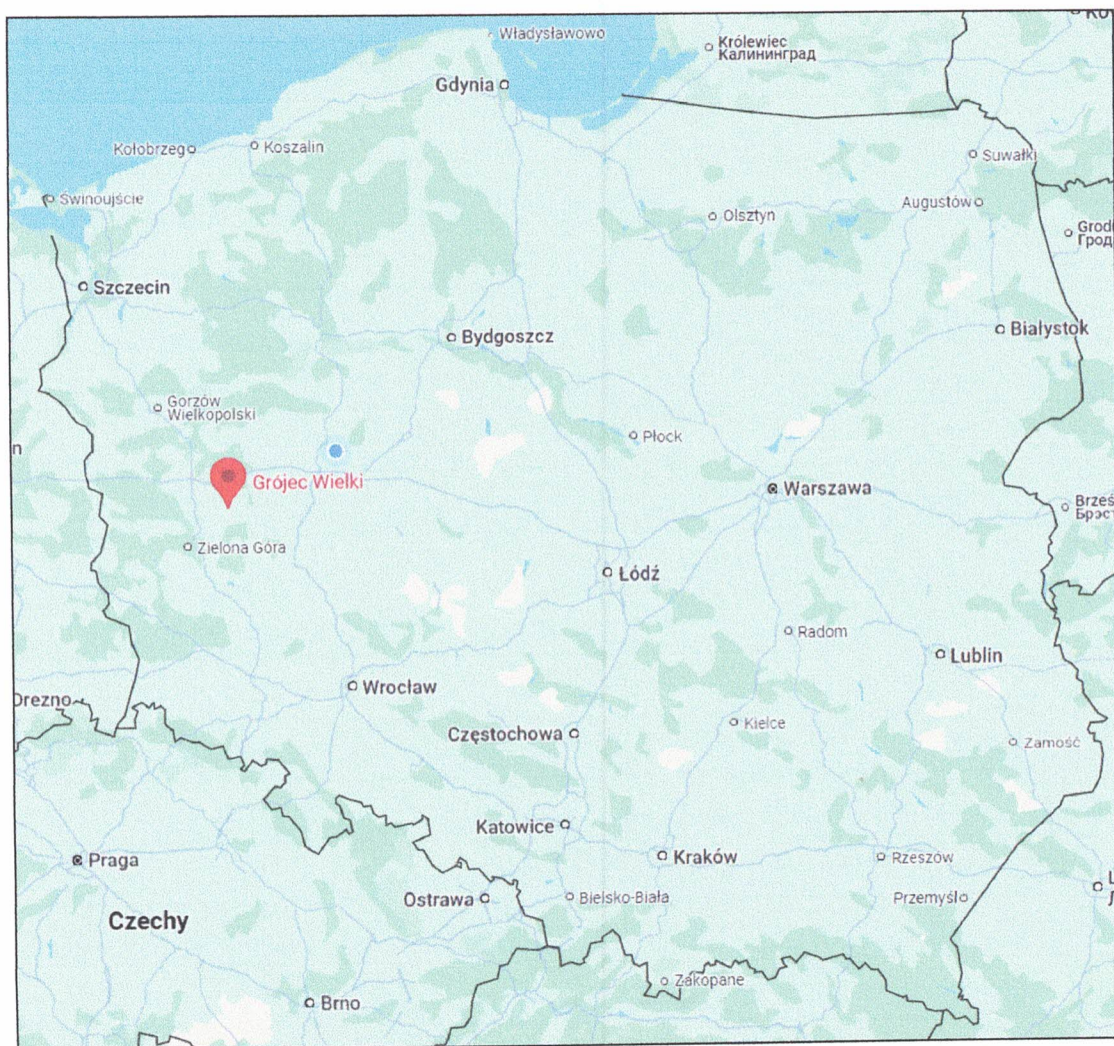
Nieruchomość składa się z gruntu nr 283/4 o powierzchni 3,0014 ha.

Księga wieczysta nieruchomości gruntowej nr PO1E/00045620/2.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności do nieruchomości.

1.2. Położenie – adres.

Adres nieruchomości: działka nr 283/4, Grójec Wielki, gmina Siedlec, powiat wolsztyński, województwo wielkopolskie.



1.3. Numer księgi wieczystej.

Dla wycenianej nieruchomości gruntowej **Sąd Rejonowy w Wolsztynie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem **PO1E/00045620/2**.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie **wartości rynkowej nieruchomości** dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne.

Operat szacunkowy sporządzono w związku ze zleceniem Jakuba KORZAŃSKIEGO, pełniącego funkcję syndyka w postępowaniu upadłościowym, na określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Zleceniobiorcą oraz autorem operatu szacunkowego jest Paweł PUKAR.

3.2. Podstawy materialno – prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1509 oraz z 2018 r. poz. 2348);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wycen nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762).

3.3. Podstawy metodologiczne.

- „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych” uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obowiązujące na datę wyceny.

3.4. Źródła danych.

- wypis z rejestru gruntów z dnia 06.06.2025 r,
- oględziny przeprowadzone w dniu 02.06.2025 r.,
- KW nr PO1E/00045620/2 nieruchomości gruntowej badana w dniu 31.05.2025 r.
- akt notarialny nabycia nieruchomości Rep. A nr 5411/2013 z dnia 29.08.2013 r.,
- Decyzja Starosty Wolsztyńskiego nr GN.6122.1.2017 z dnia 27.04.2017 r. o zobowiązaniu właścicieli do przeprowadzenia rekultywacji przedmiotowego gruntu w kierunku przeznaczenia jako rolne ze zbiornikiem wodnym,
- przegląd transakcji z lokalnego rynku,
- badano akt notarialne sprzedaży w Starostwie Powiatowym w Wolsztynie,
- uchwała nr XXXVII/202/2021 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec,
- badanie ofert sprzedaży nieruchomości podobnych na portalach ogłoszeniowych dla potrzeb analizy podaży i popytu oraz uzasadnienia otrzymanego wyniku.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny:

13.06.2025 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny :

13.06.2025 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:

02.06.2025 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości:

02.06.2025 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4. ppkt. 17) Ustawy o gospodarce nieruchomościami określając **stan 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.

5.1. Stan prawny.

Aktem notarialnym z dnia 29.08.2013 r. (Rep. A nr 5411/2013) w drodze umowy sprzedaży Justyna i Patryk TROCHELEPSZY, jako wspólność ustawowa majątkowa małżeńska, nabyli przedmiotową nieruchomość gruntową niezabudowaną w miejscowości Grójec Wielki, działka ewidencyjna nr 283/4. Z w/w aktu nie wynikają obciążenia na rzecz osób trzech.

Dla powyższej nieruchomości gruntowej prowadzona jest KW nr PO1E/00045620/2 przez Sąd Rejonowy w Wolsztynie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W dniu 31.05.2025 r. dokonano badania księgi wieczystej (PO1E/00045620/2) **wycenianej nieruchomości gruntowej** i zawierała ona następujące wpisy:

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Lp. 1

Numer działki: 283/4

Identyfikator działki: 302902_2.0006.283/4

Obręb ewidencyjny: 302902_2.0006 Grójec Wielki

Położenie: woj. wielkopolskie, powiat wolsztyński, gmina Siedlec, miejscowość Grójec Wielki

Sposób korzystania: K – użytki kopalne

Obszar całej nieruchomości: 3,0014 ha

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II – Własność

Właściciele

Lp.1

Lista wskazań udziałów w prawie (wielkość udziału, rodzaj wspólności): 1/1; wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna (imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, matki, PESEL): Patryk TROCHELEPSZY, Jan, Jadwiga, 88090604072

Lp.1

Lista wskazań udziałów w prawie (wielkość udziału, rodzaj wspólności): 1/1; wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna (imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, matki, PESEL): Justyna TROCHELEPSZA, Andrzej, Wiesława, 92040901782

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV – Hipoteka

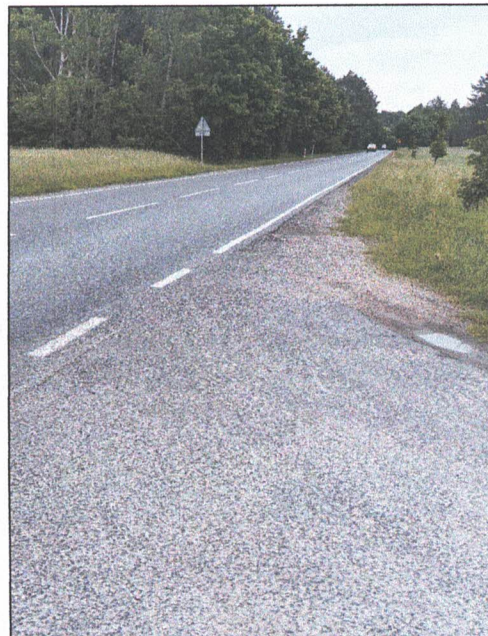
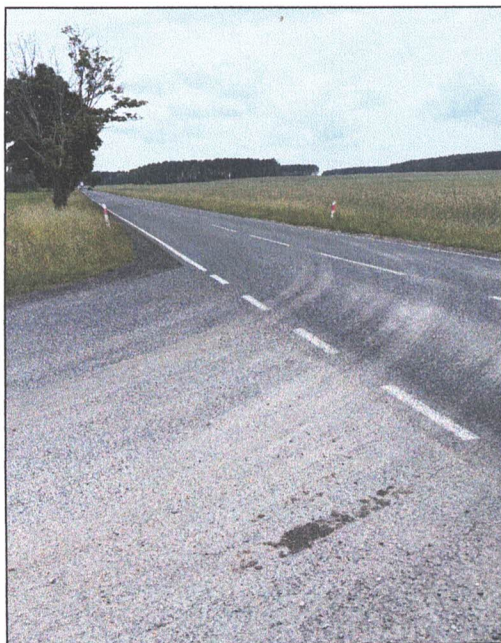
Brak wpisów

Badanie dokumentów jw. tj. aktu notarialnego nabycia i księgi wieczystej, jak również przeprowadzony wywiad nie noszą znamion innych obciążeń na rzecz osób trzecich w tym nie ma podpisanych umów zobowiązaniowych (poza prowadzonym postępowaniem upadłościowym).

Powyższa nieruchomość gruntowa, poprzez utwardzoną drogę gruntową, posiada dostęp do drogi publicznej - droga wojewódzka nr 303.

Widok na drogę gruntową oraz wojewódzką nr 303





5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

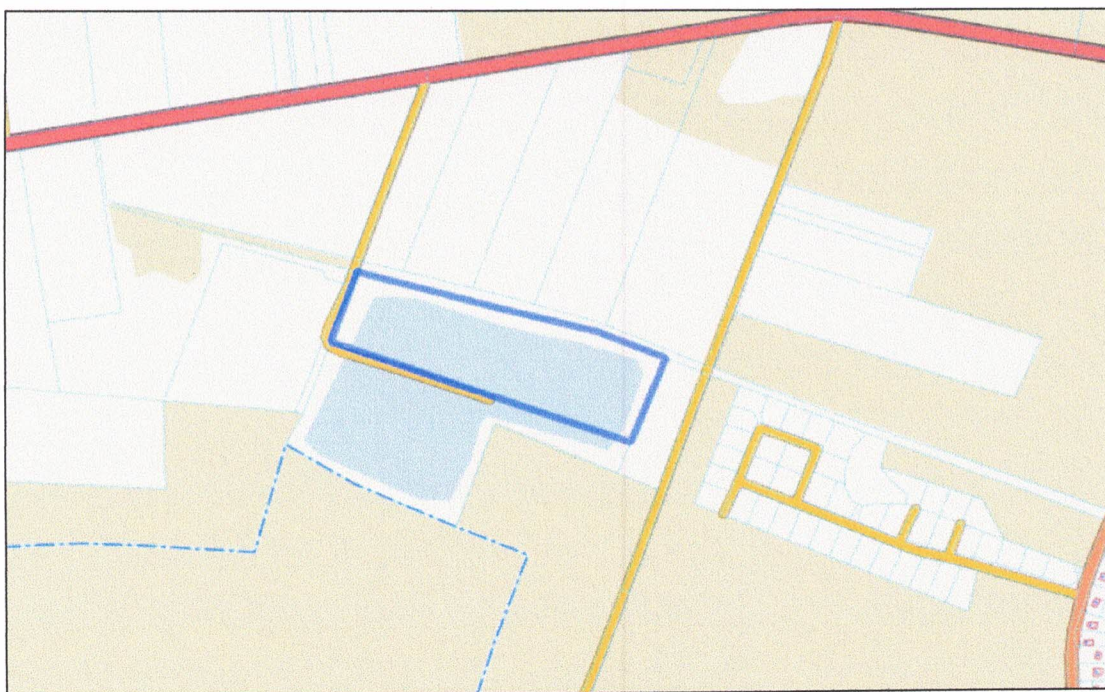
Na podstawie systemu informacji przestrzennej ustalono, że:

- nazwa obrębu: **Grójec Wielki**
- jednostka ewidencyjna: **302902_6 Gmina Siedlec**
- nr obrębu: **0006**
- nr działki: **283/4**
- pow. działki: **3,0014 ha**

Skan fragmentu wypisu z rejestru gruntów:

STAROSTA WOLSZTYŃSKI ul. 5 Stycznia 5 64-200 Wolsztyn		Województwo: Województwo Wielkopolskie Powiat: Powiat Wolsztyn Jednostka ewidencyjna: Gmina Siedlec Obręb ewidencyjny: 302902_2.0006, Grójec Wielki Miejscowość: Grójec Wielki					
GK.6621.1536.2025							
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW							
według stanu na dzień: 2025-06-06 08:56:22							
Jednostka rejestrowa gruntów: 302902_2.0006.G152							
grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1							
MAŁŻEŃSTWO:							
Trochelepszcy Patryk rodzice: Jan, Jadwiga PESEL: 88090604072							
Adres zam. na pobyt stały: 64-360 ZBAŚZYŃ Nowa Wieś Zbąska 2							
Trochelepszca Justyna rodzice: Andrzej, Wiesława PESEL: 92040901782							
Adres zam. na pobyt stały: 64-360 ZBAŚZYŃ Nowa Wieś Zbąska 2							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
1	283/4		Użytki kopalne	K	3.0014	3.0014	PO1E/00045620/2
Identyfikator działki: 302902_2.0006.283/4							
1	283/5		Użytki kopalne	K	3.0014	3.0014	PO1E/00052251/6
Identyfikator działki: 302902_2.0006.283/5							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 6.0028							
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej							

Na podstawie systemu informacji przestrzennej poniżej przedstawia się działkę:



źródło: opracowanie własne na podstawie <https://siedlec.e-mapa.net/>

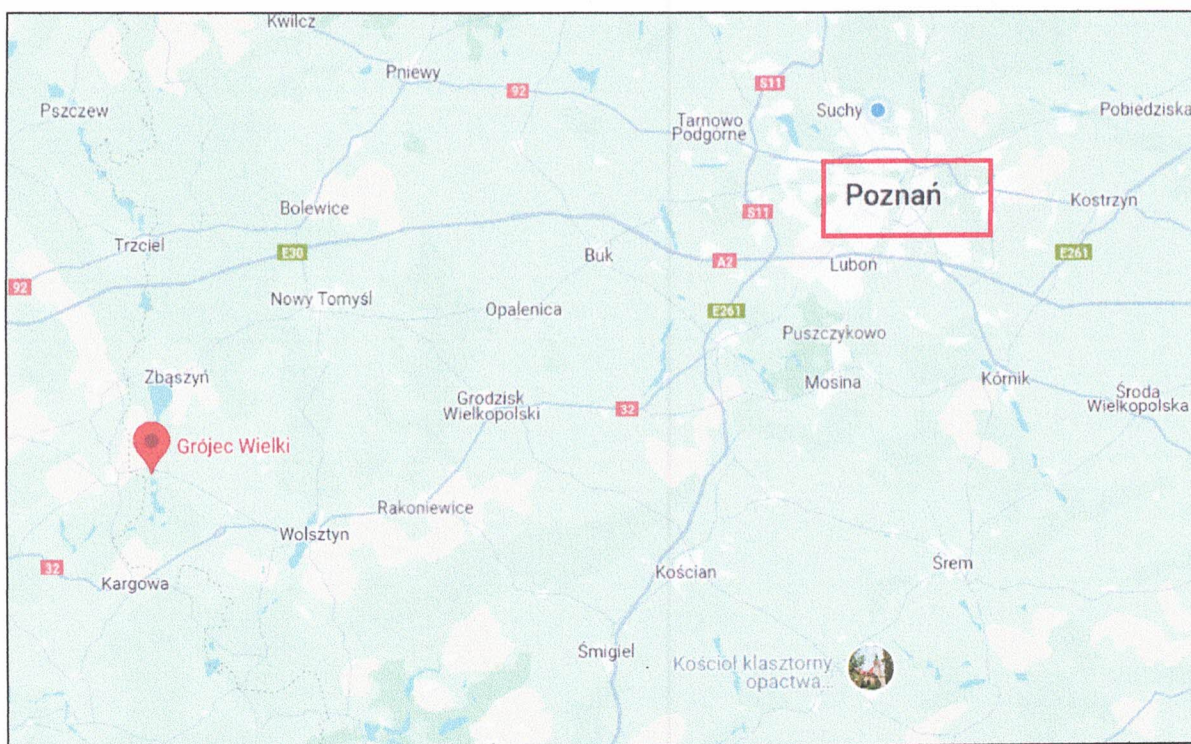
Stan ewidencyjny wycenianej nieruchomości gruntowej na dzień stanu dla operatu jest **zgodny** ze stanem wieczysto-ksiegowym (pomimo wydanej decyzji o rekultywacji).

5.3. Lokalizacja i otoczenie.

Nieruchomość znajduje się w m. Grójec Wielki znajdujący się w odległości ok 3 km od najbliższej miejscowości tj. Babimost. Odległości ok 100 km od Poznania.

Grójec Wielki (pol. hist. Grójce Stare) – wieś w Polsce położona w województwie wielkopolskim, w powiecie wolsztyńskim, w gminie Siedlec. Miejscowość pierwotnie nazywała się Grójce Stare i związana była z Wielkopolską. Ma metrykę średniowieczną i istnieje co najmniej od XIV wieku. Miejscowość była wsią królewską, częścią tenuty należącej do królów polskich. Pod koniec XVI wieku miejscowość była wsią królewską o nazwie Grojce Stare i należała do starostwa babimojskiego w powiecie kościańskim województwa poznańskiego w Rzeczypospolitej Obojga Narodów. Po rozbiorach Polski miejscowość znalazła się w zaborze pruskim. W okresie Wielkiego Księstwa Poznańskiego (1815-1848) miejscowość wzmiankowana jako Grojec wielki należała do wsi większych w ówczesnym powiecie babimojskim rejencji poznańskiej. Grojec wielki należał do tuchorskiego okręgu policyjnego tego powiatu i stanowił część majątku Chobienice, który należał wówczas do Konstancji Mielżyńskiej. Według spisu urzędowego z 1837 roku Grojec wielki liczył 141 mieszkańców, którzy zamieszkiwali 17 dymów (domostw). W 1921 roku stacjonowała tu placówka 17 batalionu celnego, a później placówka Straży Granicznej I linii „Grójec Wielki”. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa zielonogórskiego.¹

¹ Źródło: <https://pl.wikipedia.org>



Źródło : <https://www.google.pl/maps>

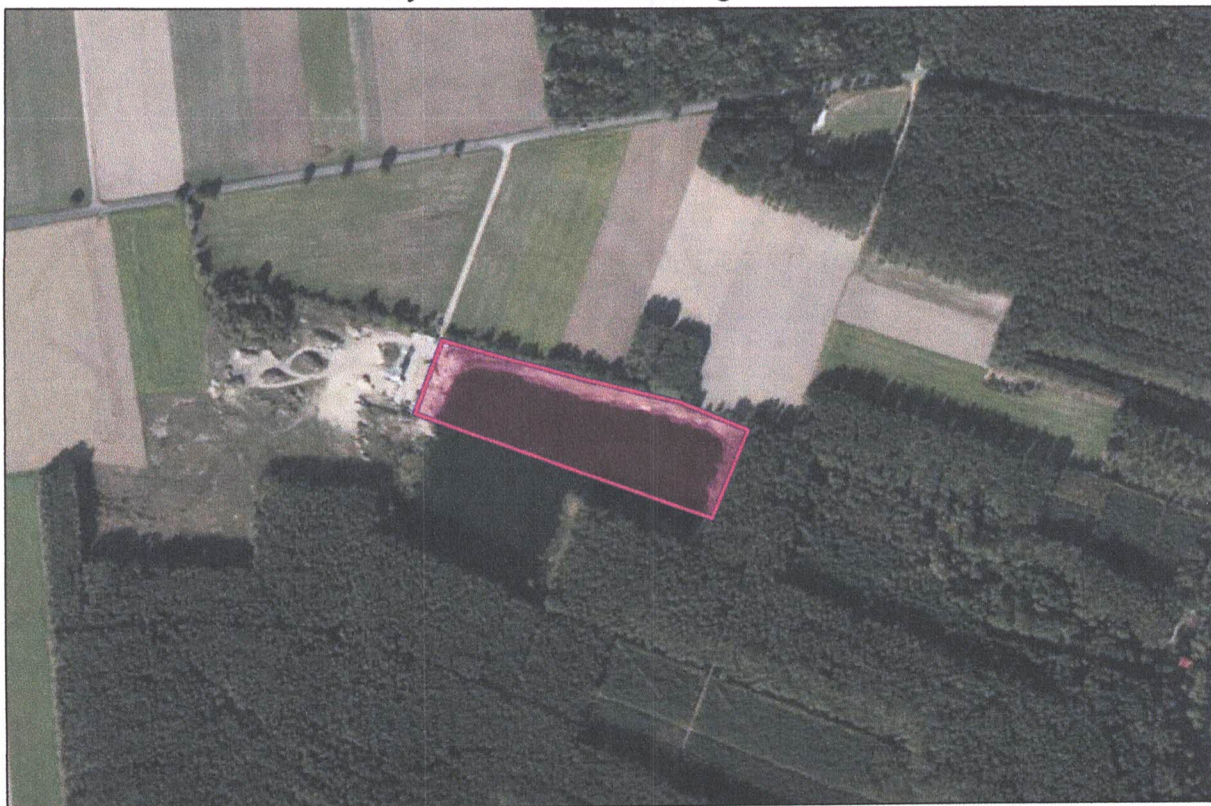
Wyceniana nieruchomość gruntowa znajduje się ok 3 km od miejscowości Babimost, w bezpośrednim położeniu żwirowni. W najbliższym otoczeniu wycenianej nieruchomości znajdują się pola uprawne oraz lasy. W odległości ok. 200 m znajduje się drogę wojewódzka nr 303.

Lokalizacja ogólna nieruchomości:



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Wyceniana nieruchomość gruntowa:



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

5.4. Opis przedmiotu wyceny.

Opis nieruchomości gruntowej:

Wyceniana nieruchomość gruntowa ma kształt prostokąta i jest terenem poeksploatacyjnym kruszyw naturalnych. Nieruchomość jest zalana wodą i pełni funkcje zbiornika wody. Na nieruchomości nie jest już prowadzona działalność oraz nie jest i opłotowana. Działka ma dostęp do drogi publicznej (droga wojewódzka nr 303) poprzez utwardzoną drogę gruntową (ok 200 m). Powierzchnia działki wynosi 30 014 m² (z czego większość pełni funkcje zbiornika wody). W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się żwirownia na której prowadzona jest działalność wydobywcza. W najbliższym otoczeniu pola uprawne oraz lasy. Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec, przeznaczona jest jako teren koncentracji kruszyw naturalnych. Niemniej jednak, zgodnie z Decyzją Starosty Wolsztyńskiego zobowiązano właścicieli do przeprowadzenia rekultywacji przedmiotowego gruntu w kierunku przeznaczenia jako rolne ze zbiornikiem wodnym.

Widok na wycenianą nieruchomość:





Widok na żwirownię:



5.5. Media przyłączone do działki.

Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej poprzez przeprowadzoną wzdłuż północnej linii działki ewidencyjnej oraz znajdującego się słupa elektrycznego w płn/wsch narożniku wycenianej działki.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Badanie przeznaczenia nieruchomości dokonano na podstawie art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, który określa, iż:

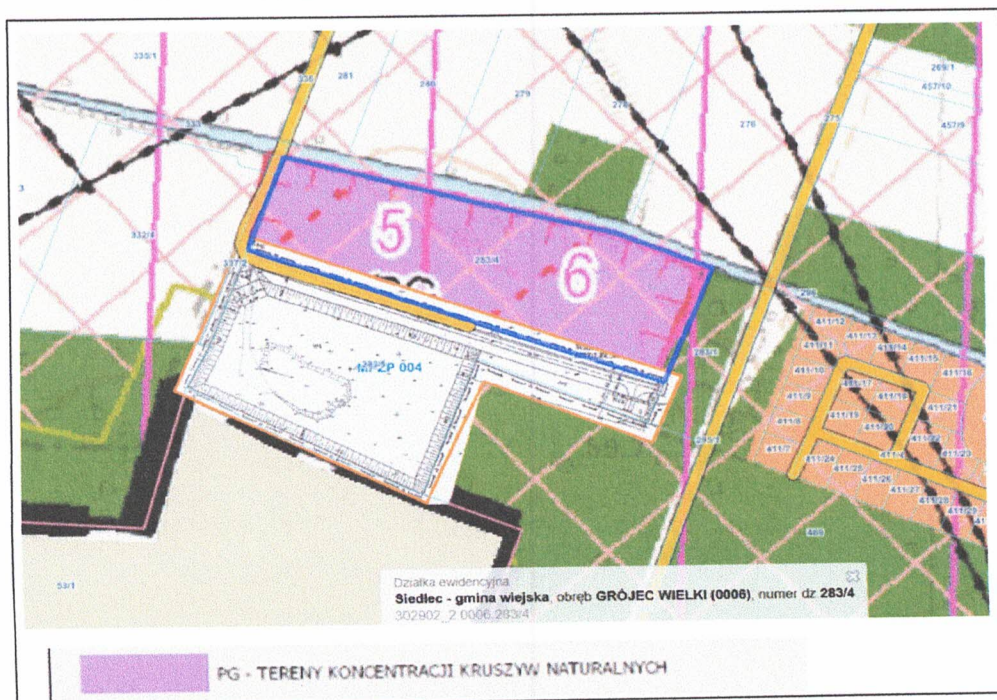
1) Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości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

2) W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3) W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

W dniu wyceny dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Natomiast teren objęty jest uchwałą nr XXXVII/202/2021 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec, zgodnie z którą wyceniana nieruchomość przeznaczona jest jako teren koncentracji kruszyw naturalnych.

Wyrys z mapy geodezyjnej z przeznaczeniem ze Studium:



Źródło: <https://geoportal.pl>

Niemniej jednak, w związku z zakończeniem eksploatacji kruszyw naturalnych na wycenianej nieruchomości oraz zgodnie z Decyzją Starosty Wolsztyńskiego nr GN.6122.1.2017 z dnia 27.04.2017 r. o zobowiązaniu właścicieli do przeprowadzenia rekultywacji przedmiotowego gruntu w kierunku przeznaczenia jako rolne ze zbiornikiem wodnym, jak i faktycznym sposobem użytkowania na dzień oględzin, ustalono przeznaczenie wycenianej nieruchomości jako:

ROLNE ze zbiornikiem wody.

Fragment Decyzji Starosty Wolsztyńskiego zobowiązujące do rekultywacji:

STAROSTA WOLSZTYŃSKI
ul. 5 Stycznia 5
64-200 Wolsztyn

GN. 6122. 1. 2017

Wolsztyn, 27 kwietnia 2017 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 20 ust. 1, 3, 4 i art. 22 ust. 1, pkt. 2, 3 i ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 909), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 23) po rozpatrzeniu wniosku Patryka Trochelepszego z dnia 20 lutego 2017 r., Starosta Wolsztyński dla gruntów obejmujących teren po eksploatacji złoża kruszywa naturalnego „GRÓJEC WIELKI MT”, „GRÓJEC WIELKI PT” i „GRÓJEC WIELKI-BIS” zawierających powierzchnię działek nr 283/4 i 283/5 w obrębie Grójec Wielki, gmina Siedlec, stanowiących własność Państwa Justyny i Patryka Trochelepszych, zam. Nowa Wieś Zbąska 2, 64-360 Zbąszyń

ustala co następuje:

- 1) osobę zobowiązaną do rekultywacji ww. gruntów, którą jest Patryk Trochełpszy, zam. Nowa Wieś Zbąska 2, 64-360 Zbąszyń,
- 2) rolne ze zbiornikiem wodnym kierunek rekultywacji ww. gruntów ,
- 3) termin wykonania rekultywacji przedmiotowych gruntów – do 5 lat od zakończenia działalności przemysłowej.

W związku z powyższym sposób użytkowania nieruchomości gruntowej jest zgodny z Decyzją Starosty Wolsztyńskiego, pomimo niezakończonych procesu rekultywacji.

7. UWARUNKOWANIA PRAWNE I ZASTOSOWANE METODY WYCENY

7.1. Uwarunkowania prawne wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

W związku z powyższym oszacowaniu podlega **wartość rynkowa** nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub planu ogólnego (a do dnia wejścia w życie

planu ogólnego w danej gminie, zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy), stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny na rynku nieruchomości.

Zgodnie z art. 151. ppkt. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

Stosownie do Art. 4 ppkt 6. oraz 6a) ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako wycenę nieruchomości należy rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości, natomiast określenie wartości nieruchomości - należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.

Według wyżej wymienionej ustawy, sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Zgodnie z Art. 152. ppkt. 2. wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

W niniejszym operacie zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

7.2. Uzasadnienie wyboru sposobu wyceny

Ze względu na to, że podobne nieruchomości występują w obrocie i takie nieruchomości w badanej lokalizacji są najczęściej przedmiotem sprzedaży zastosowano do określenia wartości podejście porównawcze.

Stosownie do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wycen nieruchomości – §7. w podejściu porównawczym stosuje się:

- metodę porównywania parami
- metodę korygowania ceny średniej
- metodę analizy statystycznej rynku

W przedmiotowej sprawie zastosowano **metodę porównywania parami.**

Stosownie do §8 ust. 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wycen nieruchomości przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen

poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Stosownie do art. 4. ppkt. 16 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami - **nieruchomość podobna** to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. W niniejszej sprawie poszukiwano nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z prawem własności.

Ze względu na to, że wśród nieruchomości podobnych zanotowano na rynku transakcje nieruchomościami bardzo podobnymi do przedmiotu wyceny zastosowano powyższą metodę.

Zgodnie ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych - Nota Interpretacyjna pt. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości ma swoje uzasadnienie, gdy:

- znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie,
- znane są cechy rynkowe na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen,
- do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego.

Stosownie do noty jw. procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,

- obliczenie wartości 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,
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

W niniejszym operacie jednostką porównawczą jest **powierzchnia 1 m² gruntu**.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen

Z uwagi na fakt, iż w powiecie wolsztyńskim (w którym znajduje się wyceniana nieruchomość) w okresie ostatnich 2 lat nie odnotowano transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym ze zbiornikiem wody, poszerzono obszar poszukiwań na porównywalnych rynkach w innych wielkopolskich powiatach. Dla potrzeb niniejszej wyceny analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności, położonych w **12 powiatach: nowotomyski, grodziski, kościański, śremski, średzki, wrzesiński, gnieźnieński, wągrowiecki, obornicki, czarnkowsko-trzcianecki, szamotulski oraz poznański**. Wszystkie nieruchomości gruntowe były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę na którą określono wartość przedmiotu wyceny.

W okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę na którą określono wartość przedmiotu wyceny tj. **od 14 czerwca 2023 roku do 13 czerwca 2025 roku odnotowano 7 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie w/w powiatów**.

8.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny – rynek transakcji sprzedaży

Pozyskano łącznie 7 transakcji, rozkład wobec powiatów przedstawiał się następująco: kościański, wągrowiecki, obornicki, czarnkowsko-trzcianecki oraz poznański – po 1 transakcji, natomiast gnieźnieński – 2 transakcje. We wszystkich transakcjach przedmiotem są nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiące własność. W próbie znalazły nieruchomości gruntowe o powierzchni od 7 804 m² do 60 030 m².

Dokonano dalszej analizy pozyskanych transakcji pod względem podobieństwa do wycenianej nieruchomości, niemniej jednak z uwagi na duże podobieństwo nie dokonano dalszej selekcji transakcji, w związku z powyższym wszystkie transakcje przejęto do dalszych wyliczeń.

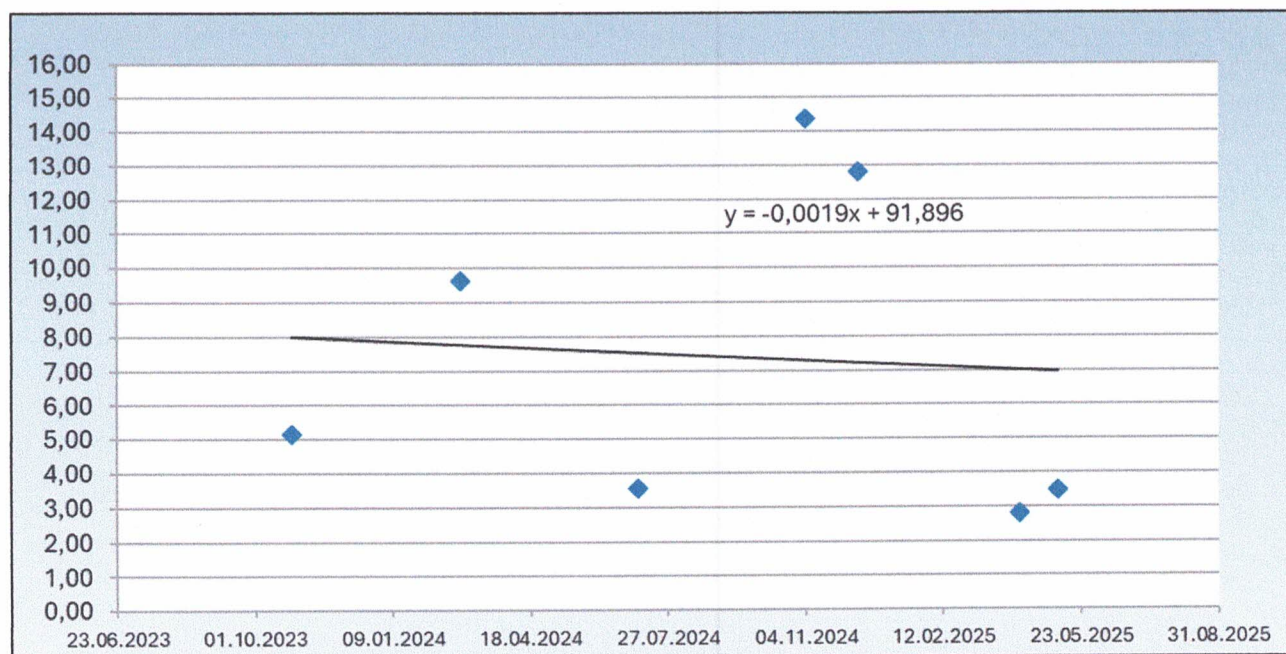
8.2.1. Analiza przedziału cenowego

Wśród zebranych transakcji, poddanych dalszej analizie odnotowano, iż ceny za 1 m² powierzchni działek wahała się od **2,80 zł/m² do 14,36 zł/m²**. Średnia dla tego zbioru wyniosła **7,40 zł/m²**. Ceny łączne za nieruchomości gruntowe niezabudowane wahały się od **100 000 zł (pow. 35 700 m² i 7 804 m²) do 400 000 zł (pow. 27 847 m²)**, zaś **mediana 150 000 zł**, co oznacza, że cena połowy sprzedanych działek w analizowanym zbiorze była niższa od 150 000 zł.

8.2.2. Trend zmiany cen

Na podstawie zebranych danych utworzono funkcję liniową trendu zmiany cen, co przedstawia poniższy Wykres nr 1:

Wykres nr 1: Trend zmiany cen.



źródło: opracowanie własne.

W oparciu o zastosowanie funkcji regresji liniowej ustalono:

- trend w całym okresie wyniósł -18,00 %
- trend średniomiesięczny na poziomie -0,98 %
- **trend średnioroczny w wysokości -11,76 %.**

8.2.3. Analiza cech różnicujących

Dobór nieruchomości do zbioru sprawił, że niektóre z potencjalnych cech różnicujących zostały wyeliminowane. Wśród cech, które zostały odrzucone wraz z ograniczaniem próby są:

- Przeznaczenie (wybrano nieruchomości pełniące funkcję zbiornika wody).

Do cech różniących dla przyjętych do zbioru transakcji, należą:

- powierzchnia działki
- kształt działki
- otoczenie
- udział wody
- plan zagospodarowania

Poniżej przedstawiono badanie wyżej wymienionych cech mogących mieć wpływ na wartość, wraz z przyznaniem im ocen poczynając od 0 jako oceny najgorszej.

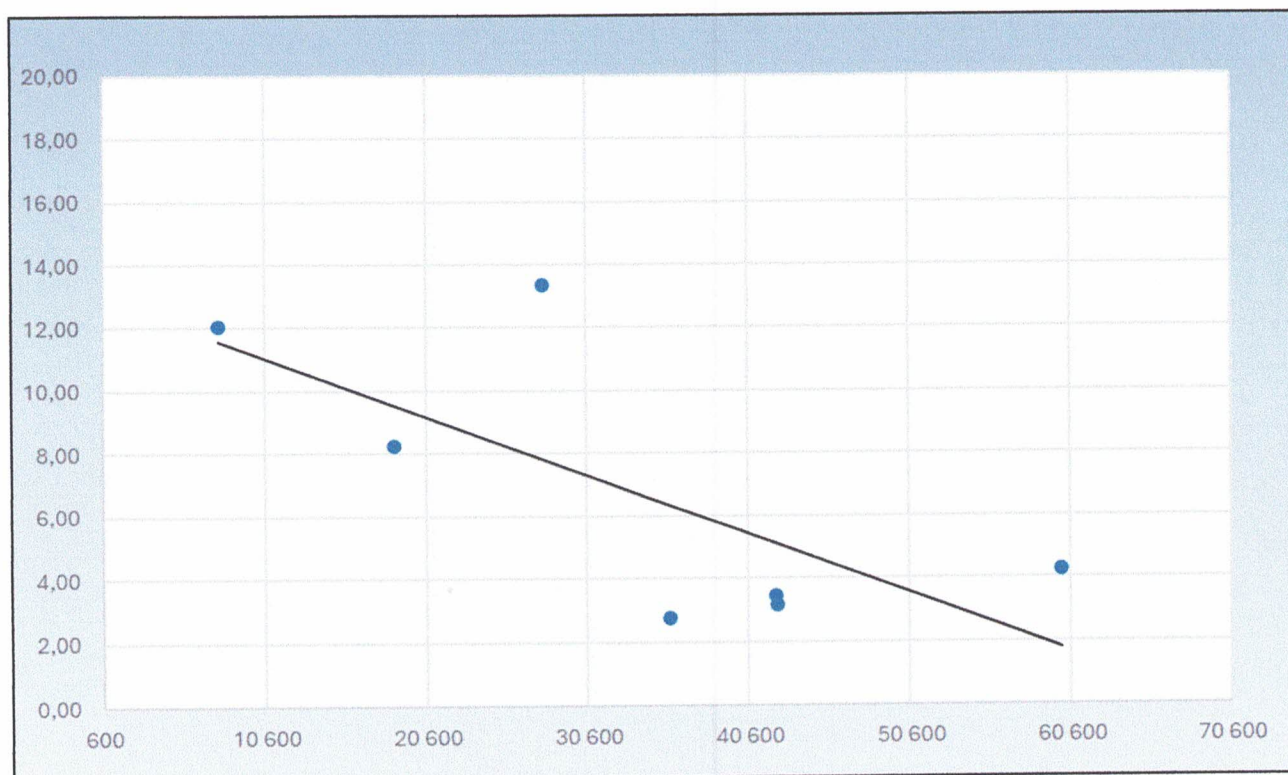
Powierzchnia działki

Pierwszą cechą różniącą przyjęte do zbioru transakcje jest powierzchnia. W zbiorze pojawiły się działki o powierzchni od 7 804 m² do 60 030 m². Wśród 7 zebranych transakcji nie odnotowano działek o tej samej powierzchni.

Z otrzymanych danych wynika, iż najwyższą cenę osiągnęła działka o powierzchni wynoszącej 27 847 m², natomiast najniżej wyceniany była działka o powierzchni 35 700 m².

Na podstawie otrzymanych danych utworzono również funkcję liniową przedstawiającą stosunek powierzchni działki do ceny za 1 m², z której wywnioskować można, że w powyższym zakresie wraz ze wzrostem powierzchni cena za 1 m² spada. Wniosek ten przedstawia Wykres nr 2:

Wykres nr 2: stosunek powierzchni do ceny za 1 m²

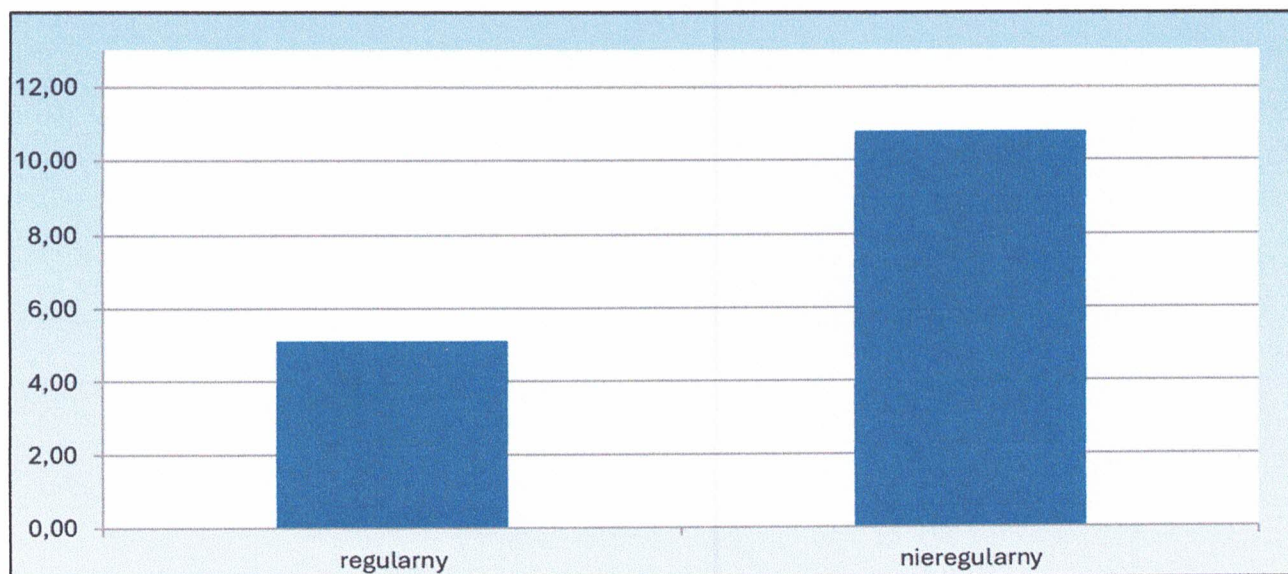


źródło: opracowanie własne.

Kształt działki

Analizie również poddano kształt działki, który w dużej mierze ma znaczenia dla potencjalnych nabywców z uwagi na dogodność jej eksploataowania oraz zagospodarowania. Wśród wytypowanych transakcji znajdowały się działki, które należało podzielić na 2 grupy: regularny i nieregularny. Do grupy nieregularnych uwzględniono nieruchomości gruntowe, które w znaczącym stopniu odbiegały od tradycyjnych kształtów i trudno byłoby je przypisać do jakiegokolwiek figury geometrycznej. Dla każdej grupy obliczono cenę średnią, co przedstawia poniższy Wykres nr 3.

Wykres nr 3: Średnie ceny 1 m² względem kształtu działki



źródło: opracowanie własne.

Dla każdej z grup określono cenę średnią oraz przyznano oceny, co dokładnie przedstawia poniższa tabela:

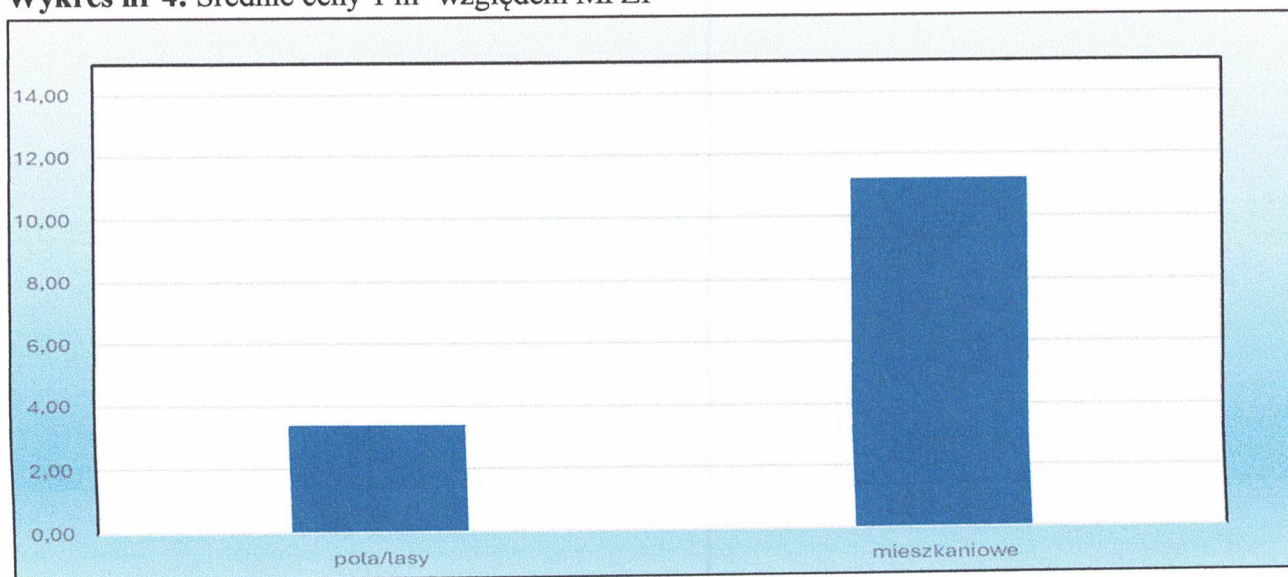
Kształt działki	Grupy	Cena średnia [zł/m²]	Oceny
	regularny	5,13	0,00
	nieregularny	10,80	1,00

źródło: opracowanie własne.

Otoczenie

Kolejną cechą różniącą przyjęte do zbioru transakcje jest otoczenie nieruchomości. Cechę tą podzielono na dwie istotne dla potencjalnych nabywców kategorie: mieszkaniowe i pola/lasy. Dla każdej grupy obliczono cenę średnią, co zostało przedstawione na poniższym Wykresie nr 4.

Wykres nr 4: Średnie ceny 1 m² względem MPZP



źródło: opracowanie własne.

Dla każdej z grup określono cenę średnią oraz przyznano oceny, co dokładnie przedstawia poniższa tabela:

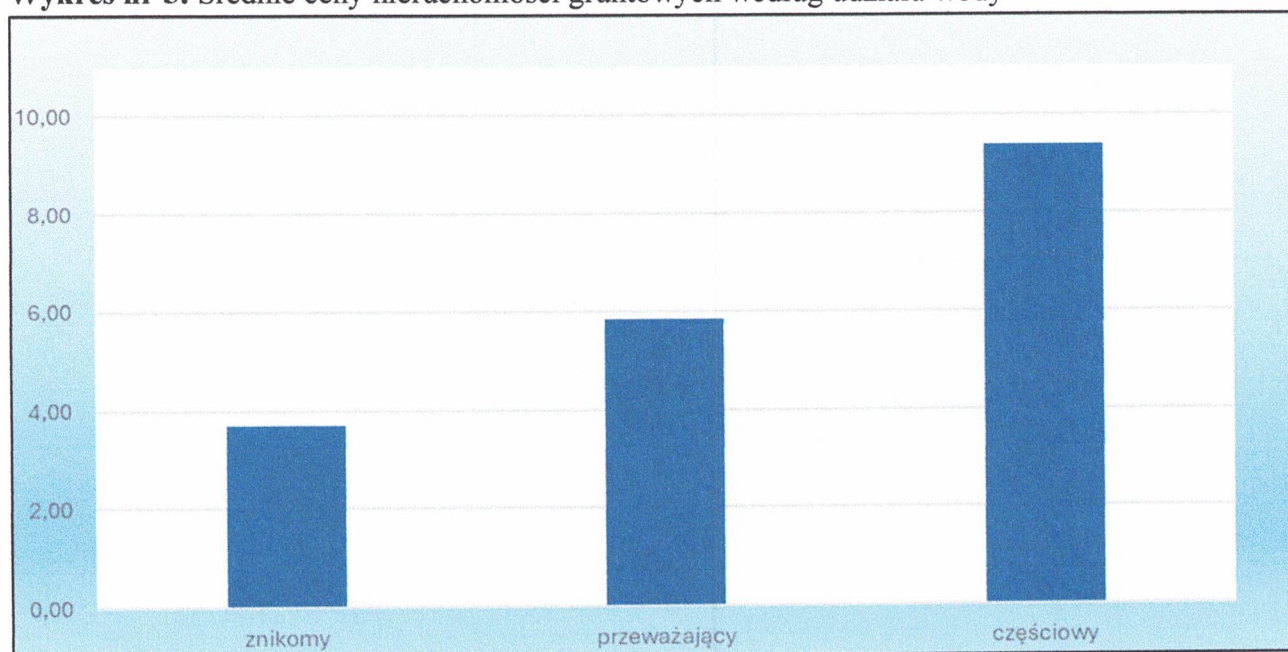
Otoczenie	Grupy	Cena średnia [zł/m ²]	Oceny
	pola/lasy	3,40	0,00
	mieszkańowe	11,22	1,00

źródło: opracowanie własne.

Udział wody

Kolejną z porównywanych w zbiorze cech był udział wody. Cechę tą należy rozumieć jako powierzchniowy udział wody w całej działce. Wśród zebranych transakcji były nieruchomości, których obszar był prawie całkowicie pokryty wodą oraz takie które tylko w małej części posiadały zbiornik wody. Dla każdej grupy obliczono cenę średnią, co pokazuje poniższy. Wykres nr 5:

Wykres nr 5: Średnie ceny nieruchomości gruntowych według udziału wody



źródło: opracowanie własne.

Wobec przyjętych cen średnich, dla każdej z cech przyjęto oceny jak w poniższej tabeli:

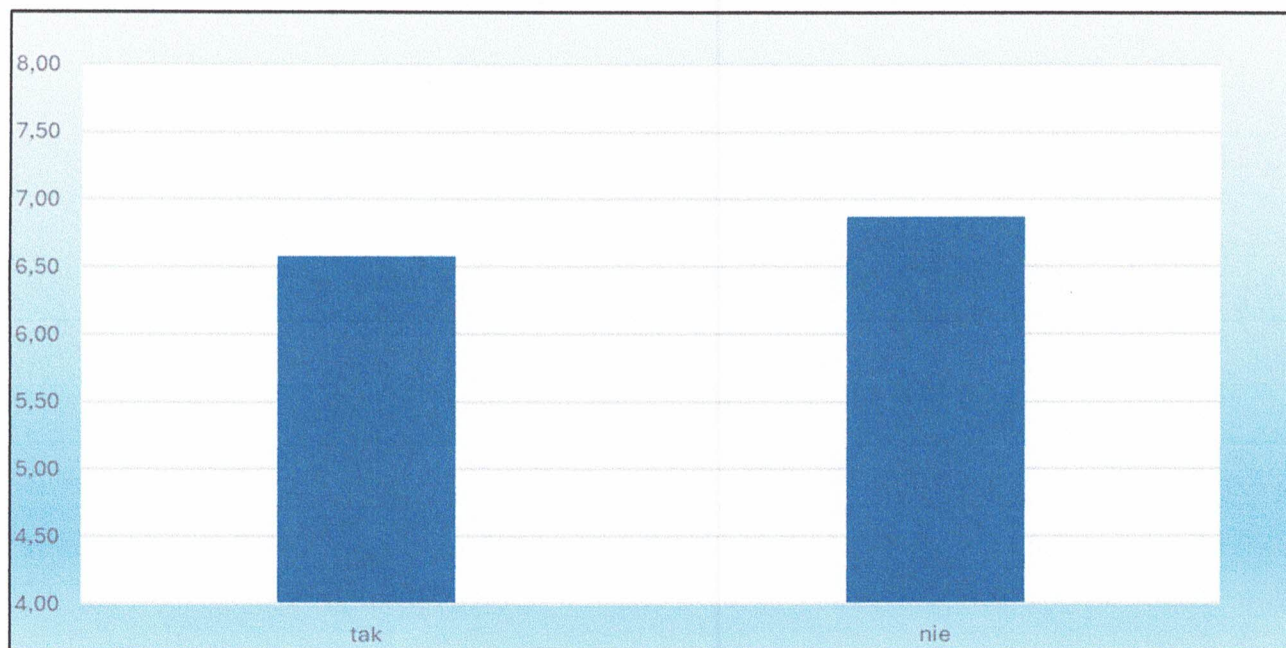
Udział wody	Grupy	Cena średnia [zł/m ²]	Oceny
	znikomy	3,70	0,00
	przeważający	5,84	1,00
	częściowy	9,38	2,65

źródło: opracowanie własne.

Plan zagospodarowania

Ostatnia z porównywanych w zbiorze cech był fakt posiadanie planu zagospodarowania nieruchomości tj. MPZP, decyzje itp. dokumenty wiążące (poza studium i planami ogólnymi). Dla każdej grupy obliczono cenę średnią, co pokazuje poniższy. Wykres nr 6:

Wykres nr 6: Średnie ceny nieruchomości gruntowych według planu zagospodarowania



źródło: opracowanie własne.

Wobec przyjętych cen średnich, dla każdej z cech przyjęto oceny jak w poniższej tabeli:

Plan zagospodarowania	Grupy	Cena średnia [zł/m ²]	Oceny
	tak	6,58	0,00
	nie	6,87	1,00

źródło: opracowanie własne.

8.2.4. Analiza wpływu cech różnicujących na wartość nieruchomości

W powyższej analizie przedstawione zostały cechy różniące nieruchomości przyjęte do zbioru transakcji. Dla każdej z cech zgodnie z ceną średnią, utworzono grupy, a następnie przyznano oceny wyrażone liczbowo w skali od 0 – jako oceny najgorszej dla danej cechy. Wyjątkiem jest cecha „Powierzchnia działki” dla której nie ustalano oceny tylko wpisano dokładną powierzchnie jaką posiada nieruchomość. Do zbadania wag poszczególnych cech zastosowano metodę kwadratów współczynników korelacji zupełnej. Przyjęto, iż dana cecha jest istotna, gdy $[r^2] > 0,05$. Mając powyższe na uwadze, zbadano wagi omawianych w poprzednim podrozdziale cech, co przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Badanie wag poszczególnych cech przy zastosowaniu metody kwadratów współczynników korelacji zupełnej wraz ze wskazaniem cech istotnych.

NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO ZBIORU TRANSAKCJI PODOBNYCH						CECHY I ICH OCENA				
Data transakcji	Cena transakcji [PLN]	Powiat	Pow. [m2]	Cena m2 [PLN]	Cena zaktualizowana 1m2 [zł/m2]	Otoczenie	Powierzchnia działki	Kształt działki	Udział wody	Plan zagospod.
27.10.2023	310 000	kościański	60 030	5,16	4,24	0,00	60030	0,00	0,00	0,00
27.02.2024	180 000	obornicki	18 693	9,63	8,24	1,00	18693	1,00	1,00	1,00
05.07.2024	150 000	gnieźniński	42 400	3,54	3,16	0,00	42400	0,00	0,00	1,00
04.11.2024	400 000	czarnk.-trzcian.	27 847	14,36	13,35	1,00	27847	1,00	2,65	1,00
12.12.2024	100 000	poznański	7 804	12,81	12,06	1,00	7804	0,00	2,65	0,00
08.04.2025	100 000	wągrowiecki	35 700	2,80	2,74	0,00	35700	0,00	2,65	1,00
06.05.2025	147 000	gnieźniński	42 300	3,48	3,44	0,00	42300	0,00	1,00	0,00
WARTOŚCI ŚREDNIE				7,40	6,75	0,43	33539,14	0,29	1,42	0,57
ODCHYLENIA STANDARDOWE				4,82	4,48	0,53	17208,56	0,49	1,22	0,53
WSPÓŁCZYNNIKI KORELACJI ZUPEŁNEJ [r]						0,93	-0,72	0,62	0,58	0,03
KWADRAT WSP. KORELACJI ZUPEŁNEJ [r2]						0,86	0,52	0,38	0,34	0,00
ZAZNACZ KORELACJE ISTOTNE GDY r2 > 0,05						TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
WAGI CECH RYNKOWYCH						40,95%	24,76%	18,10%	16,19%	0,00%

źródło: opracowanie własne.

Obliczone wartości kwadratów współczynników korelacji $[r^2]$ pozwalają stwierdzić, że spośród pięciu badanych cech, jedna okazała się być nieistotna. Cecha, która w dalszym etapie nie będzie brana pod uwagę to plan zagospodarowania. Badanie jej wpływu, wyraźnie wskazało na brak jej oddziaływania na cenę. Cechą o największym wpływie okazało się otoczenie, które wynosi 40,95%. Cechą mającą najmniejszy wpływ na cenę jest udział wody z wynikiem 16,19%. Na podstawie obliczeń wykonanych w powyższej tabeli, wyłoniono następujące cechy oraz ich wagi:

- otoczenie – 40,95 %
- powierzchnia działki – 24,76 %
- kształt działki – 18,10 %
- udział wody – 16,19 %

8.2.5. Charakterystyka przyjętych cech różnicujących

CECHA	STAN	CHARAKTERYSTYKA
Kształt działki	lepszy	Działki o nieregularnym kształcie
	gorszy	Działki o regularnym kształcie
Otoczenie	lepsze	Działki położone w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej
	gorsze	Działki położone w otoczeniu pól uprawnych i/lub lasów
Powierzchnia działki	na podstawie Wykresu nr 2 przyjąć należy, że im większa powierzchnia działki tym cena za 1 m ² nieruchomości gruntowej ze zbiornikiem wody jest niższa.	
Udział wody	najlepszy	Działki o częściowym udziale wody w całkowitej powierzchni gruntu (ok 40-60%)
	lepszy	Działki o przeważającym udziale wody w całkowitej powierzchni gruntu (ok 70-90%)
	gorszy	Działki o znikomym udziale wody w całkowitej powierzchni gruntu (ok 10-15%)

źródło: opracowanie własne

8.3. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny – rynek ofertowy

Do analizy rynku ofertowego, na dzień określenia wartości przedmiotu wyceny poszukiwano nieruchomości gruntowych niezabudowanych, podobnych do przedmiotu wyceny tj. ze zbiornikiem wody. W tym celu przejrzano ogłoszenia kilku najbardziej popularnych serwisów ogłoszeniowych. Na dzień wyceny znaleziono 3 transakcje podobnych do nieruchomości wycenianej. Cena maksymalna z rynku to 12,71 zł/m², minimalna to 4,97 zł/m², zaś średnia tego zbioru kształtuje się na poziomie 8,74 zł/m². Natomiast średnia dla zebranego zbioru transakcji wynosi 6,75 zł/m², co pozwala na obliczenie współczynnika negocjacji, który w tym przypadku wynosi 23%.

Współczynnik negocjacji na tym poziomie, świadczy o tym, że z uwagi na nietypowość takich nieruchomości oraz wąskie grono potencjalnych klientów zainteresowanych kupnej gruntu ze zbiornikiem wody, popyt na podobne nieruchomości jest niski, a ceny w większości są zawyżane z uwagi na problem z określeniem ceny ofertowej przez sprzedających. Drugim istotnym czynnikiem wpływającym na taką wysokość współczynnika negocjacji jest fakt, iż czas ekspozycji oferty na portalach ogłoszeniowych dla podobnych nieruchomości jest zazwyczaj bardzo długi i może wynosić kilka lat. Powyższe potwierdzają pozyskane ogłoszenia, wśród których ekspozycja najstarszej oferty jest od października 2023 r., jak i również potwierdzenie powyższego faktu, można znaleźć w przeprowadzonej analizie trendu czasowego dla zebranego zbioru transakcji, z którego wynika, że średnioroczne ceny transakcyjne spadają o ok 11%.

9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Wyceny nieruchomości dokonano w oparciu o procedurę postępowania przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Procedura zastosowania podejścia porównawczego przedstawiona jest w punkcie 4 Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych - Nota Interpretacyjna pt. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Metodę porównywania parami przeprowadzono poprzez zastosowanie poniższych kroków przy wycenie nieruchomości, zgodnie z pkt. 4.2. Noty Interpretacyjnej:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny oraz aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

Ceny transakcyjne zostały zaktualizowane o trend zmiany cen. Średniomiesięczna zmiana cen w tym przypadku była na -0,98% (analiza – punkt 8.2.2). Zbiór transakcji przyjętych do wyceny wraz z ich zaktualizowanymi cenami przedstawia poniższa tabela.

W przypadku tej wyceny jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni gruntu.

Tabela: Zbiór transakcji wraz z zaktualizowanymi cenami.

Data transakcji	Cena transakcji [PLN]	Powiat	Pow. [m2]	Cena m2 [PLN]	Cena zaktualizowana 1m ² [zł/m ²]
27.10.2023	310 000	kościański	60 030	5,16	4,24
27.02.2024	180 000	obornicki	18 693	9,63	8,24
05.07.2024	150 000	gnieźnieński	42 400	3,54	3,16
04.11.2024	400 000	czarnk-trzcian	27 847	14,36	13,35
12.12.2024	100 000	poznański	7 804	12,81	12,06
08.04.2025	100 000	wągrowiecki	35 700	2,80	2,74
06.05.2025	147 000	gnieźnieński	42 300	3,48	3,44

źródło: opracowanie własne.

2. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości oraz ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Tabela: Cechy rynkowe mające wpływ na wartość wraz z wagami (analiza – punkt 8.2.4).

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)
Otoczenie	40,95%
Powierzchnia działki	24,76%
Kształt działki	18,10%
Udział wody	16,19%
SUMA	100,00%

źródło: opracowanie własne.

3. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Tabela: Skala ocen dla wszystkich cech.

Kształt działki	Grupy	Cena średnia [zł/m ²]	Oceny
	regularny	5,13	0,00
	nieregularny	10,80	1,00
Otoczenie	Grupy	Cena średnia [zł/m ²]	Oceny
	pola/lasy	3,40	0,00
	mieszkaniowe	11,22	1,00
Udział wody	Grupy	Cena średnia [zł/m ²]	Oceny
	znikomy	3,70	0,00
	przeważający	5,84	1,00
	częściowy	9,38	2,65
Plan zagospodarowania	Grupy	Cena średnia [zł/m ²]	Oceny
	tak	6,58	0,00
	nie	6,87	1,00

źródło: opracowanie własne.

Tabela: Skala ocen dla każdej z przyjętych cech różnicujących.

Cechy	Oceny i zakresy przedziałów		
Otoczenie	gorsze	lepsze	
	0,00	1,00	
	0,00	4,34	
Powierzchnia działki	WYLICZENIA PONIZEJ		
Kształt działki	gorszy	lepszy	
	0,00	1,00	
	0,00	1,92	
Udział wody	gorszy	lepszy	najlepszy
	0,00	1,00	2,65
	0,00	0,65	1,72

źródło: opracowanie własne.

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

Wyboru do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, tych najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, dokonano kierując się wagą danej cechy. Poszukiwano w cesze o największej wadze nieruchomości najbardziej podobnych. W tym przypadku, szukano w pierwszej kolejności nieruchomości w otoczeniu pól i lasów, co pozwoliło na wyłonienie 4 transakcji. W drugiej kolejności poszukiwano transakcji, których kształt był regularny, co pozwoliło na wyłonienie 5 transakcji. W ostatnim etapie szukano gruntów w których udział wody w powierzchni gruntu był przeważający, co pozwoliło na wyłonienie 2 transakcji. Następnie, dokonano analizy stopnia podobieństwa wszystkich wyłonionych nieruchomości względem nieruchomości wycenianej i do dalszych porównań wzięto 4 najbardziej podobne pod względem wytypowanych cech. Transakcje najbardziej podobne znajdują się w poniższej tabeli:

Tabela: Zbiór transakcji wraz z zaktualizowanymi cenami.

Lp.	Data transakcji	Cena transakcji [PLN]	Powiat	Pow. [m2]	Cena m2 [PLN]	Kształt działki	Otoczenie	Udział wody	Cena zaktualizowana 1m2 [zł/m2]
1	2023-10-27	310 000	kościański	60 030	5,16	regularny	pola/lasy	znikomy	4,24
3	2024-07-05	150 000	gnieźniński	42 400	3,54	regularny	pola/lasy	znikomy	3,16
6	2025-04-08	100 000	wągrowiecki	35 700	2,80	regularny	pola/lasy	częściowy	2,74
7	2025-05-06	147 000	gnieźniński	42 300	3,48	regularny	pola/lasy	przeważający	3,44

źródło: opracowanie własne.

Krótką charakterystyka oznaczonych nieruchomości podobnych:

Transakcja nr 1 z tabeli: nieruchomość gruntowa ze zbiornikiem wody o powierzchni 60 030 m², położona w powiecie kościańskim. Kształt działki regularny, położona w otoczeniu pól i lasów oraz ze znikomym udziałem powierzchni wody w całkowitej powierzchni działki. Nieruchomość posiada plan zagospodarowania.

Transakcja nr 3 z tabeli: nieruchomość gruntowa ze zbiornikiem wody o powierzchni 42 400 m², położona w powiecie gnieźnieński. Kształt działki regularny, położona w otoczeniu pól i lasów oraz ze znikomym udziałem powierzchni wody w całkowitej powierzchni działki. Nieruchomość nie posiada plan zagospodarowania.

Transakcja nr 6 z tabeli: nieruchomość gruntowa ze zbiornikiem wody o powierzchni 35 700 m², położona w powiecie wągrowiecki. Kształt działki regularny, położona w otoczeniu pól i lasów oraz z częściowym udziałem powierzchni wody w całkowitej powierzchni działki. Nieruchomość nie posiada plan zagospodarowania.

Transakcja nr 7 z tabeli: nieruchomość gruntowa ze zbiornikiem wody o powierzchni 42 300 m², położona w powiecie gnieźnieński. Kształt działki regularny, położona w otoczeniu pól i lasów oraz z przeważającym udziałem powierzchni wody w całkowitej powierzchni działki. Nieruchomość posiada plan zagospodarowania.

5. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

W kontekście wyżej wymienionych cech oraz ich stanów, wyceniana nieruchomość lokalowa znajduje się na zbliżonym poziomie do nieruchomości podobnych. Poniżej przedstawiono oceny przyjęte dla nieruchomości wycenianej w każdej z poszczególnych cech różnicujących:

- kształt działki – gorszy (0,00) – nieruchomość o regularnym kształcie,
- otoczenie – gorsze (0,00) – nieruchomość położona wśród pól i lasów,
- udział wody – lepszy (1,00) – nieruchomość z przeważającym udziałem wody w powierzchni działki,
- plan zagospodarowania – gorszy (0,00) – działka posiada decyzję o rekultywacji.

6. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań oraz obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

Tabela: Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami wybranymi do wyceny.

Cechy	Wyceniany grunt	Transakcja nr 1	Transakcja nr 3	Transakcja nr 6	Transakcja nr 7
Otoczenie	gorsze	gorsze	gorsze	gorsze	gorsze
Powierzchnia działki [m ²]	30 014	60 030	42 400	35 700	42 300
Kształt działki	gorszy	gorszy	gorszy	gorszy	gorszy
Udział wody	lepszy	gorszy	gorszy	najlepszy	lepsze

Źródło: opracowanie własne.

Do określenia wielkości poprawek niezbędne jest wynotowanie następujących danych:

C_{MAX}	13,35
C_{MIN}	2,74
C_{SR}	6,75
$\Delta = C_{MAX} - C_{MIN}$	10,61

źródło: opracowanie własne.

Tabela: Cechy oraz wagi, wraz z poprawkami i liczbą przedziałów.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki	
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów w danej cesze
Otoczenie	40,95%	4,34	2
Powierzchnia działki	24,76%	2,63	7
Kształt działki	18,10%	1,92	2
Udział wody	16,19%	1,72	3
SUMA	100,00%	10,61	

źródło: opracowanie własne.

Tabela: Określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej z nieruchomościami wybranymi do porównania oraz obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości porównawczej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Transakcja nr 1	Transakcja nr 3	Transakcja nr 6	Transakcja nr 7
Otoczenie	40,95%	4,34	0,00	0,00	0,00	0,00
Powierzchnia działki	24,76%	2,63	1,51	0,62	0,29	0,62
Kształt działki	18,10%	1,92	0,00	0,00	0,00	0,00
Udział wody	16,19%	1,72	0,65	0,65	-1,07	0,00
Suma	100,0%	10,61	2,16	1,27	-0,78	0,62
Cena zaktualizowana 1 m ² [zł/1m ²]			4,24	3,16	2,74	3,44
Skorygowana cena 1 m ² [zł/1m ²]			6,40	4,43	1,96	4,06

źródło: opracowanie własne.

7. 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.

$$W_N 1 m^2 = (6,40 \text{ zł/m}^2 + 4,43 \text{ zł/m}^2 + 1,96 \text{ zł/m}^2 + 4,06 \text{ zł/m}^2) / 4 = 4,21 \text{ zł/m}^2$$

8. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Tabela : Określenie wartości wycenianej nieruchomości.

Wartość 1m ² wycenianego gruntu [zł/1m ²]	4,21
Powierzchnia wycenianego gruntu [m ²]	30 014
Wartość nieruchomości [zł]	126 358,94

źródło: opracowanie własne.

Wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości gruntowej o przeznaczeniu rolnym ze zbiornikiem wody, położonej w m. Grójec Wielki, działka ewidencyjna nr 283/4, gmina Siedlec, powiat wolsztyński, województwo wielkopolskie oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

126 000 zł

słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy złotych.



10. UZASADNIENIE OTRZYMANEGO WYNIKU

Uzyskana w procesie szacowania wartość rynkowa 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej na poziomie 4,21 zł/m² mieści się w przedziale zebranych cen transakcyjnych, tj. 2,74 zł/m² – 13,35 zł/m². Oszacowana cena jednostkowa jest wyższa o 34,91% od ceny minimalnej oraz niższa o 37,62% od ceny średniej ze zbioru tj. 6,75 zł/m². Natomiast od najdroższej ceny transakcyjnej jest o 68,46% niższa. Pod względem cech różnicujących mających wpływ na wartość rynkową, wyceniana nieruchomość uzyskała ocenę najniższą dla cech kształt działki, otoczenie oraz plan zagospodarowania, natomiast dla cechy udział wody otrzymała ocenę pośrednią.

Wobec powyższego oszacowanie wartości 1 m² na wskazanym poziomie zdaje się być adekwatne do sytuacji panującej na lokalnym rynku.

Na podstawie analizy ofert nieruchomości gruntowych niezabudowanych spełniających kryteria podobieństwa, otrzymana wartość 1 m² nie mieści się w przedziale zebranych cen ofertowych i jest o 15,29% niższa od ceny minimalnej dla tego zbioru, która wynosi 4,97 zł/m². Taki układ wynika z faktu przeprowadzonej analizy ofert sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych, według której **współczynnik negocjacji wynosi 23 %**. Współczynnik negocjacji na tym poziomie świadczy o tym, że popyt na podobne nieruchomości jest niski, w związku z czym, kupujący nieruchomość finalnie uzyskują cenę transakcyjną o wiele niższą niż ofertowa.

Mając powyższe na uwadze, oszacowana wartość może zostać uznana wartością rynkową równą cenie możliwej do osiągnięcia na rynku.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5 kwietnia 2012r. (IICSK 369/11).
2. Dane osobowe zawarte w operacie szacunkowym są poufne. Dane te nie mogą być udostępniane osobom nieuprawnionym. Za udostępnienie danych odpowiedzialność ponosi osoba lub podmiot udostępniający.
3. Operat szacunkowy został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i „Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych” uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obowiązujące na datę wyceny.
4. Niniejsze opracowanie może zostać wykorzystane wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).
5. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy od daty jego wykonania po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził przedmiotowy operat (art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).

6. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona o podatki i opłaty, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
7. Rzecznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności w związku z wykorzystaniem operatu w innym celu, aniżeli został sporządzony.
8. Rzecznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów techniczno-prawnych, przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodny.
9. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, a w operacie przedstawiono wyniki z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Poszczególne wartości przedstawione w niniejszym operacie mogą nieznacznie różnić się od rzeczywistych, co jest rzeczą naturalną, wynikającą z zaokrągleń. Wynik końcowy jest dokładnym wynikiem uzyskanym na drodze obliczeń.
10. Wartość nieruchomości określono w oparciu o ceny transakcyjne w trakcie eskalacji poziomu inflacji oraz stóp procentowych, w związku z powyższym sytuacja na rynku nieruchomości ulega ciągłym zmianom, jednak skali i kierunku tych zmian nie można na chwilę obecną przewidzieć.
11. Operat szacunkowy wykonano w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – wydano zleceniodawcy egz. 1 i 2, natomiast egz. 3 został u autora celem archiwizacji.
12. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej nr 1098416255.
13. Operat zawiera 32 (słownie: trzydzieści dwie) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół z czynności Rzecznawcy Majątkowego (oględziny) z dnia 02.06.2025 r.
2. Protokół badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej nr PO1E/00045620/2 przeprowadzony w dniu 31.05.2025 r.
3. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 06.06.2025 r.
4. Kopia Decyzji Starosty Wolsztyńskiego nr GN.6122.1.2017 z dnia 27.04.2017 r. o zobowiązaniu właścicieli do przeprowadzenia rekultywacji przedmiotowego gruntu w kierunku przeznaczenia jako rolne ze zbiornikiem wodnym
5. Kopia polisy ubezpieczenia działalności gospodarczej Rzecznawcy Majątkowego.

PropLog Office
Paweł Pukar
ul. Szklarniowa 9E/2, 61-680 Poznań
NIP 691-216-13-22
REGON 384243624

www.wycena-pukar.pl



PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

1. Miejscowość i data sporządzenia protokołu	Grojec Wielki 02.06.2023.
2. Określenie miejsca sporządzenia protokołu	działka nr 283/4
3. Osoby uczestniczące w czynnościach rzeczoznawcy majątkowego	1. Polych TROCHULECZY 2. Piotr PUKAR 3. 4. 5. 6.

4. Ustalenia dokonane w trakcie czynności, oświadczenia osób uczestniczących:

Nieruchomości gruntowa ujęrebudowana położona w m. Grojec Wielki, działka ewidencyjna nr 283/4 o powierzchni 3,0014 ha. Bezpośrednio do przodu gruntu skł. 200 m od drogi wojewódzkiej nr 303. Najbliższa miejscowość Babów skł. 3 km. Nieruchomości gruntowe położone w otoczeniu pól uprawnych oraz lasu na terenie zieleni. Według Studium przewidziano jako teren koncentracji lasów naturalnych, niemniej jednak zgodnie z Decyzją Starosty Wolsztyńskiego ustala się zobowiązanie do rekultywacji z przeznaczeniem nieruchomości jako teren wolny ze zbiornikiem wody. Proces rekultywacji na dzień wykonania jest w dalszym ciągu nie zakończony. Nieruchomości to obszar o kształcie prostokąta teren polimorficzny lasów naturalnych naturalny wody, nie dzień oględzin zbiornik

WYPIS Z DOKUMENTU
SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO
w trybie art. 155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami

1. Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych, z którego dokonywany jest wypis.	Księga wieczysta nr PO1E/00045620/2 nieruchomości gruntowej położonej w m. Grójec Wielki, działka nr 283/4, gmina Siedlec, powiat wolsztyński, województwo wielkopolskie.
2. Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu, jednostka udostępniająca.	Strona internetowa Ministerstwa Sprawiedliwości https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/
3. Treść wypisu lub odpisu: Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości Działki ewidencyjne: <u>Lp. 1</u> <u>Numer działki:</u> 283/4 <u>Identyfikator działki:</u> 302902_2.0006.283/4 <u>Obręb ewidencyjny:</u> 302902_2.0006 Grójec Wielki <u>Położenie:</u> woj. wielkopolskie, powiat wolsztyński, gmina Siedlec, miejscowość Grójec Wielki <u>Sposób korzystania:</u> K – użytki kopalne <u>Obszar całej nieruchomości:</u> 3,0014 ha Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością <u>Brak wpisów</u> Dział II – Własność Właściciele <u>Lp. 1</u> <u>Lista wskazań udziałów w prawie (wielkość udziału, rodzaj wspólności):</u> 1/1; wspólność ustawowa majątkowa małżeńska <u>Osoba fizyczna (imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, matki, PESEL):</u> Patryk TROCHELEPSZY, Jan, Jadwiga, 88090604072 <u>Lp. 1</u> <u>Lista wskazań udziałów w prawie (wielkość udziału, rodzaj wspólności):</u> 1/1; wspólność ustawowa majątkowa małżeńska <u>Osoba fizyczna (imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, matki, PESEL):</u> Justyna TROCHELEPSZA, Andrzej, Wiesława, 92040901782 Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia <u>Brak wpisów</u> Dział IV – Hipoteka <u>Brak wpisów</u>	
4. Data sporządzenia wypisu, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego.	31.05.2025 ✓ 

STAROSTA WOLSZTYŃSKI
ul. 5 Stycznia 5
64-200 Wolsztyn

GK.6621.1536.2025

Województwo: Województwo Wielkopolskie
Powiat: Powiat Wolsztyn
Jednostka ewidencyjna: Gmina Siedlec
Obręb ewidencyjny: 302902_2.0006, Grójec Wielki
Miejscowość: Grójec Wielki

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
według stanu na dzień: 2025-06-06 08:56:22

Jednostka rejestrowa gruntów: 302902_2.0006.G152
grupa rejestrowa: 7

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1
MAŁŻEŃSTWO:

charakter stanu władania: własność

Trochelepszy Patryk rodzice: Jan, Jadwiga PESEL: 88090604072
Adres zam. na pobyt stały: 64-360 ZBĄSZYŃ Nowa Wieś Zbąska 2
Trochelepsza Justyna rodzice: Andrzej, Wiesława PESEL: 92040901782
Adres zam. na pobyt stały: 64-360 ZBĄSZYŃ Nowa Wieś Zbąska 2

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden -cyjnej	Polożenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
1	283/4		Użytki kopalne	K	3.0014	3.0014	PO1E/00045620/2
Identyfikator działki: 302902_2.0006.283/4							
1	283/5		Użytki kopalne	K	3.0014	3.0014	PO1E/00052251/6
Identyfikator działki: 302902_2.0006.283/5							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 6.0028							
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej							

W dniu: 06.06.2025
dokument sporządzony przez: Joanna Lenz-Rabiega

Joanna Lenz-
Rabiega

Elektronicznie podpisany przez
Joanna Lenz-Rabiega
Data: 2025.06.06 09:00:10 +02'00'

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM



GN. 6122.1.2017

Wolsztyn, 27 kwietnia 2017 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 20 ust. 1, 3, 4 i art. 22 ust. 1, pkt. 2, 3 i ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 909), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 23) po rozpatrzeniu wniosku Patryka Trochelepszego z dnia 20 lutego 2017 r., Starosta Wolsztyński dla gruntów obejmujących teren po eksploatacji złoża kruszywa naturalnego „GRÓJEC WIELKI MT”, „GRÓJEC WIELKI PT” i „GRÓJEC WIELKI-BIS” zawierających powierzchnię działek nr 283/4 i 283/5 w obrębie Grójec Wielki, gmina Siedlec, stanowiących własność Państwa Justyny i Patryka Trochelepszych, zam. Nowa Wieś Zbąska 2, 64-360 Zbąszyń

ustala co następuje:

- 1) osobę zobowiązaną do rekultywacji ww. gruntów, którą jest Patryk Trochelepsz, zam. Nowa Wieś Zbąska 2, 64-360 Zbąszyń,
- 2) rolny ze zbiornikiem wodnym kierunku rekultywacji ww. gruntów ,
- 3) termin wykonania rekultywacji przedmiotowych gruntów – do 5 lat od zakończenia działalności przemysłowej.

Uzasadnienie

W dniu 1 marca 2017 r. Starosta Wolsztyński wszczął na wniosek Patryka Trochelepszego, zam. Nowa Wieś Zbąska 2, 64-360 Zbąszyń, postępowanie administracyjne, znak: GN.6122.1.2017 w sprawie ustalenie osoby obowiązanej, kierunku i terminu rekultywacji oraz zagospodarowania terenu po eksploatacji złoża kruszywa naturalnego GRÓJEC WIELKI MT”, „GRÓJEC WIELKI PT” i „GRÓJEC WIELKI-BIS” zawierających powierzchnię działek nr 283/4 i 283/5 w obrębie Grójec Wielki, gmina Siedlec, stanowiących własność Państwa Justyny i Patryka Trochelepszych, zam. Nowa Wieś Zbąska 2, 64-360 Zbąszyń. Wnioskodawca zaproponował rolny ze zbiornikiem wodnym kierunku rekultywacji.

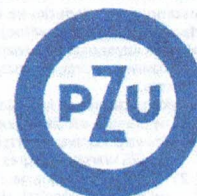
W granicach obszaru górniczego „GRÓJEC WIELKI MT” na części działek nr 283/4 i 283/5 działalność gospodarczą prowadzi pod nazwą Przystań Wodna u Marcina Marcin Trochelepsz, z/s Nowa Wieś Zbąska 2, 64-360 Zbąszyń, w granicach obszaru górniczego „GRÓJEC WIELKI PT” na części działki nr 283/4 działalność gospodarczą prowadzi pod nazwą PATROMIX Patryk Trochelepsz, z/s Nowa Wieś Zbąska 2, 64-360 Zbąszyń, natomiast w granicach obszaru górniczego „GRÓJEC WIELKI -BIS” na części działki nr 283/5 działalność gospodarczą prowadzi pod nazwą Wydobywanie Kruszywa Jan Trochelepsz, z/s Nowa Wieś Zbąska 2, 64-360 Zbąszyń.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tut. organ rozpatrując przedmiotową sprawę przeprowadził w dniu 24 marca 2017 r. wizję na gruncie oraz zasięgnął opinii Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu oraz Wójta Gminy Siedlec.

W dniu 30 marca 2017 r. tutejszy urząd zawiadomieniem znak: GN.6122.1.2017 powiadomił strony, że przedmiotowe postępowanie wymaga uzgodnień z innymi organami publicznymi, w związku z tym przedłuża się do dnia 28 kwietnia termin załatwienia sprawy.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1098416255



1 Okres ubezpieczenia: od 09.09.2024 r. do 08.09.2025 r.

2 Ubezpieczający: PROLOG OFFICE PAWEŁ PUKAR

Adres siedziby: SZKLARNIOWA 9E/2, 61-680 POZNAN

E-mail: pawel.pukar@gmail.com

Telefon: +48502981792

REGON: 384243624

3 Ubezpieczony: PROLOG OFFICE PAWEŁ PUKAR

Adres siedziby: SZKLARNIOWA 9E/2, 61-680 POZNAN

E-mail: pawel.pukar@gmail.com

Telefon: +48502981792

REGON: 384243624

4 Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna
Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
250 000 EUR 250 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

5 Składka łączna: 665,00 PLN

Jednorazowo
Kwota w PLN 665,00
Termin płatności 09.09.2024

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

77 1240 6960 3014 0110 2687 6579

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098416255

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

9 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- ☒ * 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).
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
- ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji

elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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

DSP/P/1098416255/3593/pc:100000582622123/BE20

ID UG: 379606