

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej **udziału w wysokości 1/8 cz.**
w prawie własności **nieruchomości lokalowej nr 1** o funkcji mieszkalnej
wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu
oraz części budynku i urządzeń w wysokości 808/1745 cz.
wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości **Głodno 41**,
gmina Rakoniewice – obszar wiejski, powiat grodziski, województwo wielkopolskie.



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

Poznań, dnia 12.11.2025 r.

Spis treści

1. Wyciąg z operatu szacunkowego	3
2. Przedmiot i zakres wyceny	4
3. Cel wyceny	4
4. Podstawa formalna wyceny	5
5. Podstawy prawne	5
6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
7. Źródła danych o nieruchomości	5
8. Opis stanu nieruchomości	6
8.4. Stan zagospodarowania	23
9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej	24
10. Metodologia wyceny	25
11. Analiza i charakterystyka rynku	28
12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej	31
13. Uzasadnienie wyniku	34
14. Zastrzeżenia i klauzule	34
15. Załączniki	35

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej obejmującej *lokal mieszkalny nr 1* wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 808/1745 cz., położonej w miejscowości Głodno 41, gmina Rakoniewice – obszar wiejski.

Położenie nieruchomości	Głodno 41/1 gmina Rakoniewice – obszar wiejski, powiat grodziski, województwo wielkopolskie	
Przedmiot wyceny	Udział w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej obejmującej <i>lokal mieszkalny nr 1</i> , należący do p. Krzysztofa Kruk, wobec którego toczy się postępowanie upadłościowe.	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 808/1745 cz., wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Głodno 41, gmina Rakoniewice – obszar wiejski.	
Dane ewidencyjne	obręb nr 0007 Głodno, działka ewid. nr 343/1 o pow. 0,1211 ha gmina Rakoniewice – obszar wiejski, powiat grodziski, województwo wielkopolskie	
Księga wieczysta nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej	PO1S/00046969/0 Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych	
Własność	Krystyna Kłos – udział 5/8 cz. Iwona Kruk – udział 1/8 cz. Krzysztof Kruk – udział 1/8 cz. Mariusz Kruk – udział 1/8 cz.	
Opis nieruchomości	Lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 53,30 m ² , składa się z 2 (dwóch) pokoi, kuchni, łazienki i korytarza. Lokal mieszkalny usytuowany jest na parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W ramach udziału w nieruchomości wspólnej właściciele mają prawo do korzystania z pomieszczeń zlokalizowanych na poddaszu oraz podwórka. Do lokalu mieszkalnego przynależy pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 27,50 m ² .	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej dla potrzeb postępowania upadłościowego.	
Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 9 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 808/1745 cz. <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w miejscowości Głodno 41, gmina Rakoniewice – obszar wiejski wynosi (po zaokrągleniu): <u>WR udział 1/8 = 22 000 zł</u> słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych	
• Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość rynkową: • Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: • Data dokonania oględzin nieruchomości:		• 12.11.2025r. • 12.11.2025r. • 29.10.2025r. • 29.10.2025r.

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

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi udział 1/8 cz. w nieruchomości lokalowej nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 808/1745 cz., położona w miejscowości Głodno 41, gmina Rakoniewice – obszar wiejski.

Księgi wieczyste:

Dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą nr PO1S/00046969/0.

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą nr PO1S/00046967/6.

Oznaczenie geodezyjne nieruchomości gruntowej: obręb nr 0007 Głodno, działka ewid. nr 343/1 o pow. 0,1211 ha, gmina Rakoniewice – obszar wiejski, powiat grodziski, województwo wielkopolskie.

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 808/1745 cz., wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Głodno 41, gmina Rakoniewice – obszar wiejski.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/8 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

Osoba wobec której toczy się postępowanie upadłościowe: p. Krzysztof Kruk.

4. Podstawa formalna wyceny

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

5. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2025r., poz. 1172),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2025r., poz. 1077),
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2025r., poz. 1071),
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2023r., poz. 1688),
6. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	12.11.2025r.
Data, na którą określono wartość rynkową	12.11.2025r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	29.10.2025r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	29.10.2025r.

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 29.10.2025r.,
2. Badanie ksiąg wieczystych – nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej oraz nieruchomości gruntowej w dniu 03.11.2025r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej Rakoniewice*),
4. Dokumentacja przekazana przez właścicieli,
5. Informacja o przeznaczeniu gruntów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, Uchwała Nr XXII/166/2020 Rady Miejskiej w Rakoniewicach z dnia 17.12.2020r.,
6. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości prowadzonego na podstawie własnej bazy danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego, akty notarialne zgromadzone w Starostwie Powiatowym w Grodzisku Wielkopolskim
7. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
8. Informacje dodatkowe.

8. Opis stanu nieruchomości

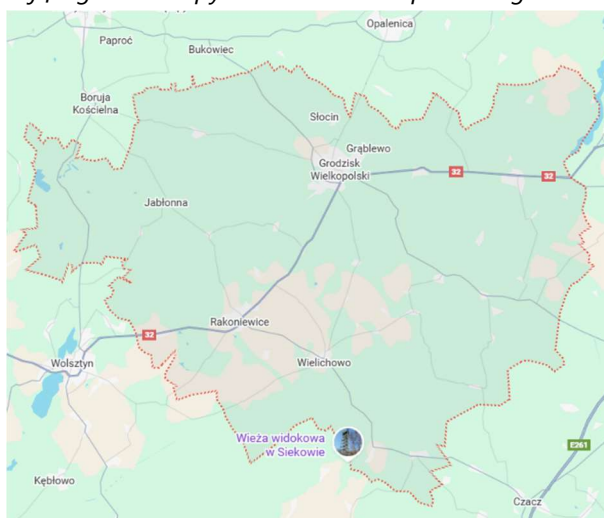
8.1. Stan otoczenia

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. Aglomerację poznańską zamieszkuje prawie 700 tys. mieszkańców. Drugą pod względem wielkości jest – położona w południowej części regionu – aglomeracja kalisko-ostrowska licząca prawie 200 tys. mieszkańców. Do grupy większych miast zalicza się: Kalisz (160,7 tys.), Konin (83,4 tys.), Piła (76,6 tys.), Ostrów Wielkopolski (74,8 tys.), Gniezno (71,2 tys.) i Leszno (62,2 tys.), które stanowią ważne ośrodki życia społeczno – gospodarczego.

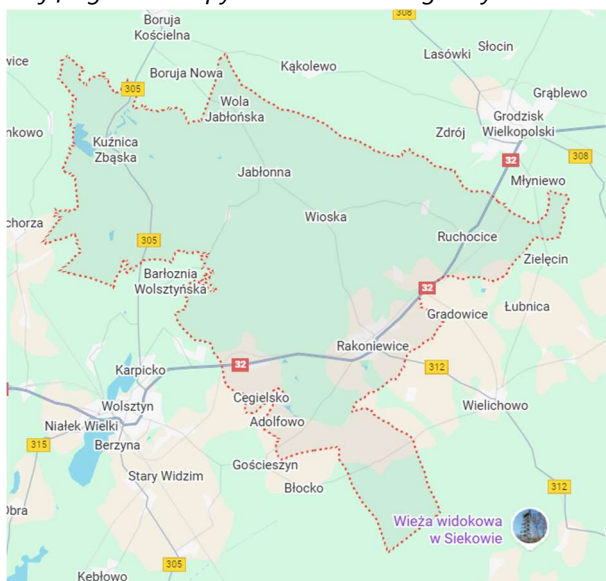
Powiat grodziski – powiat w zachodniej Polsce, w południowo-zachodniej części województwa wielkopolskiego. Siedzibą władz jest miasto Grodzisk Wielkopolski. Został utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Powierzchnia powiatu wynosi około 643 km². Powiat obejmuje gminy Grodzisk Wielkopolski (miasto), Rakoniewice, Wielichowo oraz Kamieniec. Jest to obszar o charakterze rolniczo-przemysłowym, z rozwiniętym przetwórstwem spożywczym oraz drobnym rzemiosłem. Ważną rolę w krajobrazie odgrywają lasy oraz obszary zielone, sprzyjające rekreacji i turystyce – w tym szczególnie okolice Rakoniewic i Kamieńca. Powiat posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową i korzystne położenie komunikacyjne, ułatwiające dojazd do Poznania i innych większych ośrodków. Grodzisk Wielkopolski, stolica powiatu, pełni funkcję głównego centrum administracyjnego, gospodarczego i kulturalnego regionu.

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem powiatu grodziskiego:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem gminy Rakoniewice:



Głodno – wieś w Polsce położona w województwie wielkopolskim, w powiecie grodziskim, w gminie Rakoniewice. Jest to miejscowość o typowo rolniczym charakterze, otoczona polami, łąkami oraz terenami leśnymi. Układ przestrzenny wsi jest rozproszony, a zabudowa skupia się głównie przy lokalnych drogach.

Położenie na mapie gminy
Rakoniewice



7

Położenie szczegółowe

- Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w miejscowości Głodno 41, gmina Rakoniewice – obszar wiejski.
- Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze.
- Nieruchomość położona w pierwszej linii zabudowy.
- Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się transportem prywatnym.

Poniżej fragmenty map ze wskazaniem lokalizacji wycenianej nieruchomości:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej (działka nr 274/4 stanowiąca użytek drogowy „dr”, własność Skarbu Państwa). Jest to główna ulica biegnąca przez miejscowość, o nawierzchni utwardzonej.

Poniżej dokumentacja fotograficzna drogi dojazdowej oraz bezpośredniego otoczenia wg stanu aktualnego:



Obszar rewitalizacji i obszar zdegradowany:

Podstawa prawna: Uchwała nr X/76/2025 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 12 lutego 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie Rakoniewice.

Ustalenia: analizowana nieruchomość nie leży na obszarze rewitalizacji, ale znajduje się na terenie zdegradowanym.

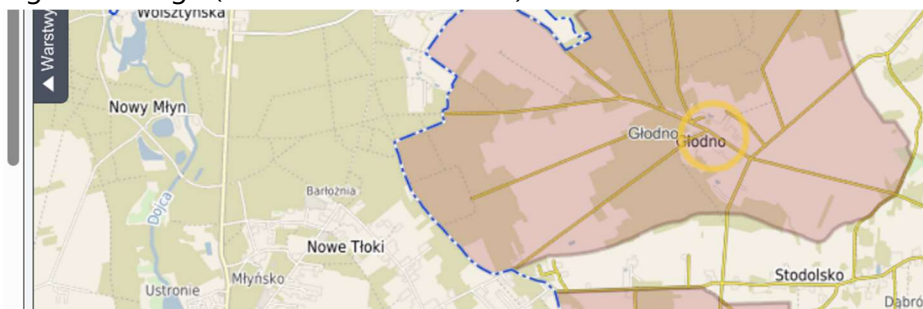
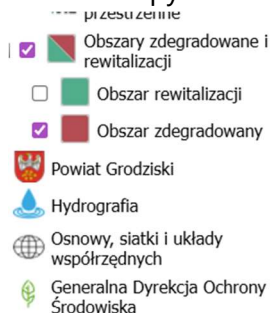
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) w związku z art. 8 ust. 1, art. 11 ust. 4 i art. 13 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) Rada Miejska Rakoniewic uchwala, co następuje:

§ 1. Wyznacza się obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji w gminie Rakoniewice, których granice przedstawia mapa stanowiąca załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Obszar rewitalizacji dzieli się na trzy podobszary: Rakoniewice miasto, Rostarzewo i Ruchocice.

§ 3. Na obszarze rewitalizacji ustanawia się prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości na rzecz Gminy Rakoniewice.

Widok mapy obszaru zdegradowanego (widok Rakoniewice SIP)



Zagrożenia środowiskowe:

W przedstawionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji brak jest informacji, które wskazywałyby że nieruchomość jest narażona na skażenia i potencjalne zagrożenia lub wskazywałyby, że nieruchomość jest położona na terenach osuwiskowych lub szkód górniczych.

8.2. Stan prawny i ewidencyjny

Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

• Województwo	wielkopolskie
• Powiat	grodziski
• Gmina	Rakoniewice – obszar wiejski
• Obręb	0007 Głódno
• Numer działki ewidencyjnej	343/1
• Powierzchnia działki ewidencyjnej	0,1211 ha
• Adres lokalu	Głódno 41
	numer lokalu 1
• Rodzaj lokalu	mieszkalny
• Księga wieczysta nieruchomości lokalowej	PO1S/00046969/0
• Księga wieczysta nieruchomości gruntowej	PO1S/00046967/6

W dniu 03.11.2025r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości lokalowej nr **PO1S/00046969/0** (źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1		---
Lokal				
				Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, GRODZISKI, RAKONIEWICE, GŁODNO
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		---
				411
Przeznaczenie lokalu		LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, KORYTARZ - 1		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)		POMIESZCZENIE GOSPODARCZE - 1		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00046967 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		80,8000 M2		
Komentarz do migracji				
				Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść		W ŁAMIE 6 WPIS: 53,30 M2, 27,50 M2.		---

nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 8 WPIS: WPISANO NA WNIOSEK ZŁOŻONY DNIA 20.7.2004 R. G. 14.00 NR 3094/04 I NA PODSTAWIE ZAŚWIADCZENIA WYDANEGO PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W GRODZISKU WLKP. Z DNIA 22.10.1993 R. NR AB-7356/126/190/2003 K. 7 - DNIA 7 PAŹDZIERNIKA 2004 R.	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

Uwaga

Zgodnie z zapisem powyższej księgi wieczystej – pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 80,80 m². Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (bez powierzchni pomieszczenia przynależnego) wynosi 53,30 m², natomiast przynależna powierzchnia pomieszczeń w budynku gospodarczym wynosi 27,50 m² (źródło: Dokumentacja przekazana przez właścicieli).

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		1
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	808 / 1745	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00046967 /		
Komentarz do migracji				
				Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1		---

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	5 /8	---1, 19, 20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		KRYSTYNA KŁOS, STEFAN, STANISŁAWA, 61021907200		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /8	---19, 20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		IWONA KRUK, EUGENIUSZ, KRYSTYNA, 81090501844		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /8	---19, 20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		KRZYSZTOF KRUK, EUGENIUSZ, KRYSTYNA, 83092102375		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /8	---19, 20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MARIUSZ KRUK, EUGENIUSZ, KRYSTYNA, 87060803518		
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1	UMOWA SPRZEDAŻY , 7353/04, 2004-06-24, EWA S GAŚKA, S.C. W GRODZISKU WLKP.; K. 2 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>			
	//00003094/04/, 2004-07-20 14:00:00, 2004-10-07 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>			
19	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 212/21, 2021-12-08, SĄD REJONOWY W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM I WYDZIAŁ CYWILNY, GRODZISK WIELKOPOLSKI; 185 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>			

	DZ. KW./PO1S/00003765/24/001, 2024-05-20 11:30:00, 2024-08-26-14.11.39.545914, NIE, 180-184 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
20	ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA , 0662011/00/AM/2021/164970, 2021-10-05, KIEROWNIK USC W CHEŁMIE; 186 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./PO1S/00003765/24/001, 2024-05-20 11:30:00, 2024-08-26-14.11.39.545914, NIE, 180-184 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1	16, 17, 18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		72044,00 (SIEDEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE CZTERDZIEŚCI CZTERY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA ODSETKI
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ASEKURACJA SP. Z O.O., Sopot, 190129137	

UWAGA

W powyższej księdze wieczystej nieruchomości lokalowej w dziale IV – hipoteka, widnieje **wpis hipoteki umownej**, która nie wpływa na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z brzmieniem § 34 ust. 1. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: „Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę”.

W niniejszej sprawie postępowanie upadłościowe toczy się nie w stosunku do nieruchomości lecz odrębnie do udziału 1/8 części w prawie własności nieruchomości należącego do p. Krzysztofa Kruka. W tym przypadku zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego, kodeksu postępowania cywilnego oraz prawa upadłościowego.

Zgodnie z art. 244. Kodeksu cywilnego:

§ 1. Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka.

§ 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipotekę regulują odrębne przepisy.

Zgodnie z art. 1012 Kodeksu postępowania cywilnego: „Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.”

Stosownie zaś do art. 1013 k.p.c.: „*Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności w częściach ułamkowych*”.

Dostrzec należy, że w świetle regulacji art. 1013 k.p.c. ujawniona w KW hipoteka w razie sprzedaży udziału w nieruchomości pozostanie w mocy.

Zgodnie z zapisami art. 317 ust. 3, 319 i 320 ust. 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2021r., poz. 1598):

Art. 320. 3. *Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego przepisy art. 317 ust. 3 i art. 319 stosuje się odpowiednio.*

Art. 317. 3. *Z chwilą zawiadomienia sądu, sądu polubownego lub organu prowadzącego postępowanie administracyjne o nabyciu przedsiębiorstwa upadłego, nabywca przedsiębiorstwa wstępuje z mocy prawa w miejsce upadłego lub syndyka do postępowań cywilnych, administracyjnych, sądowo-administracyjnych oraz przed sądami polubownymi, dotyczących przedsiębiorstwa lub jego składników, bez zezwolenia strony przeciwnej.*

Art. 319. 1. *Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.*

2. *Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.*

3. *W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.*

4. *Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.*

5. *Zarzuty na opis i oszacowanie wnosi się w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia o ich przekazaniu sędziemu-komisarzowi. Zarzuty rozpoznaje sędzia-komisarz. W przypadku wątpliwości co do rzetelności lub poprawności opisu i oszacowania, sędzia-komisarz wskazuje biegłego do sporządzenia nowego opisu i oszacowania.*

6. *Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku rzeczy, wierzytelności i innych praw przeniesionych na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności, o ile mają być one sprzedane w ramach przedsiębiorstwa.*

Wyjaśnienie: Zgodnie z zapisem w dziale IV – hipoteka przedmiotowej nieruchomości lokalowej widnieje wpis hipoteki. W polskim prawie cywilnym nie ma przepisów zakazujących zbywania nieruchomości obciążonych hipoteką. Wobec powyższego, hipoteki nie wpływają na wartość rynkową nieruchomości, a jedynie na jej cenę. W świetle regulacji art. 1013 k.p.c. w/w hipoteka w przypadku sprzedaży udziału w nieruchomości pozostanie w mocy.

Ponadto, na dzień sporządzenia operatu szacunkowego nie przedłożono wykazu spłaty hipoteki (jej rzeczywistej wartości), wobec tego przyjmuje się wartość hipotek zgodnie z zapisami wieczysto – księgowymi.

Badanie KW nieruchomości wspólnej:

W dniu 03.11.2025r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej zabudowanej nr **PO1S/00046967/6** (źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
				Nr podstawy wpisu	
Numer bieżący nieruchomości		1		1	
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer działki		343/1		1	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, GRODZISKI, RAKONIEWICE, GŁODNO		
Sposób korzystania	UŻYTKI ROLNE ZABUDOWANE				
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00042161 / , 0,1211 HA				
				Nr podstawy wpisu	
Obszar całej nieruchomości		0,1211 HA		1	
Budynki					
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, GRODZISKI, RAKONIEWICE, GŁODNO	1	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.	/ 00042161 /			
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 1.	1			/ 00046969 /---
	Lp. 2.	2			/ 00046970 /---
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 wyodrębnionych lokali		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	1	2, 4, 5
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	808/1745	
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	PO1S / 00046969 / 0
	Numer lokalu	1
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	2	3
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	937/1745	
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	/ 00046970 /
	Numer lokalu	2

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Widnieje inny wpis dot. zarządu budynkiem:

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WSZELKIE CIĘŻARY CIĄŻĄCE NA LOKALACH WYDZIELONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIĄŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI. WPISANO DNIA 07-10-2004 R. WPISU DOKONANO TAKŻE NA WNIOSEK NR 3091-92/04 I 3094/04.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WSZELKIE CIĘŻARY CIĄŻĄCE NA LOKALACH WYDZIELONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIĄŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI. WPISANO DNIA 07-10-2004 R.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

Dodatkowe czynniki prawne:

Konserwator zabytków:

Rejestr zabytków województwa wielkopolskiego: nie stwierdzono.

Obszar wpisany do rejestru zabytków: nie stwierdzono.

Działalność gospodarcza:

W udostępnionej rzeczoznawcy dokumentacji i przekazanych informacji nie stwierdzono aby nieruchomość była wykorzystywana w działalności gospodarczej.

Najem:

W udostępnionej rzeczoznawcy dokumentacji i przekazanych informacji nie stwierdzono aby nieruchomość była wynajmowana.

8.3. Stan techniczno – użytkowy

Opis budynku mieszkalnego

- Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość lokalowa, zlokalizowany jest w miejscowości Głodno 41, gmina Rakoniewice – obszar wiejski.
- Budynek mieszkalny jednorodzinny, dwulokalowy, wybudowany w latach przedwojennych (*źródło: Informacje dodatkowe przekazane przez właścicieli nieruchomości lokalowej*).
- Budynek posiada 2 (dwie) kondygnacje nadziemne (parter oraz poddasze) oraz jedną kondygnację podziemną (piwnica).
- Dostęp do lokali mieszkalnych zorganizowano ze wspólnego korytarza, brak domofonu.
- Konstrukcja budynku typowa dla okresu powstania; technologia tradycyjna murowana. Elementy konstrukcyjne z elementów ceramicznych. Dach dwuspadowy. Lewa część budynku ocieplona w przestrzeni parteru.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną budynku mieszkalnego nr 41 oraz podwórza, wg stanu aktualnego:



Opis lokalu mieszkalnego nr 1

Lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej **53,30 m²**, składa się z 2 (dwóch) pokoi, kuchni, łazienki i korytarza. Lokal mieszkalny usytuowany jest na parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W ramach udziału w nieruchomości wspólnej właściciele mają prawo do korzystania z pomieszczeń zlokalizowanych na poddaszu oraz podwórka.

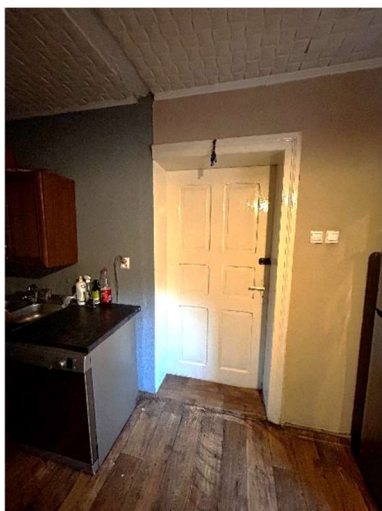
Do lokalu mieszkalnego przynależy powierzchnia w budynku gospodarczym wynosząca **27,50 m²**.

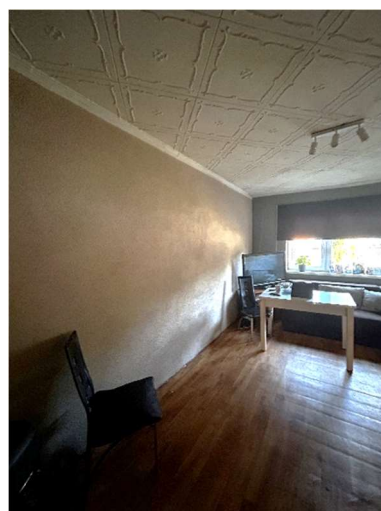
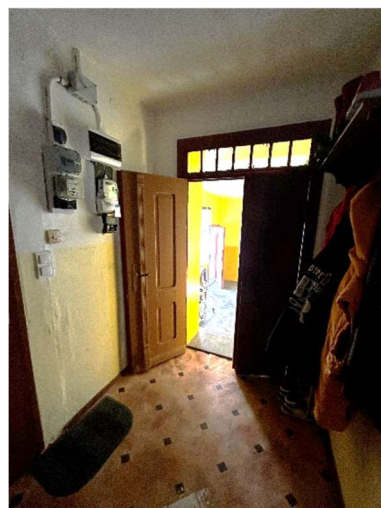
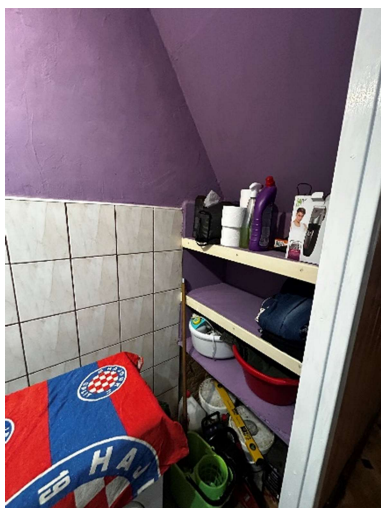
Wykończenie lokalu mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin:

- drzwi wejściowe do lokalu – pojedyncze,
- drzwi wewnętrzne – pojedyncze płycinowe, częściowo przeszklone,
- stolarka okienna – PCV,
- podłogi – częściowo: wykładzina / płytki,
- ściany – częściowo: malowane / płytki / tynk strukturalny,
- sufity – częściowo: malowane / kasetony,
- grzejniki – panelowe,
- wyposażenie w instalacje: energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy (szambo), centralne ogrzewanie (indywidualny piec na drewno i opał stały).

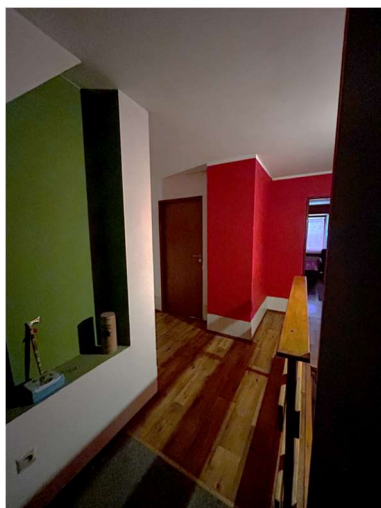
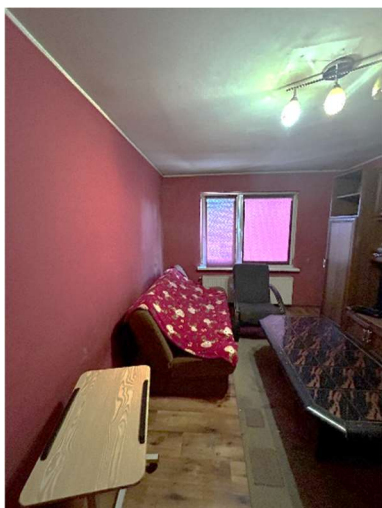
Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną lokalu mieszkalnego nr 1, pomieszczeń na poddaszu oraz budynku gospodarczego, wg stanu aktualnego:

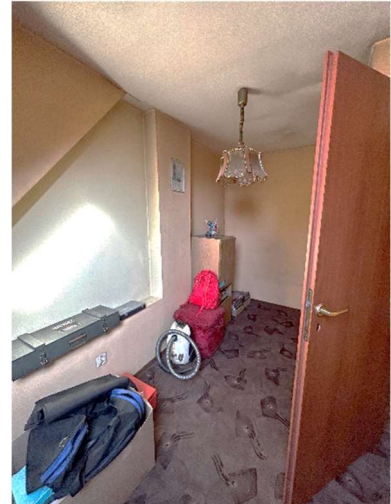
Lokal mieszkalny:





Pomieszczenia na poddaszu:





Budynek gospodarczy oraz podwórze:





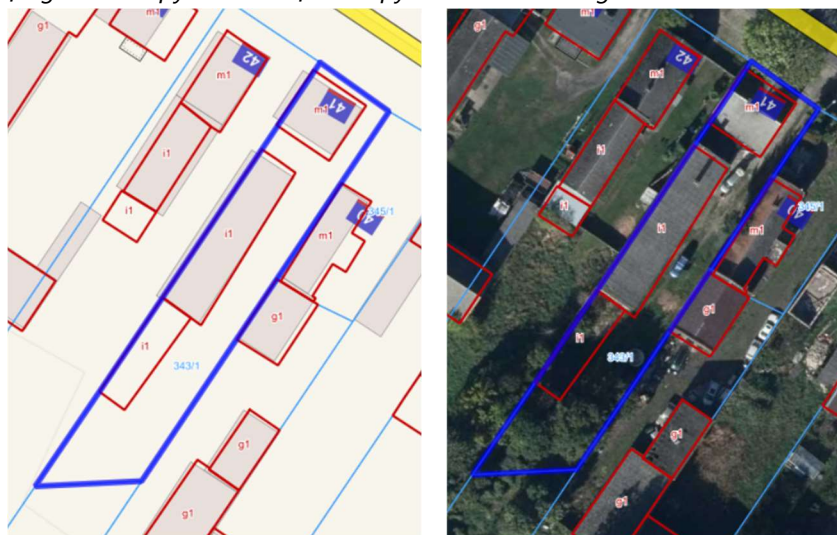
8.4. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest w miejscowości Głodno 41, gmina Rakoniewice – obszar wiejski. Wskazana działka charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem terenu oraz regularnym kształtem.

Budynek mieszkalny został wzniesiony na działce ewid. nr 343/1.

Dodatkowo na działce znajdują się jeszcze inne budynki niemieszkalne, zlokalizowane przy granicy z sąsiednią działką. Obszar działki zagospodarowany zielenią w stopniu podstawowym.

Poniżej fragment mapy oraz ortofotomapy ze wskazaniem granic działki ewid. nr 343/1:



Źródło: <https://rakoniewice.e-mapa.net>

Wg map z portalu powiat.godziski.gisportal.pl widoczne jest, że budynek nieznacznie wykracza poza granicę działki 343/1 (na działkę sąsiednią). Rzecznik nie badał kwestii przekroczenia granicy, co wymagałoby zaangażowania geodety i sprawdzenia aktualności map ewidencyjnych, przeprowadzenia weryfikacji punktów granicznych czy ewentualnej modernizacji ewidencji. W analizowanym przypadku lokal mieszkalny stanowiący przedmiot wyceny został wyodrębniony już w ujęciu wieczysto-księgowym. Powyższe może również wynikać z nieznacznych przesunięć poszczególnych warstw map SIP co jest spotykanym często zjawiskiem w pracy rzeczoznawcy.



Infrastruktura techniczna w zasięgu ulicy: prąd, woda, gaz, sieć teletechniczna.
Kanalizacja w formie zbiorników bezodpływowych

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 ujawniono także informacji dotyczącej wydania decyzji o warunkach zabudowy.

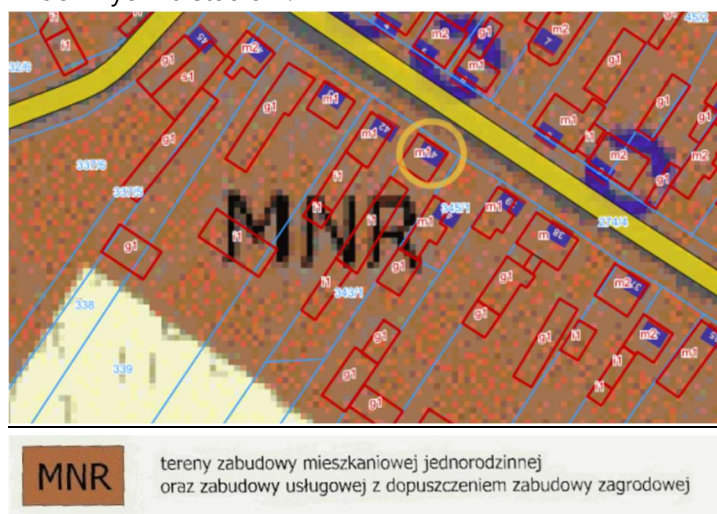
Zgodnie z Ustawą z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórymi innymi ustawami:

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 ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXII/166/2020 Rady Miejskiej w Rakoniewicach z dnia 17.12.2020r. ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

Widok wycinka studium:



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.

Rynkową 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.”

Zgodnie z art. 154 ust.1 UGN *„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.”*

Zgodnie z art. 152. ust. 1-3 UGN:

„1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

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

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.”

Szczegółowe wytyczne dotyczące podejść i technik określania wartości rynkowych w podejściu porównawczym opisane są w RMR:

§ 4. RMR: „Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”

§ 5. RMR:

„1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomości, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości."

§ 7 RMR: „W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. RMR:

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

2. 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."

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami stosownie do dobrych praktyk i standardów zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców (NI), 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 ocen 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).

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji

między popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

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 wycenianych 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. Z uwagi na brak podobnych transakcji udziałami w lokalach dokonano wyceny całej nieruchomości lokalowej. W celu określenia wartości przedmiotu wyceny przemnożono wartość nieruchomości lokalowej przez wyceniany udział.
2. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej wg stanu na dzień wizji lokalnej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
3. Do porównań przyjęto nieruchomości będące przedmiotem prawa własności.
4. Wartość rynkowa została określona na podstawie danych transakcyjnych zebranych we własnej bazie danych oraz pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Grodzisku Wielkopolskim, po analizie szczegółowej nieruchomości przyjętych do porównań, w tym analizy lokalizacji, a także danych informacyjnych uzyskanych w ewidencji gruntów i budynków, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.
5. Ceny jednostkowe skorygowano odpowiednim trendem z uwagi na upływ czasu.
6. W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości w bazie ustalono cechy wpływające na wartość.
7. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych, co jest dopuszczone przepisami prawa.
8. 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 prawa własności wycenianej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, przeprowadzono analizę rynku lokalnego na terenie gminy Rakoniewice, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny (tj. miejscowości Głódno).

Analizę rynku przeprowadzono w oparciu o transakcje występujące na rynku wtórnym.

Określono wartość rynkową według stanu aktualnego i poziomu cen na datę sporządzenia wyceny.

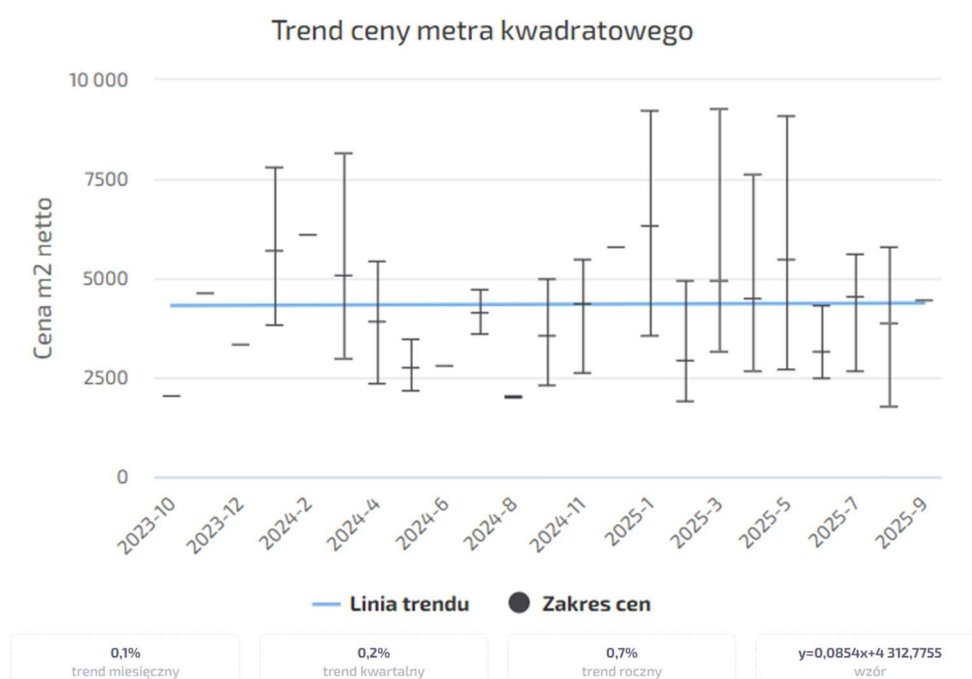
W pierwszej kolejności poszukiwano transakcji obrotu udziałami w nieruchomościach lokalowych stanowiących lokale mieszkalne. Nie odnotowano transakcji udziałami, spełniających warunki podobieństwa. Należy stwierdzić, że na rynku odnotowuje się sporadyczne transakcje obrotu udziałami w lokalach. Najczęściej dotyczy to postępowań komorniczych, gdzie należący do dłużnika udział w prawie własności lokalu jest przedmiotem windykacji i przymusowego zbycia. Dobrowolna sprzedaż udziału w lokalu najczęściej dotyczy sytuacji regulowania spadków, sprzedaży odziedziczonego spadku innym spadkobiercom lub regulacji stanów prawnych nieruchomości. Transakcje zawarte w szczególnych warunkach nie mogą stanowić bazy porównawczej. Oszacowania wartości przedmiotu wyceny dokonano zatem na podstawie sprzedaży lokali mieszkalnych.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej,
- obszar badania – gmina Rakoniewice oraz tereny sąsiednie i podobne rodzajowo
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

Przeanalizowano dostępne transakcje nieruchomościami lokalowymi o funkcji mieszkalnej, zbytymi w prawie własności i położonymi na terenie powiatu grodziskiego - z wyłączeniem miasta Grodzisk.

Z odnotowanych 61 transakcji na przestrzeni dwóch lat wyznaczono model matematyczny jako funkcję liniową. Odnotowano trend poziomy 0,7% w skali roku tj. 0,1% miesięcznie, co świadczy o stabilizacji cen. Z ostrożności zawodowej wobec wycenianej lokalizacji na obszarze wiejskim zastosowano trend poziomy 0%, a dane przeszacowano współczynnikiem 1,00.



Analiza transakcji

Szczegółowej analizie poddano transakcje z gminy Rakoniewice oraz obszarów sąsiednich i podobnych rodzajowo. Odnotowano 14 transakcji z obszarów wiejskich, których ceny jednostkowe zawierały się w przedziale 1756,01 – 5779,82 zł/m², przy średniej cenie 3762,05 zł/m² lokalu mieszkalnego. Przedmiotem sprzedaży były lokale mieszkalne o powierzchniach 53,00 – 100,32 m², przy średniej powierzchni wynoszącej 67,78 m². Ceny globalne kształtowały się w przedziale 95 tys. zł – 380 tys. zł, średnia cena zakupu wyniosła 248 642 zł.

W toku analizy odrzucono nieruchomości lokalowe położone w budynkach wielorodzinnych z lat 70-tych z wielkiej płyty, stanowiących klasyczne bloki miejskie na 3-4 kondygnacji, skumulowane na osiedlu przy ul. Rolnej w mieście Kamieniec. Przedmiotowe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości.

Data	Lokalizacja	Pow. lokalu m ²	Cena	Cena za m ² :
2023-12	Kamieniec	66,20	220 000 zł	3 323,26 zł
2024-01	Kamieniec	64,60	315 000 zł	4 876,16 zł
2025-07	Kamieniec	64,00	360 000 zł	5 625,00 zł
2024-12	Kamieniec	54,50	315 000 zł	5 779,82 zł

Wyłączono również transakcje o skrajnych cenach:

Data	Lokalizacja	Pow. lokalu m ²	Cena	Cena za m ² :
2025-08	Ruchocice	54,10	95 000 zł	1 756,01 zł
2025-07	Łubnica	60,30	335 000 zł	5 555,56 zł

W przyjętej próbie znalazły się nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej od 53,80 m² do 100,32 m². Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 1887,82 zł do 4925,65 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 3345,12 zł za m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 127.900 zł do 380.000 zł. Średnia cena wyniosła 244.580 zł.

Ceny transakcyjne zostały skorygowane na dzień wyceny, wg powyższej zmiany trendu i wynoszą odpowiednio:

Cena minimalna [zł/m ²]	1887,82
Cena maksymalna [zł/m ²]	4925,65
Delta cen [zł/m ²]	3037,83

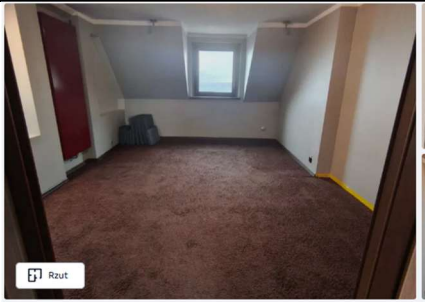
Źródło: Opracowanie własne

- W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m²) a powierzchnią użytkową lokalu (m²). Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej lokalu, jednostkowa cena transakcyjna spada.
- W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m²) a położeniem na piętrze. Zależność ta zazwyczaj jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że lokale mieszkalne położone na wyższym piętrze wykazują niższe ceny jednostkowe. W przypadku budynków jednorodzinnych i lokali zlokalizowanych na parterze lub piętrze nie jest to cecha różnicująca cenę.
- Pozostałe cechy wpływające na cenność to: położenie (sąsiedztwo), stan techniczno-użytkowy, walory dodatkowe.

Przeanalizowano również rynek ofertowy na lokalnym rynku nieruchomości, przykładowe oferty lokali w budynkach podobnego typu zestawiono poniżej. Odnotowano ograniczoną ilość ofert podobnych. Cennosc lokali kształtowała się w przedziale 1875 zł/m² - 4255 zł/m². Oferty zawierają jednak pewną rezerwę pod opust negocjacyjny, zależny m.in. od formy płatności (gotówka / kredyt), terminu zawarcia umowy, terminu wydania nieruchomości. Oferty zestawiono w celach informacyjnych. Ceny wyższe oczywiście występują na rynku, ale dotyczą nieruchomości lepiej położonych na terenach miejskich, stanowiących lokalne centra gospodarczo – administracyjne czy dotyczą nieruchomości o lepszym standardzie wykończenia, zlokalizowanych w nowszym budownictwie.

Zestawienie ofert:

 PROMUJ ODŚWIEŻ Prywatne Cena za m²: 1875 zł/m² Poziom: 1 Umeblowane: Tak Rynek: Wtórny Rodzaj zabudowy: Kamienica Powierzchnia: 96 m² Liczba pokoi: 3 pokoje Strona dewelopera	- Lokalizacja: Wąsowo - Lokal o pow. 96,2 m² - Piętro 1 - Budynek kamienicy - Walory dodatkowe: strych, piwnica - Stan: przeciętny - Układ pomieszczeń przejściowy.
 Bezczynszowe mieszkanie z ogródkiem – Konojad, ul. Ogrodowa 3 220 000 zł 3 780 zł/m² Maciej Gajek Gama Capital Group Sp. z o.o.	- Położenie: Konojad - Lokal o pow. 58,20 m² - Parter (1/2) - Walory dodatkowe: piwnica, ogródek, - Stan: lokal do remontu, ogrzewania gazowe
 299 000 zł 4 077 zł/m² Bezczynszowe z dużym Ogródkiem, po remoncie genera ul. Gościeszyńska, Łąkie, Rakoniewice, grodziski, wielkopolskie 3 pokoje 73.34 m² 1 piętro Zobacz opis ogłoszenia Nieruchomości Jankowiak Biuro nieruchomości	- Położenie: Łąkie - Lokal mieszkalny o Pu 73,34 m² (po podłodze ok 100 m²), - Piętro 1 (1/2) - Walory dodatkowe: strych, ogródek ok. 500m² - Stan: budynek w stanie dobrym, w lokalu nowe okna, piec, instalacje, do wykończenia (podłogi, łazienki, meble) przez nowego nabywcę.

 Dodane wczoraj	295 000 zł 4208 zł/m² 2 lokale z ogródkiem + garaż 8 km Buk Piekary Buk, Buk, poznański, wielkopolskie 4 pokoje 70.1 m² parter Zobacz opis ogłoszenia	- Położenie: Piekary k. Buku - Lokal o pow. 70,1 m² - Parter (1/1) - Walory dodatkowe: poddasze 41m², ogródek - Stan: budynek z 1940r po remoncie i ociepleniu, - Lokal w stanie dobrym
 Rzut 3 pokojowe mieszkanie w Rakoniewicach na sprzedaż 200 000 zł 4 255 zł/m²	 Wszystkie zdjęcia (14) Linda Michalska Oferta prywatna	- Położenie: Rakoniewice - Lokal o pow. 47 m² - Poddasze (2/2) - Walory dodatkowe: garaż, komórka lokatorska 4m², strych - Stan budynku: przeciętny, - Lokal w stanie przeciętnym

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej

12.1. Ustalenie cech rynkowych oraz ich wag

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości 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 wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano poniższe cechy.

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

Położenie	Lepsze – bliżej Grodziska Wielkopolskiego, np. Rataje Średnie – oceny pośrednie np. Głódno Gorsze – Tereny peryferyjne gminy, np. Jabłonna
Sąsiedztwo	Lepsze – korzystne sąsiedztwo pod kątem zabudowy mieszkaniowej, obszar spokojnej zabudowy Średnie – oceny pośrednie o mieszanym charakterze Gorsze – sąsiedztwie występują czynniki obniżające atrakcyjność sąsiedztwa, np. położenie przy ruchliwej drodze, blisko toru kolejowe itp.
Powierzchnia użytkowa lokalu	Lepsza – 50,00 – 70,00 m² Średnia – od 70,01 do 90,00 m² Gorsza – powyżej 90,01 m²
Stan techniczno – użytkowy	Lepszy – budynek zadbane, wykończenie lokalu w dobrym standardzie, materiałami dobrej jakości Średni – oceny pośrednie, wykończenie w przeciętnym standardzie, widoczne częściowe zużycie elementów wykończenia Gorszy – budynki o słabszym stanie, widoczne zużycie elementów wykończenia, wymagane remonty

Walory dodatkowe	Lepsze – występują walory dodatkowe w postaci przynależnych pomieszczeń i/lub budynków, duże działki gruntu Gorsze – słabsze walory w postaci małego ogrodu, brak dodatkowych budynków, obiekty w złym stanie itp.
-------------------------	--

Źródło: Opracowanie własne

12.2. Charakterystyka wycenianego lokalu mieszkalnego i lokali przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

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 nieruchomością będącą przedmiotem wyceny. Zgodnie z powyżej opisanymi kryteriami podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 3 atrybutów. Na potrzeby obliczeń wykorzystano parametry liczbowe dla każdej oceny poszczególnych cech.

Zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. uż. [m ²]	Cena netto [PLN]	Cena m ² netto [PLN]
1	2025-03	Rakoniewice	Rataje	79,50	250 000 zł	3 144,65 zł
2	2025-08	Rakoniewice	Rataje	79,60	380 000 zł	4 773,87 zł
3	2025-05	Rakoniewice	Jabłonna	53,80	265 000 zł	4 925,65 zł
4	2025-02	Rakoniewice	Jabłonna	67,75	127 900 zł	1 887,82 zł
5	2024-08	Rakoniewice	Rostarzewo	100,32	200 000 zł	1 993,62 zł

Źródło: Opracowanie własne

Zakres cen ze zbioru cen transakcyjnych:

Cena minimalna [zł/m ²]	1 887,82 zł/m ²
Cena maksymalna [zł/m ²]	4 925,65 zł/m ²
Delta cen	3 037,83 zł/m ²

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).

Do bezpośrednich porównań wybrano najbardziej podobne nieruchomości nr **1, 4, 5**.

12.3. Ustalenie wielkości poprawek ze względu na cechy różnicujące

Określenie zakresów kwotowych i wartości poprawek przy $\Delta = 3037,83 \text{ zł/m}^2$:

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Procentowy wpływ na ceny	Zakres współczynników	
	(waga cechy w %)	Na 1 cechę	na 2 cechy
Położenie	25%	759,46	379,73
Sąsiedztwo	20%	607,57	303,79
Pu lokalu	15%	455,67	227,84
Stan techniczno -użytkowy	25%	759,46	379,73
Walory dodatkowe	15%	455,67	-
Suma	100%	3037,83	

Źródło: Opracowanie własne

12.4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej

Głódno 41, lokal mieszkalny nr 1

OPIS		RATAJE		JABŁONNA		ROSTARZEWO	
Cecha	Wyceniana nieruchomość	X-A	3144,65 zł/m ²	X-B	1887,82 zł/m ²	X-C	1993,62 zł/m ²
POŁOŻENIE	ŚREDNIA Średnia odległość do Rakoniewic i Wolsztyna	LEPSZA Bliżej Grodziska Wlkp	-379,73	GORSZA Dalej od siedziby gminy	+379,73	ŚREDNIA Ocena środkowa wobec przyjętej bazy	0
SĄSIEDZTWO	ŚREDNIE Zabudowa mieszkaniowa, siedliskowa, ruchliwa ulica	GORSZE Obok baza przedsiębiorstwa, tereny rolnicze	+303,79	GORSZE Obok parking, budynek na skrzyżowaniu ulic	+303,79	GORSZE Blisko tory kolejowe	+303,79
POW. LOKALU	LEPSZA 53,30 m ²	ŚREDNIA 79,50 m ²	+227,84	LEPSZA 67,75 m ²	0	GORSZA 100,32 m ²	+455,67
STAN TECHN- UŻYTKOWY	ŚREDNI Widoczne oznaki zużycia techn-funkcjonalnego, słabsze poddasze	ŚREDNI Budynek z lat 60tych, ocena przeciętna.	0	GORSZY Budynek o widocznym zużyciu techniczno-funkcjonalnym	+379,73	SREDNI Budynek jednorodzinny, przeciętna funkcjonalność	0
WALORY DODATKOWE	LEPSZE Dodatkowe budynki i pomieszczenia przynależne, duża działka	LEPSZE Dodatkowo przynależna pow. 44,50 m2, duża działka	0	GORSZE Brak przynależnych budynków, mała działka	+455,67	GORSZE Brak przynależnych budynków, mała działka	+455,67
Suma poprawek na 1m ²		+151,90 zł/m ²		+1518,92 zł/m ²		+ 1215,13 zł/m ²	
Wartość zaktualizowana		3296,55 zł/m ²		3406,74 zł/m ²		3208,75 zł/m ²	
C skor (Średnia wartość 1m ²)		3304,01 zł/m ²					
Współczynnik korekcyjny K		K =1,00					
C skor * K (skorygowana średnia wartość 1m ²)		3304,01 zł/m ²					

Powierzchnia wycenianego lokalu	53,30 m²
Wartość nieruchomości lokalowej:	176 104 zł = po zaokrągleniu przyjęto 176 100 zł
Wartość udziału 1/8 w nieruchomości lokalowej:	22 013 zł = po zaokrągleniu przyjęto 22 000 zł

**Wartość udziału 1/8 w nieruchomości położonej w miejscowości Głodno 41, stanowiącej lokal mieszkalny nr 1, należący do osoby upadłej
wynosi (po zaokrągleniu):**

WR udział 1/8 = 22 000 zł słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych
--



13. 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 udziału 1/8 w prawie własności nieruchomości lokalowej, *zwanej Przedmiotem wyceny*. Wartość nieruchomości mieści się w zbiorze zebranych transakcji, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Ponadto, dokonano analizy rynku ofertowego lokali mieszkalnych na lokalnym rynku. Ceny ofertowe w przeliczeniu na 1 m² znajdowały się w przedziale od około 1900 zł/m² do około 4200 zł/m². Należy podkreślić, iż ceny ofertowe podlegają negocjacjom cenowym. Reasumując, wynik uznaje się za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym, potwierdzony i uzasadniony.

14. Zastrzeżenia i klauzule

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych.
2. 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.
3. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
4. Przedstawiona w treści operatu szacunkowa ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
9. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zlecniodawcę dokumentów.
10. Gdyby stan nieruchomości odbiegałby od stanu przyjętego w wycenie, wartość przedmiotu wyceny może ulec zmianie.
11. Zastrzega się, że w operacie szacunkowym wycenie podlega nieruchomość, wycena nie obejmuje rzeczy ruchomych.

15. Załączniki

1. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
 Numer polisy 1049675831


1	Okres ubezpieczenia: od 07.05.2025 r. do 06.05.2026 r.							
2	Ubezpieczający: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: 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: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl Telefon: +48501056501 REGON: 301611771							
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Suma gwarancyjna</th> </tr> <tr> <th>Na jedno zdarzenie</th> <th>Na wszystkie zdarzenia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 000 EUR</td> <td>250 000 EUR</td> </tr> </tbody> </table>	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	250 000 EUR	250 000 EUR
Suma gwarancyjna								
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia							
250 000 EUR	250 000 EUR							
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
Postanowienia dodatkowe								
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
5	Składka łączna: 851,36 PLN <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jednorazowo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>851,36</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>20.05.2025</td> </tr> </tbody> </table>			Jednorazowo	Kwota w PLN	851,36	Termin płatności	20.05.2025
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	851,36							
Termin płatności	20.05.2025							
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 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. 895). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
8	Postanowienia dodatkowe 1. Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU na zapłatę dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.							
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. ☐ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, PZU Pomoć SA, PZU Zdrowie SA, PZU CD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmeritujące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 6. ☐ Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się niezwłocznie moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. ☐ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, PZU PZU SA, PZU Pomoć SA, PZU Zdrowie SA, PZU CD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (numerowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 8. ☐ Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, PZU PZU SA, PZU Pomoć SA, PZU Zdrowie SA, PZU CD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania PZU/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani 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 oznaczać 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 Pomoć SA - PZU Pomoć Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CD 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. Żelazna 19, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Lipowa 150, 02-232 Warszawa; TUW PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych PZU Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.							

1049675831/69163572-1771-49d3-a7e4-c44bd8062b26/BE20 PIN: 7652

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZAJ24811_01/20250506.1457/pradipup4-755507471_3YFEJ09181572-1771-49d3-af4e-c44bd8062b26

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:

- 1) osobiście - w siedzibie lub biurowym PZU SA w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład przesyłając pocztą w rozumieniu ustawy 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
- 2) na piśmie - wysyłając na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniu elektronicznym, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
- 3) - "formą ustną" - telefonicznie, na przykład za pośrednictwem linii telefonicznej 801 102 102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
- 4) w postaci elektronicznej - wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.

3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:

- 1) wyjaśnia przyczynę podjęcia;
- 2) wskazuje przyczynę, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
- 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.

5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:

- 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna - na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
- 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 - na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.

6. 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.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.

8. Reklamacje unieważnione są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. Oznaczenia umieszczone na formularzu reklamacyjnym są zgodne:

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

11. Ubezpieczycielowi, ubezpieczonemu, uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, Endowment Insurance, przysługują również możliwości zgłoszenia do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.

12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. - adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. ZA ODRZĄDZĄCZĄCĄ STRONĄ WYSTĘPUJE KANCELARIA Kancelaria Kancelaria. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.

13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.

14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Policą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwały nośnik, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. 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 wyśle e-mail na adres e-mail określony w OWU, który ubezpieczający przed przysługą 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@dembski.pl

Telefon: +48501056501

Dodatkowych informacji udzieli:

Agenci Ubezpieczeniowi: **Anna Polczyńska**

tel.: +48 606122015

Data zawarcia umowy: 06.05.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonna/skłonny zapłacić.

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Młoczyńska 16/9 tel. 501 056 501
61-131 Poznań www.dembski.pl
NIP: 537 056 7339

Proszę i podpis ubezpieczającego do polisy

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY
NIERUCHOMOŚCI

Ubezpieczający

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Młoczyńska 16/9 tel. 501 056 501
61-131 Poznań www.dembski.pl
NIP: 537 056 7339

Proszę i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY **PZU**
Anna Stylińska
58-100 Świdnica, ul. W. Łukasińskiego 21/2
Regon 932717096 NIP 896-117-25-22
tel. 601 61 31 38

Anna Stylińska
Proszę 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)

1049073831/09103372/177149J3-b7e4-c44J00G2U2G/DC20 TIN: 7052

801 102 102 pzu.pl

2/2

