

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej **udziału w wysokości 1/6 cz.**
w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej
wg stanu aktualnego
położonej w Buku przy ul. Kosynierów Bukowskich 9
działka ewid. nr 788/1
powiat poznański, województwo wielkopolskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

Poznań, dnia 22.07.2026 r.

Spis treści

1. Wyciąg z operatu szacunkowego	3
2. Przedmiot i zakres wyceny	4
3. Cel wyceny	4
4. Podstawa formalna wyceny	4
5. Podstawy prawne i metodologiczne	4
6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
7. Źródła danych o nieruchomości	5
8. Opis stanu nieruchomości	5
9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej	16
10. Metodologia wyceny	17
11. Analiza i charakterystyka rynku	19
12. Określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej	20
13. Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży	23
14. Uzasadnienie wyniku	24
15. Zastrzeżenia i klauzule	25
16. Załączniki	25

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Buku przy ul. Kosynierów Bukowskich 9.

Położenie nieruchomości	ul. Kosynierów Bukowskich 9 powiat poznański, województwo wielkopolskie
Przedmiot wyceny	Udział w wysokości 1/6 cz. w nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 788/1 o powierzchni 0,0155 ha, położonej w Buku przy ul. Kosynierów Bukowskich 9.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 788/1 o powierzchni 0,0155 ha, wg stanu aktualnego, położonej w Buku przy ul. Kosynierów Bukowskich 9.
Dane ewidencyjne	obręb nr 0001 Buk, arkusz mapy 01, działka ewid. nr 788/1 o powierzchni 0,0155 ha powiat poznański, województwo wielkopolskie
Stan prawny	Księga wieczysta nieruchomości gruntowej – PO1S/00023900/2 Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych
Opis nieruchomości	Udział w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 788/1 o powierzchni 0,0155 ha, położonej w Buku przy ul. Kosynierów Bukowskich 9. Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej (segment środkowy) jest obiektem o trzech kondygnacjach nadziemnych – przyziemie, wysoki parter oraz piętro. Budynek został wybudowany w 1985r., o powierzchni użytkowej 110 m², składa się z: - przyziemie: kotłownia, korytarz, pomieszczenia gospodarcze, garaż, - wysoki parter: korytarz z klatką schodową, kuchnia, przedpokój, pokój, łazienka, - piętro: korytarz, 3 (trzy) pokoje, łazienka. W powierzchni użytkowej budynku nie uwzględniono kondygnacji przyziemia, gdyż nie spełnia wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zgodnie z <i>Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</i>.
Cel wyceny	Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 788/1 o powierzchni 0,0155 ha, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu aktualnego położonej w Buku przy ul. Kosynierów Bukowskich 9 wynosi (po zaokrągleniu): 84 300,00 słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące trzysta złotych
- Data sporządzenia wyceny: - Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości: - Data dokonania oględzin nieruchomości: - Data, na którą określono stan nieruchomości:	
22.07.2026r. 22.07.2026r. 15.07.2026r. 15.07.2026r.	

Autor operatu	Aneta Dembska rzecznik majątkowy, świadczenie nadania uprawnień zawodowych nr 5667	
-----------------------------	--	---

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi udział w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 788/1 o powierzchni 0,0155 ha, położonej w Buku przy ul. Kosynierów Bukowskich 9.

Dla nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę ewid. nr 788/1 Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą nr **PO15/00023900/2**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0001 Buk, arkusz mapy 01, działka ewid. nr 788/1 o powierzchni 0,0155 ha, powiat poznański, województwo wielkopolskie

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 788/1 o powierzchni 0,0155 ha, wg stanu aktualnego, położonej w Buku przy ul. Kosynierów Bukowskich 9.

3. Cel wyceny

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 788/1 o powierzchni 0,0155 ha, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawa formalna wyceny

Wycenę sporządza się na podstawie zlecenia złożonego przez syndyka masy upadłości prowadzącego postępowanie upadłościowe wobec p. Lidii Kaczmarek dla Biura Wyceny Nieruchomości Aneta Dembska z siedzibą w Poznaniu.

5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2026r., poz. 507),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2026r., poz. 399),
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2026r., poz. 340),

4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),
5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	22.07.2026r.
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości	22.07.2026r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	15.07.2026r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	15.07.2026r.

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 15.07.2026r.,
2. Badanie księgi wieczystej – nieruchomości gruntowej w dniu 16.07.2026r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej*),
4. Informacja o przeznaczeniu gruntów w Uchwale Nr XII/96/2019 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29.10.2019r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk,
5. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości – własna baza danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego oraz pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Poznaniu,
6. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
7. Informacje dodatkowe.

8. Opis stanu nieruchomości

8.1. Stan otoczenia

Położenie ogólne

Województwo wielkopolskie jest jednym z największych regionów Polski. Pod względem powierzchni zajmuje drugie miejsce w kraju, trzecie pod względem liczby mieszkańców. Krzyżują się tu ważne szlaki komunikacyjne, z Berlina przez Poznań, Konin i Warszawę do Moskwy oraz z Pragi przez Wrocław, Leszno, Poznań na wybrzeże Bałtyku. Dobre warunki dla rozwoju tego regionu tworzą: zróżnicowany przemysł, wysoko towarowe rolnictwo, dobrze rozwinięte usługi i rozbudowywana infrastruktura. Prawie 58% ludności województwa mieszka w miastach.

Powiat poznański – powiat w Polsce, w województwie wielkopolskim, utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Tworzy go 17 gmin otaczających miasto Poznań. Jest to największy pod względem powierzchni powiat w województwie wielkopolskim (ok. 1900 km²). Siedzibą władz jest Poznań, który jest oddzielnym miastem na prawach powiatu i nie wchodzi tym samym w skład powiatu poznańskiego. Miasta powiatu poznańskiego to: Buk, Kostrzyn, Kórnik, Luboń, Mosina, Murowana Goślina, Pobiedziska, Puszczykowo, Stęszew, Swarzędz. Najludniejszym z nich jest Luboń. W obrębie powiatu, miasta Poznań oraz gmin: Oborniki, Skoki, Szamotuły, Śrem rozwija się aglomeracja poznańska.

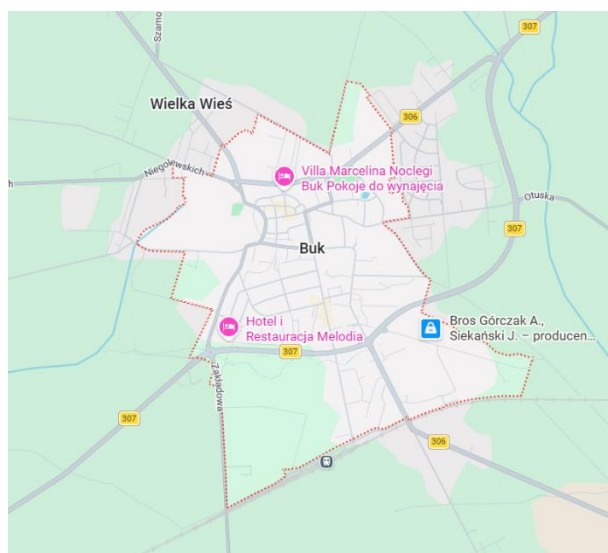
Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem powiatu poznańskiego:



Źródło: www.google.pl/maps

Buk – miasto w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Buk, w Poznańskim, w aglomeracji poznańskiej, ok. 9 km na północny wschód od Opalenicy, ok. 15 km na północ od Stęszewa, ok. 28 km na zachód od Poznania. Jedno z najstarszych historycznie miast Wielkopolski z zachowanym planem miasta średniowiecznego. Siedziba dawnego powiatu bukowskiego. Buk leży na Pojezierzu Poznańskim, będącym fragmentem Pojezierza Wielkopolskiego, na krańcu polodowcowego Ozu Bukowsko-Mosińskiego.

Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem m. Buk:



Źródło: www.google.pl/maps

Położenie szczegółowe

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana jest w Buku przy ul. Kosynierów Bukowskich 9. Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

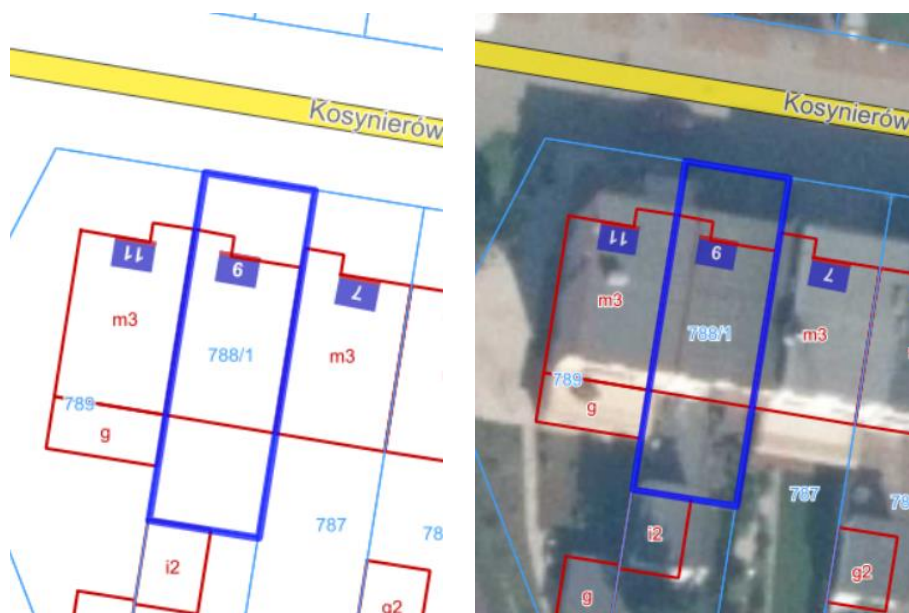
Dojazd do wycenianej nieruchomości odbywa się transportem prywatnym oraz komunikacją publiczną.

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji przedmiotowej nieruchomości:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Poniżej fragment mapy lokalizacyjnej oraz ortofotomapy ze wskazaniem działki ewid.:



Źródło: <https://buk.e-mapa.net>

Dostęp do drogi publicznej

Realizowany jest poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Poniżej dokumentacja fotograficzna przedstawiająca drogę dojazdową:



8.2. Opis stanu techniczno – użytkowego

Dla potrzeb wyceny, określono wartość rynkową udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 788/1 o powierzchni 0,0155 ha, wg stanu aktualnego, położonej w Buku przy ul. Kosynierów Bukowskich 9.

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej (segment środkowy) jest obiektem o trzech kondygnacjach nadziemnych – przyziemie, wysoki parter oraz piętro. Budynek został wybudowany w 1985r., o powierzchni użytkowej 110 m², składa się z:

- a) przyziemie: kotłownia, korytarz, pomieszczenia gospodarcze, garaż,
- b) wysoki parter: korytarz z klatką schodową, kuchnia, przedpokój, pokój, łazienka,
- c) piętro: korytarz, 3 (trzy) pokoje, łazienka.

W powierzchni użytkowej budynku nie uwzględniono kondygnacji przyziemia, gdyż nie spełnia wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*.

Konstrukcja oraz wykończenie budynku mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin:

- drzwi wejściowe – pojedyncze,
- drzwi wewnętrzne – pojedyncze,
- stolarka okienna – PCV z zamontowanymi częściowo roletami zewnętrznymi,
- ściany – częściowo: płytki / tapeta / farba / cegła dekoracyjna,
- podłogi – częściowo: płytki / linoleum / panele,
- wyposażenie w instalacje – energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie (piec na paliwo stałe),
- informacje dodatkowe – widoczna wilgoć w pomieszczeniach, częściowe zużycie paneli w postaci przetarć i rozszczelnień, spękania płytek w łazience na piętrze.

Zgodnie z oświadczeniem właścicieli nieruchomości budynek wymaga dużych nakładów w postaci: remontu dachu, wymiany wentylacji oraz instalacji elektrycznej, ocieplenie budynku, generalny remont łazienki na piętrze, uszczelnienie balkonu.

Stan zagospodarowania

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana, obejmuje działkę ewid. nr 788/1 o powierzchni 0,0155 ha, położona w Buku przy ul. Kosynierów Bukowskich 9.

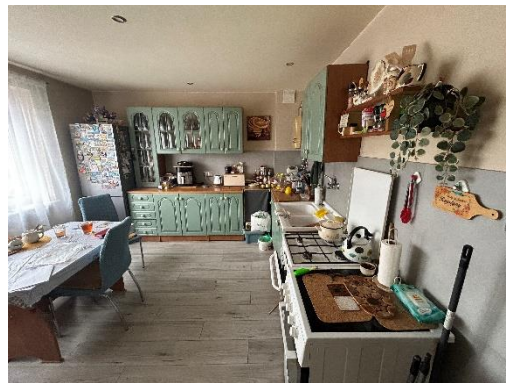
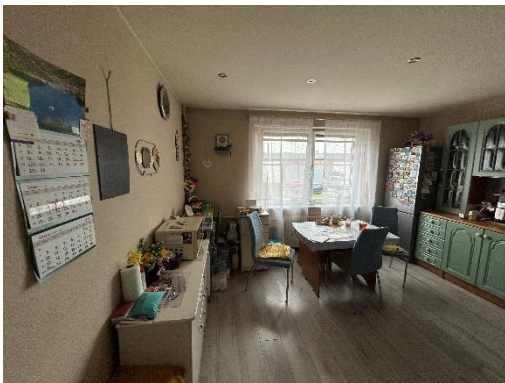
Działka charakteryzuje się regularnym kształtem i płaskim ukształtowaniem terenu. Obszar zagospodarowany, występuje trawnik oraz nasadzenia roślinności ozdobnej.

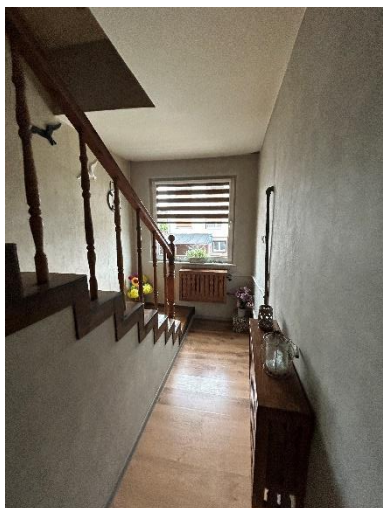
Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną nieruchomości, według stanu aktualnego:

Budynek z zewnątrz, ogród:

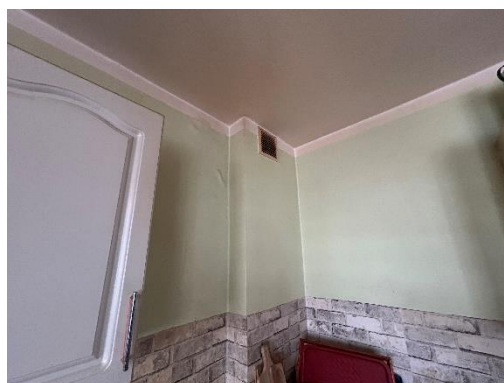
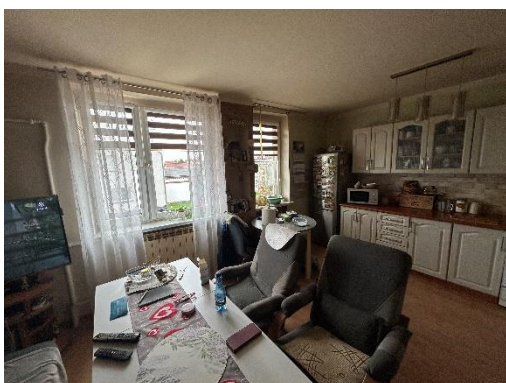
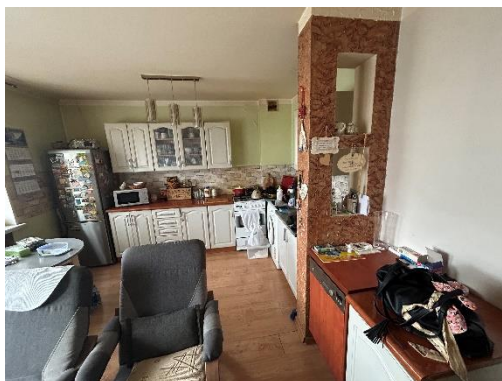
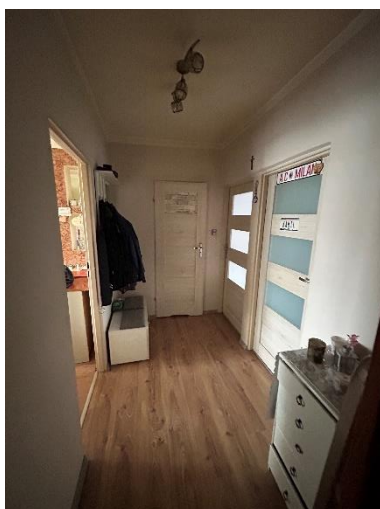


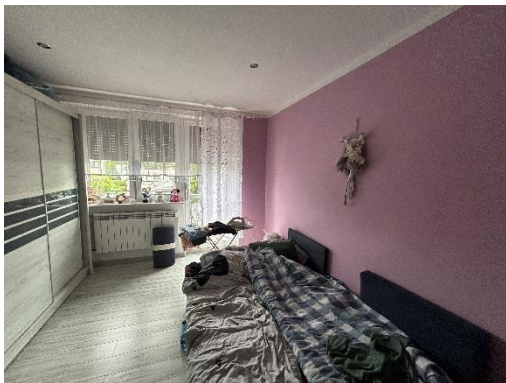
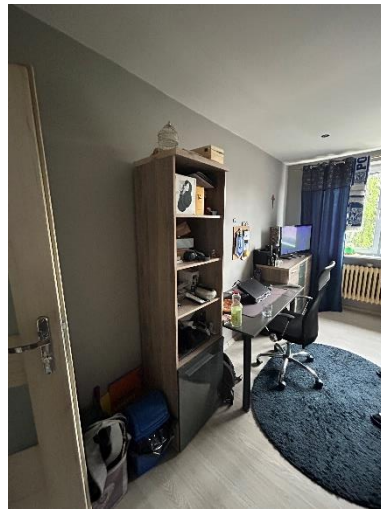
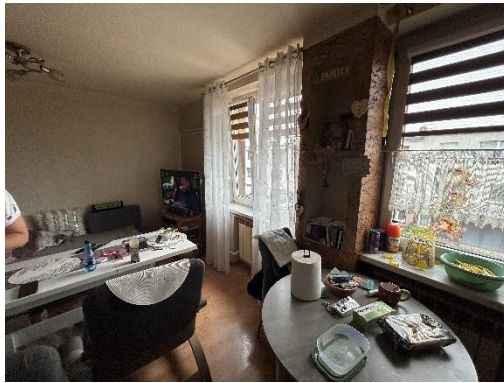
Wysoki parter:





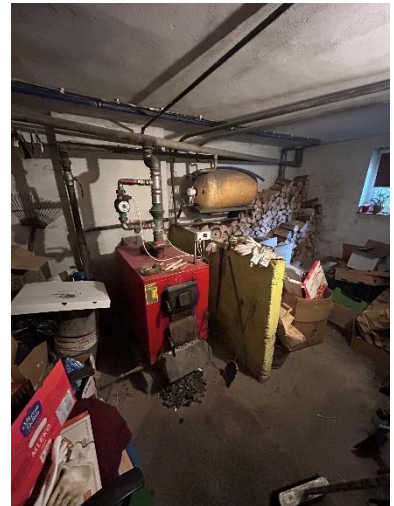
Piętro:







Piwnica:





8.3. Określenie stanu nieruchomości – stan prawny Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

Województwo	wielkopolskie
Powiat	poznański
Gmina	m. Buk
Obręb	0001 Buk
Numer działki ewid.	788/1
Powierzchnia działki ewid.	0,0155 ha
Adres	Buk, ul. Kosynierów Bukowskich numer administracyjny budynku 9
Księga wieczysta nieruchomości gruntowej	PO1S/00023900/2

W dniu 16.07.2026r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej nr **PO1S/00023900/2** (źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		1, 2
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	788/1		1, 10
Identyfikator działki	302103 4.0001.788/1		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, BUK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELKOPOLSKIE, POZNAŃSKI, BUK, BUK	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0155 HA	11

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
BRAK WPISÓW		

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
----------------------------	--	--

Właściciele		
--------------------	--	--

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	4 /6	---3, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	KRYSTYNA KLUCZYK, CZESŁAW, REGINA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /6	---3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	LIDIA KACZMAREK, MAREK, KRYSTYNA			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /6	---3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	PAWEŁ KACZMAREK, MAREK, KRYSTYNA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
3	POSTANOWIENIE , I NS 934/98, 1998-12-10, SĄD REJONOWY, GRODZISK WLKP. (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu)

	//00002700/99/, 1999-06-01 00:00:00, 1999-06-02 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	DECYZJA , 133, 1999-04-08, BURMISTRZ MIASTA I GMINY BUK; K. 25 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) //00002700/99/, 1999-06-01 00:00:00, 1999-06-02 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA , NR 3/2003, 2003-02-10, KIEROWNIK USC W BUKU; K. 60 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003970/06/, 2006-09-06 11:44:00, 2006-09-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3	---

9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej

Stosownie do art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości określa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie uchwalono także planu ogólnego.

Zgodnie z Ustawą z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw,

Art. 64.2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Art. 65. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Zgodnie z Uchwałą Nr XII/96/2019 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29.10.2019r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: M2 – tereny zabudowy wielofunkcyjnej na pozostałych terenach miejskich.

10. Metodologia wyceny

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Rynkowa wartość w świetle ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami art. 151.1 UGN:

„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.”

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.

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 § 4 ww. rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

W podejściu porównawczym stosuje się:

- **metodę porównywania parami,**
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Metoda korygowania ceny średniej – 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.

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Procedura metody porównywania parami stosownie do założeń Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) – Noty Interpretacyjnej nr 1 pt. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, wygląda następująco:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, 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 dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
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 wyceny 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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

10.1. Założenia do wyceny

Wycena nieruchomości w każdym przypadku, zgodnie z definicją ustawową wartości rynkowej, powinna być próbą obiektywizacji rynku odzwierciedlającą zachowania kupującego i sprzedającego. Dlatego ważne jest przedstawienie wszystkich najważniejszych założeń – czyli elementów wejściowych do wyceny odwzorowujących rynek oraz sposobu ich uwzględnienia przez rzeczoznawcę majątkowego.

Dla potrzeb operatu szacunkowego przyjęto niezbędne założenia na podstawie badania rynku nieruchomości i stanu wycenianej nieruchomości, szczegółowo opisanych wcześniej. Wyniki liczbowe tych analiz przytoczono na kolejnych stronach niniejszego opracowania.

Poniżej przedstawiono założenia mające wpływ na dalsze obliczenia. Założenia te wynikają z badania wcześniej określonego rynku lokalnego i odzwierciedlają typowe zachowania na tym rynku:

1. Do porównań przyjęto nieruchomości będące przedmiotem prawa własności.
2. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, została określona na podstawie danych transakcyjnych zebranych we własnej bazie danych, dane cenowe nieruchomości uzyskano z rejestru cen i wartości nieruchomości, zwany dalej *RCiWN*, udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Poznaniu,
3. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości oszacowano według stanu i cen aktualnych, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami,

4. W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości w bazie, obliczono współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Obliczone wartości kwadratów współczynników korelacji [r^2] pozwalały stwierdzić, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, jednostkowe ceny są wyjaśnione procentowo.
5. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych.
6. W wyliczeniach mogą wystąpić nieistotne różnice wynikające z procedur liczenia w arkuszu Excel, gdyż nie stosowano funkcji „ustaw z dokładnością jak wyświetlono” i Excel używa w wyliczeniach wszystkie liczby po przecinku.

11. Analiza i charakterystyka rynku

Dla określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, wg stanu aktualnego, przeprowadzono analizę rynku lokalnego gminy Buk, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji przedmiotowej nieruchomości.

Z uwagi na niewystarczającą liczbę transakcji niezbędnych do przeprowadzenia procesu wyceny obszar badania rozszerzono o gminy bezpośrednio sąsiadujące: Stęszew, Tarnowo Podgórne.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej/ bliźniaczej,
- obszar badania – gminy: Buk, Stęszew, Tarnowo Podgórne,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

Wycenę przedmiotu wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, określając wartość rynkową, **według stanu aktualnego i poziomu cen na datę sporządzenia wyceny**.

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano transakcje na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych. W próbie znalazły się nieruchomości, będące przedmiotem prawa własności o powierzchni użytkowej od 40,50 m² do 204,80 m² oraz powierzchni gruntu od 183 m² do 2 262 m². Ceny w przeliczeniu na 1 m² znajdowały się w przedziale od 2 324,38 zł do 11 194,03 zł, natomiast średnia wynosiła 5 111,59 zł. Ceny transakcyjne (gruntu oraz zabudowań) kształtowały się od 184 000 zł do 1 200 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 652 947 zł.

W toku analizy odrzucono transakcje nieruchomości gruntowych zabudowane odbiegające powierzchnią użytkową, powierzchnią gruntu oraz ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości.

W próbie znalazły się nieruchomości gruntowe zabudowane, będące przedmiotem prawa własności o powierzchni użytkowej od 152,00 m² do 156,80 m² oraz powierzchni gruntu od 247 m² do 438 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości znajdowały się w przedziale od 3 947,37 zł do 5 839,90 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 4 644,22 zł za 1 m². Ceny transakcyjne (gruntu oraz zabudowań) kształtowały się od 600 000 zł do 890 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 713 333 zł.

W badanym okresie zauważalne są wahania rynku, jednakże nie są to wahania znaczne wskazujące konkretnie na wzrost lub spadek cen. Z uwagi na brak oparcia w aktualnych realiach rynkowych, nie jest możliwym stwierdzenie, czy rynek odpowiada na aktualną sytuację wzrostem czy stagnacją cen. W świetle owego scenariusza, przyjęto współczynnik zmiany cen na poziomie jedności i cen ze względu na upływ czasu nie korygowano.

W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł) a powierzchnią użytkową (m^2). Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej, cena transakcyjna spada.

W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł) a powierzchnią gruntu (m^2). Zależność ta jest wprost proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu, cena transakcyjna rośnie.

12. Określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej

12.1. Ustalenie cech rynkowych i ich ocena

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z analizowanej grupy na badanym rynku oraz poprzez analogię do podobnego rodzajowo i obszarowo rynku lokalnego, posiłkując się preferencjami potencjalnych nabywców nieruchomości.

Na podstawie analizy transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: stan i standard, powierzchnia użytkowa, powierzchnia gruntu, lokalizacja oraz rodzaj zabudowy.

Poniżej przedstawiono wyniki badania cech istotnych mających wpływ na wartość rynkową:

Stan i standard	dobra – elementy wykończenia dobrej jakości przeciętna – elementy wykończenia przeciętnej jakości, widoczne zużycie elementów wykończenia, wymagane poniesienie nakładów na remont pomieszczeń
Powierzchnia użytkowa * **	<i>Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a</i>
Powierzchnia gruntu * **	<i>Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a</i>
Lokalizacja	lepsza – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zielonych, w bliskiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w bliskiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych dobra – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zielonych, w niedalekiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w niedalekiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych

Rodzaj zabudowy	lepsza – zabudowa bliźniacza gorsza – zabudowa szeregowa
------------------------	---

Źródło: Opracowanie własne

*Przy określeniu kwotowych wartości poprawek dla cechy „powierzchnia” jako cechy ciągłej wykorzystano interpolację liniową stosując wzór Lagrange’a:

$$f(x) = y_0 + \frac{y_1 - y_0}{x_1 - x_0} \times (x - x_0)$$

gdzie: x_0 – to najmniejsza powierzchnia przyjętej do porównań próbie; x_1 – największa powierzchnia przyjętej do porównań próbie; x – dana wielkość powierzchni, dla której poszukiwana jest bezwzględna wartość poprawki w zakresie wyznaczonym przez zakres współczynników korygujących dla danej cechy.

**Zgodnie z punktem 6.4 Noty Interpretacyjnej: W przypadku gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczeniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.

Dla potrzeb przeprowadzenia porównawczego toku obliczeniowego określającego poszukiwaną wartość rynkową, zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku nieruchomości, wybrano transakcje, które oceniono jako najbardziej podobne i odwzorowujące rynek nieruchomości podobnych z przedmiotem wyceny. Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: stan i standard, lokalizacja, powierzchnia użytkowa, powierzchnia gruntu oraz rodzaj zabudowy. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 5 atrybutów. Na potrzeby obliczeń wykorzystano parametry liczbowe dla każdej oceny poszczególnych cech. W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości w bazie, obliczono współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Obliczone wartości kwadratów współczynników korelacji [r^2] pozwalały stwierdzić, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, jednostkowe ceny są wyjaśnione procentowo.

Na podstawie cech mających największy wpływ na wartość badanego rynku wybrano 3 nieruchomości najbardziej podobne do przedmiotu wyceny.

Nieruchomość podobna nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, położona jest w Stęszewie przy ul. Gabriela Narutowicza. Powierzchnia użytkowa wynosi 156,80 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 438 m². Przyjęto lepszą lokalizację oraz przeciętny stan i standard nieruchomości na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, położona jest w miejscowości Przeźmierowo przy ul. Ogrodowej, gmina Tarnowo Podgórne. Powierzchnia użytkowa wynosi 152,40 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 412 m². Przyjęto dobrą lokalizację oraz dobry stan i standard nieruchomości na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej (segment środkowy), położona jest w miejscowości Przeźmierowo przy ul. Sosnowej, gmina Tarnowo Podgórne. Powierzchnia użytkowa wynosi 152,00 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 247 m². Przyjęto dobrą lokalizację oraz przeciętny stan i standard nieruchomości na tle wybranej próby.

Zbiornicze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości gruntowych zabudowanych, przyjętych do porównań

	Lp.	Przedmiot wyceny	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Cecha	Data transakcji	x	09.2024	05.2025	04.2025
	Jedn. cena transakcyjna [zł/m ²]	x	4 145,41	5 839,90	3 947,37
Stan i standard		przeciętna	przeciętna	dobra	przeciętna
Powierzchnia użytkowa		Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a			
Powierzchnia gruntu		Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a			
Lokalizacja		lepszta	lepszta	dobra	dobra
Rodzaj zabudowy		gorsza	lepszta	lepszta	gorsza

Źródło: Opracowanie własne

Klauzula: 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).

Charakterystykę oraz zestawienie kwotowych wartości poprawek przy uwzględnieniu cech rynkowych przedmiotu wyceny i nieruchomości podobnych, przedstawiono w poniżej tabeli:

Tabela 2. Porównanie przedmiotu wyceny z nieruchomościami podobnymi

Cechy rynkowe	Waga	Zakres	1	2	3
Standard wykończenia	30%	567,76	0,00	-567,76	0,00
Powierzchnia użytkowa	20%	378,51	115,23	104,39	103,41
Powierzchnia gruntu	20%	378,51	-292,94	-266,02	-95,23
Lokalizacja	25%	473,13	0,00	473,13	473,13
Rodzaj zabudowy	5%	94,63	-94,63	-94,63	0,00
SUMA	100%	1 892,54	-272,34	-350,89	481,31

Źródło: Opracowanie własne

Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględniający różnice oraz określenie wartości rynkowej nieruchomości z każdej nieruchomości porównywalnej skorygowanej o sumę poprawek, przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 3. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m²]	4 145,41	5 839,90	3 947,37
Poprawka	-272,34	-350,89	481,31
Skorygowana jednostkowa cena transakcyjna [zł/m²]	3 873,07	5 489,01	4 428,68
Średnia jednostkowa cena transakcyjna [zł/m²]	4 596,92		

Źródło: Opracowanie własne

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, wg stanu aktualnego, następuje na podstawie iloczynu wartości jednostkowej oraz liczby jednostek porównawczych.

Tabela 4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, wg stanu aktualnego

Wartość jednostkowa nieruchomości [zł/m ²]	4 596,92
Liczba jednostek porównawczych [m ²]	110
Wartość rynkowa nieruchomości [zł]	505 661,20

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 5. Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej

Wartość rynkowa nieruchomości [zł]	505 661,20
Wysokość udziału	1/6
Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej [zł]	84 276,87
Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (po zaokrągleniu) [zł]	84 300,00 <i>słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące trzysta złotych</i>

Źródło: Opracowanie własne



13. Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży

Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży to szacowana kwota, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

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

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł.

Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Wobec powyższego, dla określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik na poziomie 0,70 wartości rynkowej nieruchomości.

Stąd wartość dla wymuszonej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości określono w zaokrągleniu na poziomie:

$$W_{ws} = W_R \times 0,70$$

gdzie:

W_{ws} – wartość dla wymuszonej sprzedaży

W_R – wartość rynkowa nieruchomości

0,70 – współczynnik korygujący dla wymuszonej sprzedaży

59 000 zł

słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych



14. Uzasadnienie wyniku

Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

W procesie wyceny określono wartość rynkową udziału w wysokości 1/6 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 788/1 o powierzchni 0,0155 ha, wg stanu aktualnego, położonej w Buku przy ul. Kosynierów Bukowskich 9.

Przedmiot wyceny mieści się w zbiorze zebranych transakcji, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Reasumując, wynik uznaje się za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym, potwierdzony i uzasadniony.

15. Zastrzeżenia i klauzule

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych.
2. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
3. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
4. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Przedstawiona w treści operatu szacunkowa ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
6. W wyliczeniach mogą wystąpić nieistotne różnice wynikające z procedur liczenia w arkuszu Excel, gdyż nie stosowano funkcji „ustaw z dokładnością jak wyświetlono” i Excel używa w wyliczeniach wszystkie liczby po przecinku.
7. Stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel dla którego został sporządzony.
8. Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość.
9. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
10. Rzecznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
11. Gdyby stan nieruchomości przyjęty w wycenie odbiegał od stanu faktycznego, wartość rynkowa może ulec zmianie.
12. Wycena nie obejmuje rzeczy ruchomych.

16. Załączniki

1. Kopia polisy ubezpieczeniowej.



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1049675831

1	Okres ubezpieczenia: od 07.05.2026 r. do 06.05.2027 r.						
2	Ubezpieczający: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres korespondencyjny: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	Telefon: +48501056501	REGON: 301611771				
3	Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: UL. MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	Telefon: +48501056501	REGON: 301611771				
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Na jedno zdarzenie</td> <td style="width: 50%;">Na wszystkie zdarzenia</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">250 000 EUR</td> <td style="text-align: center;">250 000 EUR</td> </tr> </table>		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	250 000 EUR	250 000 EUR
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia						
250 000 EUR	250 000 EUR						
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego							
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
Postanowienia dodatkowe							
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych							
Składka łączna: 851,88 PLN							
5	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Kwota w PLN</td> <td style="width: 50%;">Jednorazowo</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Termin płatności</td> <td style="text-align: center;">14.05.2026</td> </tr> </table>	Kwota w PLN	Jednorazowo	Termin płatności	14.05.2026		
Kwota w PLN	Jednorazowo						
Termin płatności	14.05.2026						
6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 22 1240 6960 3014 0110 1771 0584 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831							
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia na zastosowanie: 1) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805), 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.						
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula nie zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczyciela, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, zwrotu						
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, PZU Pomoć SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozмова telefoniczna, komunikacja głosowa IVR). 4. ☐ * 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 Pomoć SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zainteresowań do określania preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedzi oferty. 5. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania im treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, których nie będą posiadać ubezpieczeni w tej firmie. 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 aktualizować moje dane, dopóki którymś będzie otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawarta w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoć SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, Alor Bank SA, informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).						
9. Zapisaliśmy się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych 10. W zakresie, w jakim podstają przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, mo Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można wycofać w każdym czasie w oddziale lub wysłać ją 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. * PZU w polu oznacza zgodę - Nie wyrażam zgody: PZU SA - Powołanie Zakładu Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powołanie Zakładu Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powołanie Towarzystwa 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 Pomoć SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Opieki Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Linki TU SA - Linki Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żelazna 1, 01-065 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Chmielna 69, 00-801 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.							

1049675831/0a30267c-125c-4a9d-8cf1-8d26c2ba91d8/BE20 PIN: 2860

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 65 352 300 zł wpłacony w całości, Rodzaj Ignosnego Osobistego 4, 00-843 Warszawa, p.n.a.l., infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej Klienta.

2. Reklamację, skargę lub zażalenie mogą być złożone:

1) na piśmie:

- a) w postaci papierowej – odesłanie w Jednostce, o której mowa w ust. 1, albo wysłanie przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji), albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej, albo
- b) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl, albo wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE-PL-67870-55695-FHFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych;

2) ustnie – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801 102 102, albo odesłanie do protokołu podczas wizyty w Jednostce, o której mowa w ust. 1.

3. PZU SA rozstrzyga 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 szczególności w przypadku nieskorzystających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie udzielona Klientowi, który je złożył:

1) w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna:

- a) w postaci elektronicznej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta na piśmie w postaci elektronicznej, chyba że Klient wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci papierowej;
- b) w postaci papierowej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta na piśmie w postaci papierowej, chyba że Klient wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci elektronicznej;
- c) w postaci elektronicznej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta ustnie;

2) w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 lit. a, odpowiedź jest udzielana:

- 1) z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej, za pomocą którego Klient złożył reklamację, skargę lub zażalenie, albo innego wskazanego przez Klienta środka komunikacji

elektronicznej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej;

2) na adres Klienta do doręczeń elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych – w przypadku gdy reklamacja została wysłana przez Klienta na adres do doręczeń elektronicznych;

7. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące 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.

8. Reklamacja, skargi i zażalenie rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.

9. Reklamacje umiarkowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

10. PZU SA przewiduje możliwość porozumiewawczego rozwiązywania sporów.

11. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o porozumiewawczym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy. Młody adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

12. Ubezpieczycielom, ubezpieczonemu, uprawnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługujące prawo zwrócenie się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.

13. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na outy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczanego 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 Ubezpieczanego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła 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

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

E-mail: biuro@dembscy.pl

Telefon: +48501056501

Dodatkowych informacji udzieli:

Major Ubezpieczenia Sp. z o.o.

ul. KOŁSKA 22, 61-042 POZNAN

E-mail: karolina.kowalska@majorubezpieczenia.pl

tel.: +48 533100420

Data zawarcia umowy: 07.05.2026 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/łknie zapłacić.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

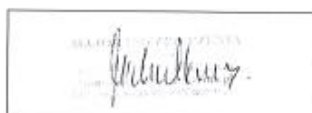
ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY

NIERUCHOMOŚCI

Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1049675831/0a30267c-125c-4a9d-8cf1-8d26c2ba91d8/BE20 PIN: 2860

801 102 102 pzu.pl

2/2

