

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności

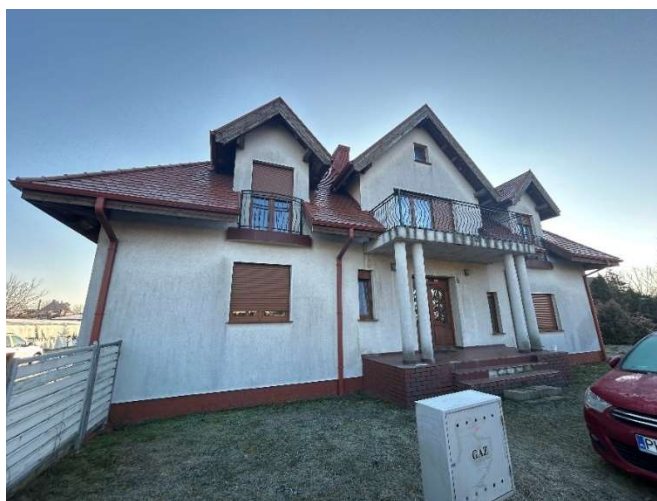
nieruchomości gruntowej zabudowanej

wg stanu aktualnego

położonej w Śmiglu przy ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6

działka ewid. nr 316/7

gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

Poznań, dnia 10.03.2025 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	24
10.	Metodologia wyceny.....	25
11.	Analiza i charakterystyka rynku.....	27
12.	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, wg stanu aktualnego.....	28
13.	Uzasadnienie wyniku	31
14.	Zastrzeżenia i klauzule.....	32
15.	Załączniki	32

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Śmiglu przy ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6.

Położenie nieruchomości	ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6, Śmigiel gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie
Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana, obejmująca działkę ewid. nr 316/7 o powierzchni 0,1415 ha, położona w Śmiglu przy ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, obejmującej działkę ewid. nr 316/7 o powierzchni 0,1415 ha, wg stanu aktualnego, położonej w Śmiglu przy ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6.
Dane ewidencyjne	obręb nr 0001 Śmigiel, działka ewid. nr 316/7 o powierzchni 0,1415 ha, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie
Stan prawny	Księga Wieczysta nieruchomości gruntowej – PO1K/00029187/2 Sąd Rejonowy w Kościanie, V Wydział Ksiąg Wieczystych
Opis nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, obejmującej działkę ewid. nr 316/7 o powierzchni 0,1415 ha, położonej w Śmiglu przy ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6. Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynek o powierzchni zabudowy 166 m² (<i>źródło: Wypis z kartoteki budynków z dnia 13.02.2025r.</i>) oraz powierzchni użytkowej 236,39 m², wybudowany w 2010r. W budynku zorganizowano zakład fryzjersko – kosmetyczny o powierzchni użytkowej 76,26 m². Wejście do niego zorganizowano od południowej strony budynku. Budynek w części mieszkalnej o powierzchni użytkowej 160,13 m² składa się z: - na parterze: przedsionka, salonu, kuchni oraz łazienki, - na poddaszu: korytarza, 4 (czterech) pokoi oraz łazienki. Do budynku przylegają balkony. W jednym z pokoi znajduje się wydzielona garderoba. Na poddaszu zorganizowano wejście na strych. Część usługowa składa się z wiatrołapu, salonu fryzjerskiego, 2 (dwóch) gabinetów kosmetycznych, solarium, pomieszczenia socjalnego, 2 (dwóch) wc, przedsionka oraz korytarza.
Cel wyceny	Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 316/7 o powierzchni 0,1415 ha, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w Śmiglu przy ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6 wynosi (po zaokrągleniu): 752 500,00 <i>słownie: siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych</i>
• Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości: • Data dokonania oględzin nieruchomości: • Data, na którą określono stan nieruchomości:	
• 10.03.2025r. • 10.03.2025r. • 04.02.2025r. • 04.02.2025r.	

Autor operatu	Aneta Dembska rzeczoznawca majątkowy, świadczenie nadania uprawnień zawodowych nr 5667 w zakresie szacowania nieruchomości wydane przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa	
-----------------------------	---	---

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 316/7 o powierzchni 0,1415 ha, położonej w Śmiglu przy ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6.

Dla nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę ewid. nr 316/7 Sąd Rejonowy w Kościanie prowadzi Księgę Wieczystą nr **PO1K/00029187/2**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0001 Śmigiel, działka ewid. nr 316/7 o powierzchni 0,1415 ha, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, obejmującej działkę ewid. nr 316/7 o powierzchni 0,1415 ha, wg stanu aktualnego, położonej w Śmiglu przy ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6.

3. Cel wyceny

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 316/7 o powierzchni 0,1415 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. Agnieszki Chrzanowskiej dla Biura Wyceny Nieruchomości Aneta Dembska z siedzibą w Poznaniu.

5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024r., poz. 1222),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024r., poz. 1717),

3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2024r., poz. 1237),
5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	10.03.2025r.
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości	10.03.2025r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	04.02.2025r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	04.02.2025r.

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 04.02.2025r.,
2. Badanie Księgi Wieczystej – nieruchomości gruntowej w dniu 11.02.2025r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej Miejskiego w Śmiglu*),
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 13.02.2025r. – udostępniony w dniu 07.03.2025 r. ,
5. Wypis z kartoteki budynków z dnia 13.02.2025r. – udostępniony w dniu 07.03.2025 r. ,
6. Dokumentacja projektowa przekazana przez właściciela nieruchomości – fragmenty udostępnione w dniu 06.03.2025 r.,
7. Informacja o przeznaczeniu gruntów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel, Uchwała Nr XIII/133/2019 Rady Miejskiej Śmigla z dnia 26.09.2019r.,
8. 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,
9. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
10. Informacje dodatkowe przekazane przez właściciela nieruchomości gruntowej.

8. Opis stanu nieruchomości

8.1. Stan otoczenia

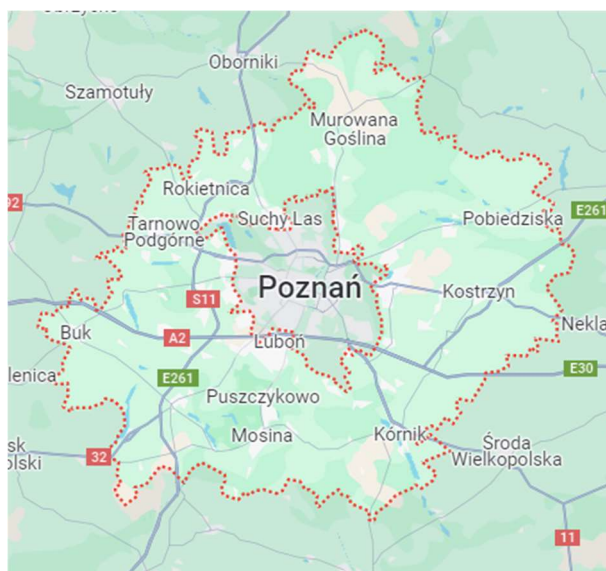
Położenie ogólne

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 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), a także powiat ziemni o najwyższej liczbie ludności w Polsce (w 2023 około 445 000 mieszkańców). Spośród powiatów w województwie wielkopolskim (nie wliczając miast na prawach powiatu) wyróżnia go także najwyższa gęstość zaludnienia na 1 km² – ok. 210 osób. 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.

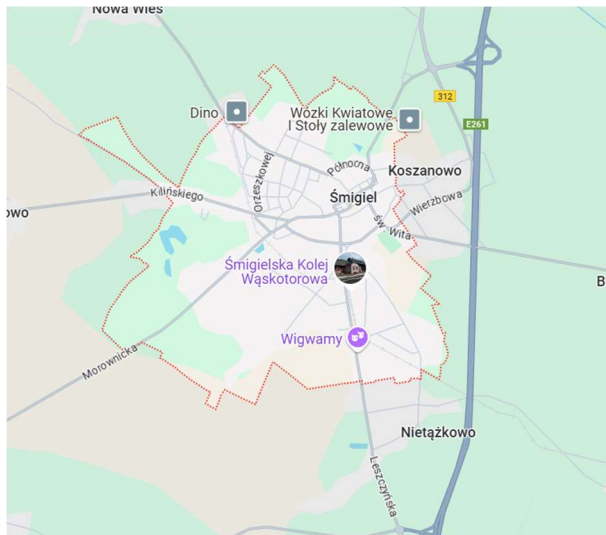
Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem powiatu poznańskiego:



Źródło: www.google.pl/maps

Śmigiel – miasto w województwie wielkopolskim, w powiecie kościańskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Śmigiel. Nazywane jest *miastem wiatraków* ze względu na dawne tradycje młynarskie oraz sprzyjające warunki, dzięki którym, zgodnie z legendą, niegdyś w Śmiglu stało niemal 100 wiatraków. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do woj. leszczyńskiego. Śmigiel położony jest na wzgórzu (103 m. n.p.m.), 60 km na południe od Poznania, przy trasie drogowej E-5 Poznań - Wrocław. Miasto jest siedzibą władz gminnych oraz lokalnym centrum kulturalnym i ekonomicznym.

Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem miasta Śmigiel:



Źródło: www.google.pl/maps

Położenie szczegółowe

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana jest w Śmiglu przy ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6. Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze.

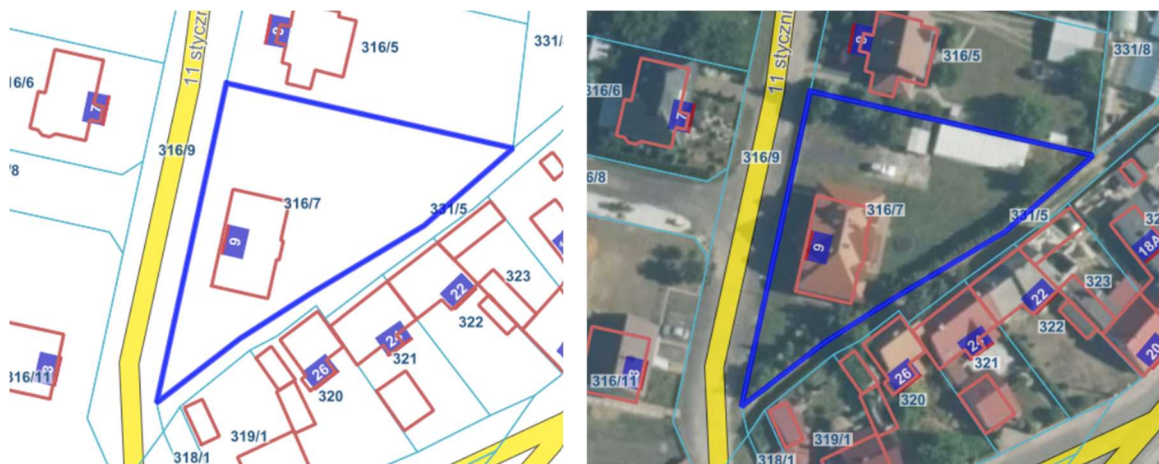
Dojazd do wycenianej nieruchomości odbywa się transportem prywatnym, w zasięgu brak przystanków komunikacji publicznej.

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji przedmiotowej nieruchomości:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Poniżej fragment mapy lokalizacyjnej oraz ortofotomapy ze wskazaniem nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki ewid. nr 316/7:



Źródło: <https://smigiel.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 zgodnie z wytycznymi Zlecającego, określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, obejmującej działkę ewid. nr 316/7 o powierzchni 0,1415 ha, wg stanu aktualnego, położonej w Śmiglu przy ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6.

Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynek o powierzchni zabudowy 166 m² (źródło: Wypis z kartoteki budynków z dnia 13.02.2025r.) oraz powierzchni użytkowej

236,39 m², wybudowany w 2010r. W budynku zorganizowano zakład fryzjersko – kosmetyczny o powierzchni użytkowej 76,26 m². Wejście do niego zorganizowano od południowej strony budynku. Budynek w części mieszkalnej o powierzchni użytkowej 160,13 m² składa się z:

- a) na parterze: przedsionka, salonu, kuchni oraz łazienki,
- b) na poddaszu: korytarza, 4 (czterech) pokoi oraz łazienki.

Do budynku przylegają balkony. W jednym z pokoi znajduje się wydzielona garderoba. Na poddaszu zorganizowano wejście na strych.

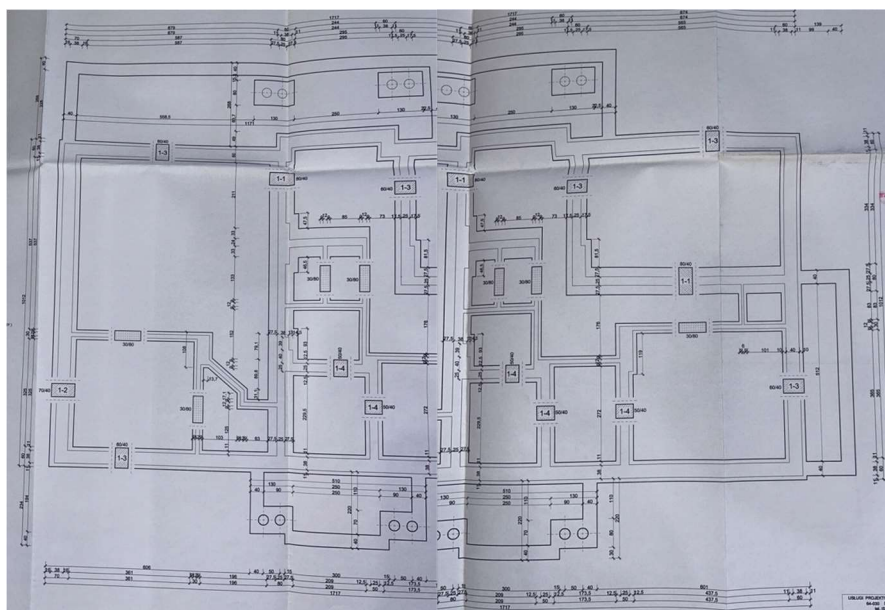
Część usługowa składa się z wiatrołapu, salonu fryzjerskiego, 2 (dwóch) gabinetów kosmetycznych, solarium, pomieszczenia socjalnego, 2 (dwóch) wc, przedsionka oraz korytarza.

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

- drzwi wejściowe – dwuskrzydłowe, drewniane, częściowo przeszklone,
- drzwi wewnętrzne – pojedyncze,
- stolarka okienna – okna PCV z zamontowanymi roletami zewnętrznymi, częściowo: ręcznie / elektrycznie sterowane,
- podłoga – częściowo: płytki / panele,
- ściany – częściowo: malowane / tynk strukturalny / płytki / panele,
- stała zabudowa – występuje,
- schody wewnętrzne – drewniane,
- grzejniki – częściowo: ogrzewanie podłogowe / grzejnik panelowy / grzejnik drabinka,
- wyposażenie w instalacje – energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz, centralne ogrzewanie (piec gazowy).

Poniżej przedstawiono rzuty oraz zestawienie pomieszczeń i powierzchni budynku mieszkalnego:

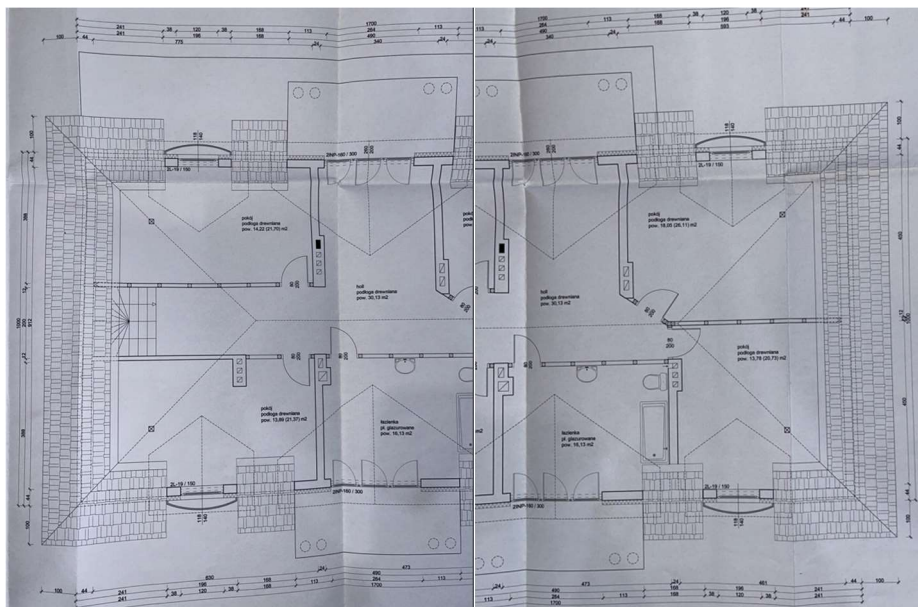
Rzut parteru:



POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [m ²]
CZĘŚĆ MIESZKALNA	
Przedsionek	4,69
Salon	34,49
Kuchnia	11,39
Łazienka	3,36
Powierzchnia użytkowa części mieszkalnej	53,93
ZAKŁAD FRYZJERSKO – KOSMETYCZNY	
Wiatrołap	1,53
Salon fryzjerski	18,21
Gabinet kosmetyczny	13,32
Gabinet kosmetyczny	9,15
Solarium	3,77
Pomieszczenie socjalne	10,83
Wc	1,92
Przedsionek	1,80
Wc	5,93
Korytarz	9,80
Powierzchnia użytkowa zakładu fryzjersko –kosmetycznego	76,26
łącna powierzchnia użytkowa parteru	130,19

Źródło: opracowanie własne na podstawie rzutów

Rzut poddasza:



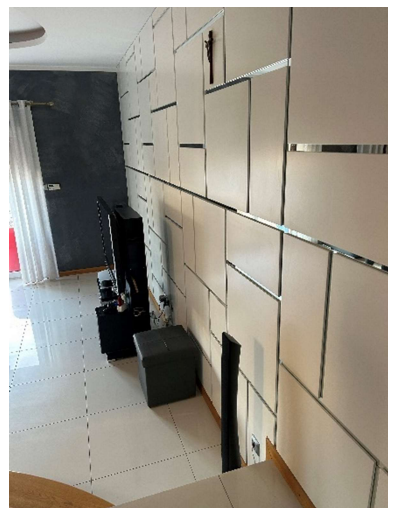
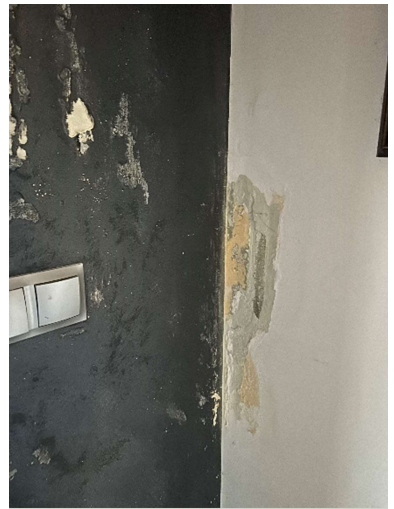
Źródło: Dokumentacja projektowa przekazana przez właściciela nieruchomości

POMIESZCZENIE	POWIERZCHNIA [m ²]
Hol	30,13
Pokój	14,22
Pokój	13,89
Pokój	18,05
Pokój	13,78
Łazienka	16,13
Powierzchnia użytkowa poddasza	106,20
Łączna powierzchnia użytkowa parteru i poddasza	236,39

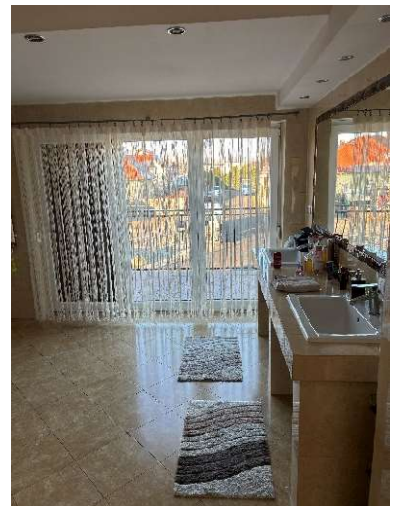
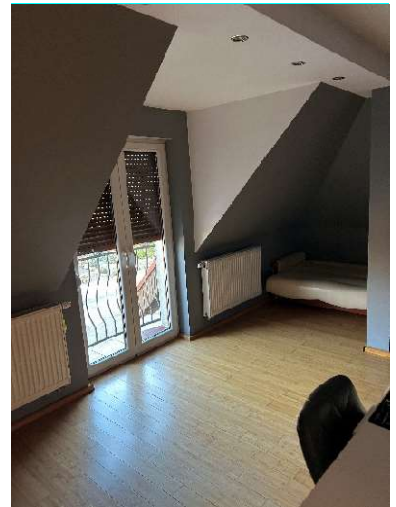
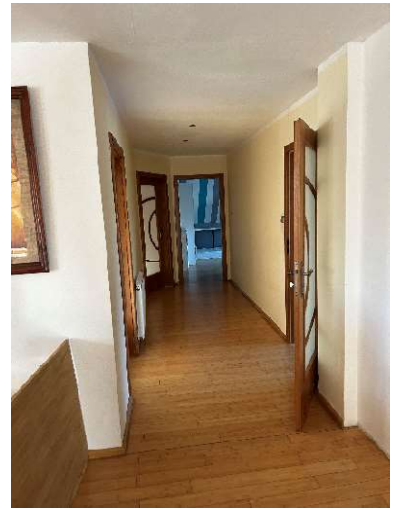
Źródło: opracowanie własne na podstawie rzutów

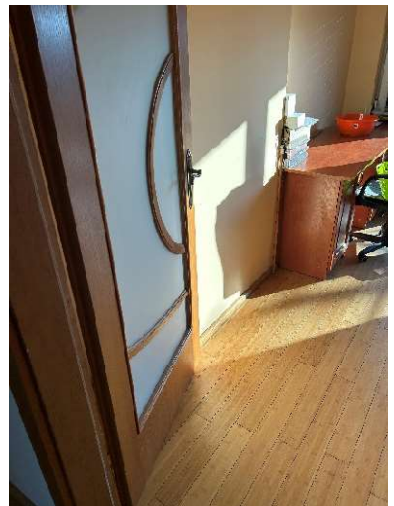
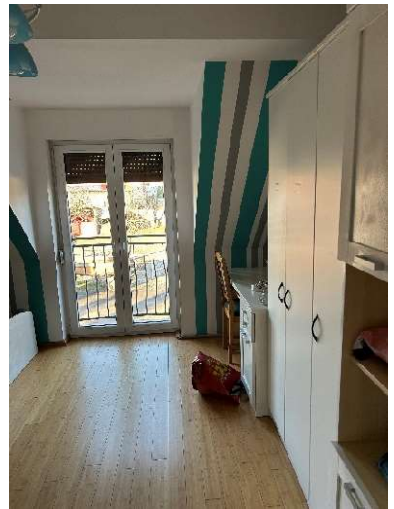
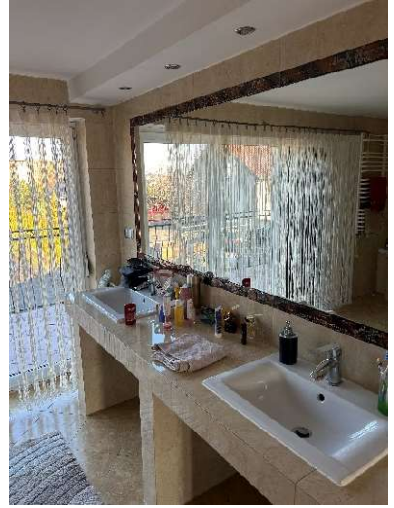
Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną nieruchomości, według stanu aktualnego:

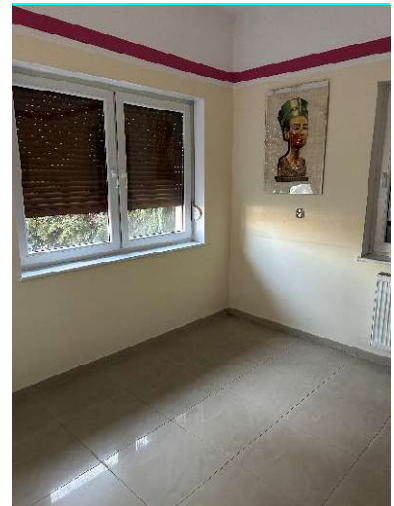














Stan zagospodarowania

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana, obejmuje działkę ewid. nr 316/7 o powierzchni 0,1415ha, położoną w Śmiglu przy ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6.

Teren działki częściowo ogrodzony, z zamontowaną bramą wjazdową i furtką. Grunt częściowo utwardzony, występuje trawnik oraz roślinność ozdobna, tj. krzewy oraz drzewa. Na terenie działki znajduje się drewniana altanka oraz budynek po starej pieczarkarni, nietrwale związane z gruntem.

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

Województwo	wielkopolskie
Powiat	poznański
Gmina	Śmigiel
Obręb	0001 Śmigiel
Numer działki ewid.	316.7
Powierzchnia działki ewid.	0,1415 ha
Adres	Śmigiel, ul. 11 stycznia 1919 r. numer administracyjny budynku 6
Księga Wieczysta nieruchomości gruntowej	PO1K/00029187/2

W dniu 11.02.2025r. dokonano badania Księgi Wieczystej nieruchomości gruntowej nr **PO1K/00029187/2** (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	316/7	1, 5
Identyfikator działki	301105 4.0001.316/7	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, ŚMIGIEL	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 WIELKOPOLSKIE, KOŚCIAŃSKI, ŚMIGIEL, ŚMIGIEL	
Ulica	27 STYCZNIA NR 4	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1415 HA	1

Budynki					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, KOŚCIAŃSKI, ŚMIGIEL, ŚMIGIEL		1, 5
Identyfikator budynku			301105_4.0001.316/7.1_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	301105 4.0001.316/7			
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	27 STYCZNIA 4				
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE				

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

Uwaga

Nazwa ulicy oraz nr administracyjny przedmiotowej nieruchomości uległ zmianie. Aktualny adres nieruchomości to ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6 w Śmiglu (źródło: <https://smigiel.e-mapa.net>).

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	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIUSZ CHRZANOWSKI, JÓZEF, MELANIA, 78091105276			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	AGNIESZKA CHRZANOWSKA , WŁADYSŁAW, ELŻBIETA, 80011805669	
---	--	--

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
2	UMOWA DAROWIZNY , 7699/04, 2004-09-01, SABINA KAŁUŻNA, LESZNO; 9-10 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>	
	DZ. KW./00003100/04/, 2004-09-06 10:15:00, 2004-09-08 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	

Uwaga

Treść powyższej Księgi Wieczystej odbiega od stanu rzeczywistego – współwłaściciel nieruchomości Mariusz Chrzanowski nie pozostaje przy życiu. Aktualnie toczy się sprawa spadkowa o jego część nieruchomości (źródło: Informacje przekazane przez właściciela nieruchomości).

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
--

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	34, 35
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM SKIEROWANE PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI MARIUSZA CHRZANOWSKIEGO	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5	37
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 2274/15 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KOŚCIANIE PRZEMYSŁAWA NIERADKĘ	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 010000854, 0000014540	

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

Uwaga

W powyższej Księdze Wieczystej w dziale III – prawa, roszczenia i ograniczenia widnieje ostrzeżenie o niezgodności treści Księgi z rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko prawu własności Mariusza Chrzanowskiego oraz inny wpis dot. wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	1280000,00 (JEDEN MILION DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	SPŁATA WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU UMOWY KREDYTU, TO JEST: KAPITAŁU, ODSETEK, ODSETEK OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH, W TYM OPŁAT I PROWIZJI, OKREŚLONYCH W OŚWIADCZENIU BANKU STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU DO KSIĘGI WIECZYTEJ, UMOWA NUMER 201109HL013143600208 Z 2011-09-21	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		POLBANK EFG S.A., WARSZAWA, 14523239900000	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			12, 13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	54067,58 (PIĘCDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM 58/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIA: - Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA VII/2014 WRAZ Z ODSETKAMI NA DZIEŃ 07.04.2015R.; - Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA ROK 2011 WRAZ Z ODSETKAMI NA DZIEŃ 07.04.2015R. WRAZ Z KOSZTAMI POSTĘPOWANIA	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOŚCIANIE, KOŚCIAN, 00410862200000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6			16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			

Suma (słownie), waluta		60645,33 (SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY SZEŚĆSET CZTERDZIEŚCI PIĘĆ 33/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU: - PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA 01,03,07,08,09,10.2014R.; - PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA ROK 2014; - ODSETEK STAŁYCH OD ZALICZEK MIESIĘCZNYCH NA PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA 05 I 07.2013R., 01,09,10.2014R. WRAZ Z ODSETKAMI NA DZIEŃ 27.10.2016R. I KOSZTAMI POSTĘPOWANIA;
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	1.	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOŚCIANIE , KOŚCIAN, 00410862200000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		7	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		49134,40 (CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY STO TRZYDZIEŚCI CZTERY 40/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA: - UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 08/2012 DO 09/2015; - UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 08/2012 DO 09/2015; - FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 08/2012 DO 09/2015 WRAZ Z ODSETKAMI NA DZIEŃ 17.12.2015R. I KOSZTAMI POSTĘPOWANIA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OSTROWIE WLKP. INSPEKTORAT W KOŚCIANIE , WARSZAWA, 00001775600553
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		8	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		17909,48 (SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘĆ 48/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA: - UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 03/2016 DO 11/2016; - UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 04/2016 DO 08/2016; - FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 03/2016 DO 08/2016 WRAZ Z ODSETKAMI NA DZIEŃ 06.02.2017R. I KOSZTAMI POSTĘPOWANIA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OSTROWIE WLKP. INSPEKTORAT W KOŚCIANIE , WARSZAWA, 00001775600553

Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9	30, 31
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	6422,07 (SZEŚĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA DWA 07/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA: - UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 03/2012 DO 07/2012; - UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 05/2012 DO 07/2012; - FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD 05/2012 DO 07/2012 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI POSTĘPOWANIA NA DZIEŃ 2017-06-13
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OSTROWIE WIELKOPOLSKIM, OSTRÓW WIELKOPOLSKI, 00001775600553
Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	10	32, 33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	7778,06 (SIEDEM TYSIĘCY SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT OSIEM 06/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA: - UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 12/2016 DO 03/2017; - UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 02/2017 DO 03/2017; - FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 02/2017 DO 03/2017 WRAZ Z ODSETKAMI NA DZIEŃ 2017-06-09
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OSTROWIE WIELKOPOLSKIM, OSTRÓW WIELKOPOLSKI, 00001775600553
Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	11	38, 39
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	9518,13 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET OSIEMNAŚCIE 13/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA: - UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 04/2017 DO 08/2017; - UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA MIESIĄC 04/2017 ORAZ 08/2017; - FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA MIESIĄC 04/2017 ORAZ 08/2017 WRAZ Z ODSETKAMI NA DZIEŃ 25.10.2017 R.
Wierzyciel hipoteczny		

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OSTROWIE WIELKOPOLSKIM , OSTRÓW WIELKOPOLSKI, 00001775600553	
---	-----------	---	--

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

Uwaga

W powyższej Księdze Wieczystej w dziale IV – hipoteka, widnieją wpisy dot. hipoteki umownej i hipotek przymusowych, które nie wpływają na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.

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.

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.

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 ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/133/2019 Rady Miejskiej Śmigla z dnia 26.09.2019r., ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jako: struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego.

Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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, pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Kościanie, 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.
3. Wartość rynkową *przedmiotu wyceny* oszacowano według stanu i cen aktualnych na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
4. Ceny transakcyjne skorygowano odpowiednim trendem z uwagi na upływ czasu.

5. 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.
6. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych.
7. 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 potrzeb wyceny zgodnie z wytycznymi Zlecającego, określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, według stanu aktualnego.

W toku analizy poszukiwano nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, położonych na terenie m. Śmigiel, które stanowiły przedmiot obrotu rynkowego w badanym okresie, tj. 2 lata wstecz od daty wyceny. Ze względu na niewystarczającą ilość ofert na badanym terenie, zakres rozszerzono o sąsiednie gminy tj. Śmigiel – obszar wiejski, Krzywiń – obszar wiejski oraz Kościan.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- obszar badania – m. Śmigiel oraz sąsiednie gminy tj. Śmigiel – obszar wiejski, Krzywiń – obszar wiejski oraz Kościan,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkanaście transakcji na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych o powierzchni budynku mieszkalnego od 88 m² do 224 m² oraz powierzchni gruntu od 230 m² do 4 700 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości znajdowały się w przedziale od 1 000,00 zł do 7 172,13 zł za 1 m² powierzchni budynku. Średnia cena została ustalona na poziomie 3 229,35 zł za 1 m². Ceny transakcyjne (gruntu oraz zabudowań) kształtowały się od 150 000 zł do 850 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 495 777 zł.

W toku analizy odrzucono transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości o powierzchni budynku mieszkalnego poniżej 100 m² ; o powierzchni gruntu powyżej 2 000 m² oraz odbiegające architekturą i ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości.

Wobec powyższego, ostatecznie do wyceny przyjęto 3 (trzy) transakcje o powierzchni budynku mieszkalnego od 156 m² do 204 m² oraz powierzchni gruntu od 905 m² do 1 964 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości znajdowały się w przedziale od 2 920,56 zł do 4 262,82 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 3 472,89 zł za 1 m². Ceny transakcyjne (gruntu oraz zabudowań) kształtowały się od 500 000 zł do 665 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 608 333 zł.

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

W badanym okresie zauważalny jest rozwój rynku, wskazujący konkretnie na wzrost cen. Wobec powyższego, dokonano badania zmiany cen nieruchomości w związku z upływem czasu. W toku analizy cen uzyskiwanych w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, oszacowano wzrostową funkcję liniową trendu zmiany cen w badanym okresie. Na podstawie funkcji regresji liniowej ustalono średniomiesięczną zmianę ceny na poziomie 0,250%.

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

Cena minimalna [zł]	526 566,04
Cena maksymalna [zł]	694 199,96
Cena średnia [zł]	636 417,03

Źródło: Opracowanie własne

W toku analizy zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł), a powierzchnią budynku mieszkalnego (m²). Zależność ta jest wprost proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni, cena transakcyjna rośnie.

W toku analizy zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł), a powierzchnią gruntu (m²). Zależność ta jest wprost proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu, cena transakcyjna rośnie.

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, wg stanu aktualnego

12.1. Ustalenie cech rynkowych i ich ocena

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych 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: lokalizację, powierzchnię budynku mieszkalnego, powierzchnię gruntu oraz stan i standard.

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

Lokalizacja	lepsza – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w bliskiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w bliskiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych gorsza – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zielonych, w dalszej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w dalszej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych
Powierzchnia gruntu* **	Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a

Powierzchnia budynku mieszkalnego* **	<i>Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a</i>
Stan i standard	dobra – budynek i wykończenie w dobrym stanie przeciętna – budynek w dobrym stanie, wykończenie materiałami przeciętnej jakości

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. W przedmiotowym przypadku ekstrapolacji podlega powierzchnia budynku.

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 stanowiącą przedmiot wyceny.

Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: powierzchnia budynku mieszkalnego, powierzchnia gruntu, stan i standard oraz lokalizacja. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 4 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 gruntowe zabudowane najbardziej podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Nieruchomość podobna nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, zlokalizowana jest w Kościanie przy ul. Gostyńskiej. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 171,20 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 1 251 m². Przyjęto przeciętny standard wykończenia na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, zlokalizowana jest w Kościanie przy ul. Szkolnej. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 204 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 905 m². Przyjęto przeciętny standard wykończenia na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, zlokalizowana jest w miejscowości Morownica przy ul. Śmigielskiej, gmina Śmigiel. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 156 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 1 964 m². Przyjęto dobry standard wykończenia na tle wybranej próby.

Zbiorne zestawienie transakcji przyjętych do porównań, przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości gruntowych zabudowanych

	Lp.	Nier. wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Cecha	Data transakcji	x	06.2023	07.2023	01.2024
	Zakt. cena transakcyjna [zł]	x	526 566,04	694 199,96	688 485,10
Lokalizacja		gorsza	lepsz	lepsz	gorsza
Powierzchnia budynku mieszkalnego		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			
Stan i standard		dobra	przeciętna	przeciętna	dobra

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 wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych, przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 2. Porównanie wycenianej nieruchomości z nieruchomościami podobnymi

Cechy rynkowe	Waga	Zakres	1	2	3
Lokalizacja	10%	16 763,39	-16 763,39	-16 763,39	0,00
Powierzchnia budynku mieszkalnego	50%	83 816,96	113 833,91	56 558,99	140 375,95
Powierzchnia gruntu	20%	33 526,78	5 192,06	16 146,04	-17 380,74
Stan i standard	20%	33 526,78	33 526,78	33 526,78	0,00
SUMA [zł]	100%	167 633,91	135 789,36	89 468,42	122 995,21

Źródło: Opracowanie własne

Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględniający różnice oraz określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej 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
Zakt. cena transakcyjna [zł]	526 566,04	694 199,96	688 485,10
Poprawka	135 789,36	89 468,42	122 995,21
Skorygowana cena transakcyjna [zł]	662 355,4	783 668,38	811 480,31
Średnia cena transakcyjna [zł]	752 501,36		

Źródło: Opracowanie własne

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (po zaokrągleniu) [zł]	752 500,00 <i>słownie: siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych</i>
---	---

Źródło: Opracowanie własne



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 rynkową prawa własności prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, obejmującej działkę ewid. nr 316/7 o powierzchni 0,1415 ha, wg stanu aktualnego, położonej w Śmiglu przy ul. 11 stycznia 1919 r. nr 6.

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.

14. Zastrzeżenia i klauzule

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – opracowane przez PFSRM.
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 wizji lokalnej 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 szacunkowego 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. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
11. W wycenie nie uwzględnia się ograniczonych praw rzeczowych nieujawnionych w Księdze Wieczystej.
12. Gdyby stan nieruchomości przyjęty w wycenie odbiegał od stanu faktycznego, wartość rynkowa może ulec zmianie.

15. Załączniki

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 13.02.2025r. – wydany w dniu 06.03.2025 r.,
2. Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 13.02.2025r. – wydany w dniu 06.03.2025 r.,
3. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Załącznik nr 1

STAROSTA KOŚCIAŃSKI 64-000 Kościan Al. Kościuszki 22 GN-L6621,490,2025		Województwo: WIELKOPOLSKIE Powiat: KOŚCIAŃSKI Jednostka ewidencyjna: ŚMIGIEL - MIASTO Obręb ewidencyjny: 301105_4,0001, ŚMIGIEL					
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2025-02-13 11:42:43							
Jednostka rejestrowa gruntów: 301105_4,0001,G351 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1 charakter stanu władania: własność							
MAŁŻEŃSTWO: CHRZANOWSKI MARIUSZ rodzice: JÓZEF, MELANIA PESEL: 78091105276 Adres zam. na pobyt stały: 64-030 Śmigiel ul. Osiedle CHRZANOWSKA AGNIESZKA rodzice: WŁADYSŁAW, ELŻBIETA PESEL: 80011805669 Adres zam. na pobyt stały: 64-030 Śmigiel ul. Osiedle							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidenc. cyfrowej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klasa użytku [ha]	działki [ha]	
13	316/7	ul. 11 Stycznia 1919, Śmigiel	Tereny mieszkaniowe	B	0,1415	0,1415	PO1K/00029187/2
Identyfikator działki: 301105_4,0001,316/7							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0,1415							
BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:							
Adres budynku		Rodzaj wg KST	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budynku [m ²]	Liczba kondyg. nad/podziemnych
			lokal. wyodrębnionych [m ²]	lokal. niewyodrębnionych [m ²]	pom. przyn. [m ²]		
ul. 11 Stycznia 1919 6, Śmigiel		budynki mieszkalne (110)				166	2/0
Identyfikator budynku: 301105_4,0001,2797_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 301105_4,0001,316/7							
ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 1			ŁĄCZNIE NA WYPISIE:			166	
KLAUZULE: Niniejsze dane ewidencyjne nie zostały w pełni dostosowane do wymogów Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku, w sprawie ewidencji gruntów i budynków i nie spełniają wszystkich wymogów dokładnościowych.							

W dniu: 13.02.2025

dokument sporządzony przez: Barbara Ptaszyńska-Warych

.....
(podpis)

Z up. STAROSTY
 Robert Jagodziński
 KIEROWNIK OŚRODKA DOKUMENTACJI
 GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Dokument podpisany przez
 Robert Artur Jagodziński
 Data: 2025.02.13 12:21:29
 CET

Podpis elektroniczny złożony:

Z up. STAROSTY
 Robert Jagodziński
 KIEROWNIK OŚRODKA DOKUMENTACJI
 GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Dokument niniejszy sporządzono w postaci elektronicznej. Dokument jest nieważny bez podpisu elektronicznego osoby upoważnionej przez starostę.

Strona 1 z 1

Załącznik nr 2

STAROSTA KOŚCIAŃSKI 64-000 Kościan Al. Kościuszki 22 GN-1.6621.490.2025		Województwo: WIELKOPOLSKIE Powiat: KOŚCIAŃSKI Jednostka ewidencyjna: ŚMIGIEL - MIASTO Obręb ewidencyjny: 301105_4.0001, ŚMIGIEL					
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW według stanu na dzień: 2025-02-13 11:42:43							
Pozycja kartoteki budynków: 301105_4.0001.G351							
BUDYNKI:							
Adres budynku	Rodzaj wg KST	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budynku [m ²]	Liczba kondyg. nad/podziemnych	Numer księgi wieczystej
		lokal	odrębnych [m ²]	innych [m ²]			
ul. 11 Stycznia 1919 6, Śmigiel	budynki mieszkalne (110)				166	2/0	
Identyfikator budynku: 301105_4.0001.2797_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 301105_4.0001.316/7							
ŁĄCZNIE BUD. W JEDN.REJ.: 1		0,00	0,00	0,00	166		
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej Niniejsze dane ewidencyjne nie zostały w pełni dostosowane do wymogów Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku, w sprawie ewidencji gruntów i budynków i nie spełniają wszystkich wymogów dokładnościowych.							

W dniu: 13.02.2025

dokument sporządzony przez: Barbara Ptaszyńska-Warych

.....
(podpis)

Z up. STAROSTY
Robert Jagodziński
 KIEROWNIK OŚRODKA DOKUMENTACJI
 GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Dokument podpisany przez
 Robert Artur Jagodziński
 Data: 2025.02.13 12:21:19
 CET

Podpis elektroniczny złożony:

Z up. STAROSTY
 Robert Jagodziński
 KIEROWNIK OŚRODKA DOKUMENTACJI
 GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Dokument niniejszy sporządzono w postaci elektronicznej. Dokument jest nieważny bez podpisu elektronicznego osoby upoważnionej przez starostę.



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ **Numer polisy 1049675831**



1	Okres ubezpieczenia: od 07.05.2024 r. do 06.05.2025 r.	
2	Ubezpieczający: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	REGION: 301611771 Telefon: +48501056501
3	Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	REGION: 301611771 Telefon: +48501056501
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		200 000 EUR 200 000 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: 673,78 PLN Kwota w PLN: 673,78 Termin płatności: 20.05.2024	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. 605). 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 ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczającego, 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 może zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/WMS). 4. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mogą zawierać z antydwójową lub zawartą umowę ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/WMS 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, do czasu kiedy będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. Przekazano informację o administracji danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, osób i podmiotów, którym przekazano dane, oświadczenia ich przechowywania, odbiorców danych oraz prawach jakie przysługują podmiotom danych, informację o możliwości podania danych do przygotowania oferty oraz o zastrzeżeniu podleganiu decyzji. Informację udostępniłem również pod adresem www.pzu.pl. 6. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. ☒ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty. 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. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym mi dokumencie Informacja o Administracji danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podaję przetwarzania PZU/Pana danych osobowych jest zgodna, na PZU/Pana prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ W polu oznacza zgodę Poleć nasz spółkę: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żłobna 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łososińska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.	

1049675831/pc:10000557324749/BE20 PIN: 9163

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 0031, NIP 526-025-10-09, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (ogółem zgodna z taryfą operatora) D5POCZ/24F04_06/2024/0506.0855/prodopu06-301806743.3/FIL/PC:10000557324749



1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargi lub zażalenia składane są w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniu elektronicznym, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801 102 102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- 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:
 - wskazuje przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzeczni Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuzupełnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrywanej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje ujętowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczni Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczni Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozpatrywania sporów i skierować skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma GDR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy GDR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Użytkownik stosownym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polką

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu 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 Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
 ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
 E-mail: biuro@dembscy.pl
 Telefon: +48501056501

Dodatkowych informacji udzieli:
 Agent ubezpieczeniowy Anna Stylińska
 ul. WALERIANA ŁUKASINSKIEGO 31/2, 58-100 ŚWIDNICA
 tel.: +48 601613138

Data zawarcia umowy: 06.05.2024 r.

Oświadczam, że powyższe postanowienia zostały dołączony do umowy ubezpieczenia i zostały mi przekazane w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej.

Aneta Dembska
 Biuro Wyceny Nieruchomości
 ul. Mikulskiego 18/19 tel. 501 056 501
 61-131 Poznań biuro@dembscy.pl
 NIP: 7772547230 www.dembscy.pl

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY
 NIERUCHOMOŚCI
 Ubezpieczający

Aneta Dembska
 Biuro Wyceny Nieruchomości
 ul. Mikulskiego 18/19 tel. 501 056 501
 61-131 Poznań biuro@dembscy.pl
 NIP: 7772547230 www.dembscy.pl

Pieczęć i podpis ubezpieczającego po polce

AGENT UBEZPIECZENIOWY
Anna Stylińska
 58-100 Świdnica, ul. Waleriana Łukasinskiego 31/2
 Regon 932717895 NIP 696-117-25-22
 tel.: 601 61 31 38

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

1049675831/pc:10000557324749/BE20 PIN: 9163

801 102 102 pzu.pl

2/2

