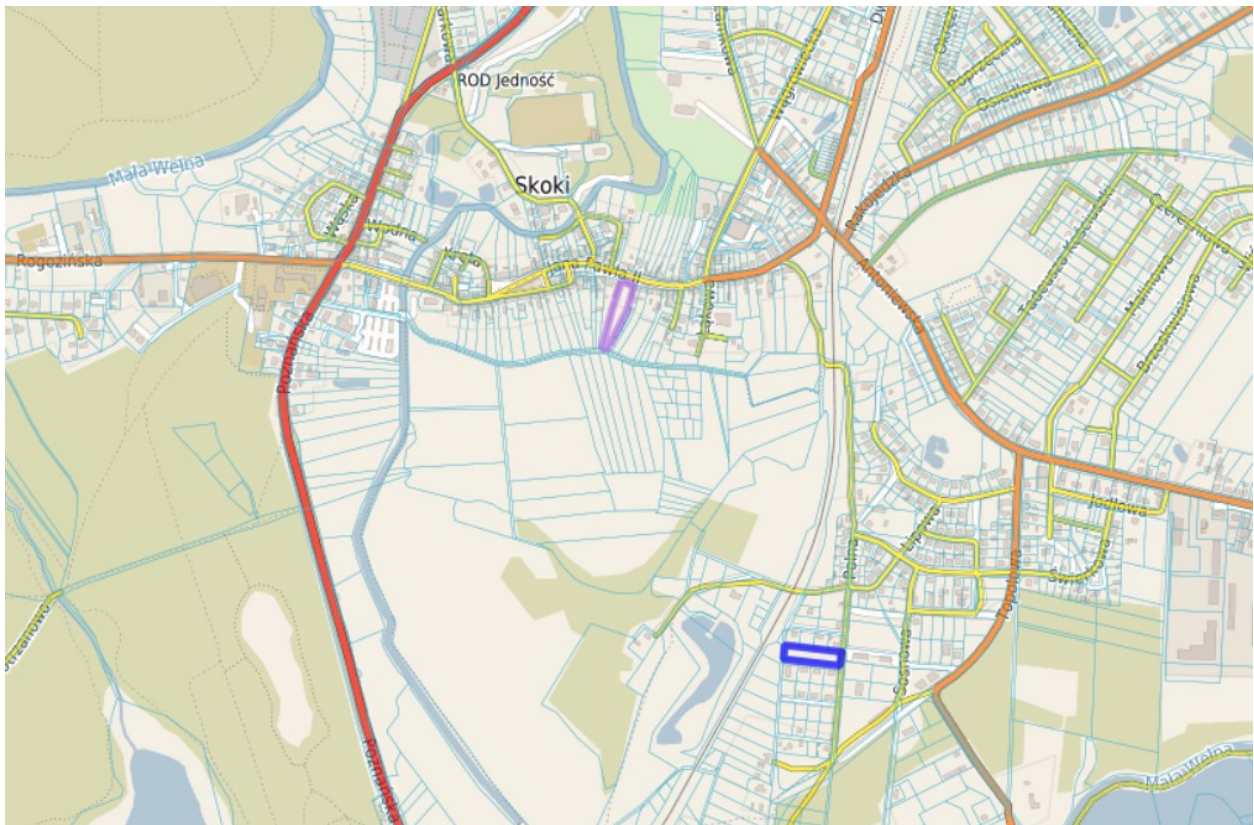


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr **705**, obręb 0001, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, położonej przy ul. Jana Pawła II 18, na terenie miasta Skoki, pow. **wągrowiecki**, woj. **wielkopolskie** i prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr **1076**, obręb 0001, niezabudowanej położonej przy ul. Polnej, na terenie miasta Skoki, pow. **wągrowiecki**, woj. **wielkopolskie**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **PO1B/00051950/6** przez Sąd Rejonowy w Wągrowcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych



Autor operatu: Przemysław Mąka

Szamotuły, 31 październik 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości:

Skoki, dz. ew. nr 705 i 1076, obręb 0001, m. Skoki, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie

| | |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Określenie nieruchomości: | <p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 705 o powierzchni 3293 m² położonej przy ul. Jana Pawła II 18 i dz. ew. nr 1076 o powierzchni 3256 m² położonej przy ul. Polnej, na terenie miasta Skoki, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie</p> <p>Działka nr 705 zabudowana jest:</p> <ul style="list-style-type: none">- budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o konstrukcji murowanej, w średnim stanie technicznym, <p>Działka nr 1076 jest niezabudowana:</p> <p>Dla dz. nr 705 i 1076 prowadzona jest księga wieczysta nr PO1B/00051950/6 przez Sąd Rejonowy w Wągrowcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> |
| Zakres i uwarunkowania wyceny: | Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 6/273 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 705 i 1076 w stanie na dzień 31-10-2025 r. |
| Cel wyceny: | Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.. |
| Metoda wyceny: | Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami i korygowania ceny średniej |
| Oszacowana wartość rynkowa: | <p>Wartość rynkowa udziału w wysokości 6/273 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 705 w stanie na dzień 31-10-2025 r. wynosi:</p> <p style="text-align: right;">11 600 zł</p> <p style="text-align: right;">Słownie: jedenaście tysięcy sześćset złotych</p> <hr/> <p>Wartość rynkowa udziału w wysokości 6/273 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 1076 w stanie na dzień 31-10-2025 r. wynosi:</p> <p style="text-align: right;">8 600 zł</p> <p style="text-align: right;">Słownie: osiem tysięcy sześćset złotych</p> |
| Opracowanie: | |
| Data sporządzenia operatu: | 31.10.2025 r. |

SPIS TREŚCI

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Przedmiot i zakres wyceny | 4 |
| 1.1. Przedmiot wyceny | 4 |
| 1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny | 4 |
| 2. Cel wyceny..... | 4 |
| 3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego..... | 5 |
| 3.1. Podstawa formalna..... | 5 |
| 3.2. Podstawy materialno - prawne | 5 |
| 3.3. Podstawy metodyczne wyceny..... | 5 |
| 3.4. Źródła danych o nieruchomości..... | 6 |
| 4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości | 6 |
| 5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny..... | 6 |
| 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości..... | 6 |
| 5.2. Opis stanu techniczno - użytkowego nieruchomości..... | 9 |
| 6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym..... | 13 |
| 7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego | 14 |
| 8. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny | 19 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ..... | 23 |
| 9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny..... | 23 |
| 9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej | 26 |
| 9.3. Określenie wartości rynkowej udziału 6/273 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 705..... | 29 |
| 9.4. Określenie wartości rynkowej udziału 6/273 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 1076..... | 30 |
| 9.5. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej..... | 30 |
| 10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem | 33 |
| 11. Klauzule i ograniczenia | 34 |
| 12. Podpis autora operatu | 34 |
| 13. Załączniki | 35 |

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 705 o powierzchni 3293 m², położonej przy Jana Pawła II 18, na terenie miasta Skoki, obrębu nr 0001, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie i prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 1076 o powierzchni 3256 m², położonej przy Polnej, na terenie miasta Skoki, obrębu nr 0001, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie.

Działka nr 705 zabudowana jest:

- budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o konstrukcji murowanej, w średnim stanie technicznym,

Działka nr 1076 jest niezabudowana:

Dla dz. nr 705 i 1076 prowadzona jest księga wieczysta nr PO1B/00051950/6 przez Sąd Rejonowy w Wągrowcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych

- Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 6/273 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 705 i 1076 w stanie na dzień 31.10.2025 r.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 6/273 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 705 i 1076 w stanie na dzień 31.10.2025 r.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Konrada Latocha** – syndyka masy upadłości Pani/Pana Krzysztofa Leona Karpienko

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☛ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029)
 - ☛ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
 - ☛ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326)
 - ☛ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146)
 - ☛ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760);
 - ☛ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860).
-

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☛ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”
- ☛ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
- ☛ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
- ☛ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
- ☛ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
- ☛ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
- ☛ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
- ☛ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
- ☛ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe

- ☛ Raporty i analizy rynku nieruchomości.
- ☛ Materiały ze szkoleń.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- ☛ Oględziny nieruchomości i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 27.10.2025 r.
- ☛ Księga wieczysta nr PO1B/00051950/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wągrowcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych
- ☛ Wypis i wyrys z rejestru gruntów z dnia 13-10-2025 r.
- ☛ Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Skoki.
- ☛ Studium, uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoki.
- ☛ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w Starostwie powiatowym w Wągrowcu.
- ☛ Własna baza danych o cenach nieruchomości na rynku lokalnym.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

| | |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Data sporządzenia wyceny | 31.10.2025 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 31.10.2025 r. |
| Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 27.10.2025 r. |
| Data oględzin wycenianej nieruchomości | 27.10.2025 r. |

5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

- ☛ **Dla działki nr 705 i 1076 prowadzona jest księga wieczysta nr PO1B/00051950/6 przez Sąd Rejonowy w Wągrowcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych**

Księga Wieczysta nr PO1B/00051950/6

(stan na 31-10-2025 r. około 14.00 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - O „Oznaczenie nieruchomości”

Województwo: wielkopolskie

Powiat: wągrowiecki

Miejscowość: Skoki

Numer działki: 1076

Ulica: Polna

Numer działki: 705

Ulica: Jana Pawła II 18

Obszar: 0,6549 HA

Komentarz: w łamie 5 ujawniono kilka sposobów korzystania: rola pod zalesienie, grunty orne, tereny mieszkaniowe, łąka.

Dział I – SP – „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów.

Dział II „Własność”

71/273 Józefa Baranowska córka Franciszka i Teodozji

36/273 Klara Malerowicz córka Franciszka i Teodozji

36/273 Jadwiga Ey córka Franciszka i Teodozji

8/273 Klemens Baranowski syn Franciszka i Teodozji

12/273 Urszula Eleonora Ziolek córka Leona i Zofii (PESEL 31091506706)

12/273 Dorota Teodozja Żurowska Staniszevska córka Leona i Zofii (PESEL 35011205582)

12/273 Elżbieta Zofia Karpienko córka Leona i Zofii (PESEL 37103006620)

15/273 Stanisław Baranowski syn Romana i Marty (PESEL 47070707558)

284/1638 Elżbeita Dondaj córka Wiktora i Heleny (PESEL 50101601000)

71/1638 Michał Mikołaj Dondaj syn Jerzego i Elżbiety (PESEL 84120601770)

71/1638 Roman Łukasz Dondaj syn Jerzego i Elżbiety (PESEL 80021702974)

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem w miejsce wpisu prawa własności na rzecz zmarłej Elżbiety Zofii Karpienko w udziale wynoszącym

12/273 części, winien być wpis prawa współwłasności na rzecz jej spadkobierców:

- Krzysztofa Leona Karpienko, syna Tadeusza I Elżbiety (pesel: 67062705094) w udziale wynoszącym

1/2 część,

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr. 705 i 1076, Skoki, obręb 0001, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie

- Kamili Natalii Karpienko, córki Krzysztofa I Edyty (pesel: 94102110123) w udziale wynoszącym 1/4 część oraz

- Radosława Karpienko, syna Mariusza I Emiliany (pesel: 86062310897) - w udziale wynoszącym 1/4 część

w miejsce udziału spadkodawczyni.

Dział IV „Hipoteka”

Brak wpisów.

🔍 wypisu z rejestru gruntów z dnia 13-10-2025 r.

Tabela 1

| Nr działki | Położenie | Powierzchnia [ha] | Użytek lub klasa | | Nr KW lub inny dokument |
|--------------|------------------|-------------------|------------------|---------------|-------------------------|
| | | | Rodzaj | Pow. [ha] | |
| 705 | Jana Pawła II 18 | 0.0838 | RV | 0,3293 | PO1B/00051950/6 |
| | | 0.1573 | RVI | | |
| | | 0.0405 | ŁV | | |
| | | 0,0477 | B | | |
| 1076 | Polna | 0.3256 | RVI | 0.3256 | PO1B/00051950/6 |
| RAZEM | | 0,0852 | | 0,6549 | |

Budynki nie stanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Tabela 2

| Id budynku | Nr działki | Adres | Rodzaj budynku | Kondygnacje nad/pod ziemią | Powierzchnia zabudowy |
|------------------------|------------|------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 302805_4.0001.1497_BUD | 705 | Jana Pawła II 18 | Budynki mieszkalne (110) | 1/0 | 124 |

🔍 Dostęp do drogi publicznej

Dz. nr 705 położona jest bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej stanowiącej dz. ew. nr 708 (ul. Jana Pawła II).

Dz. nr 1076 położona jest bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej stanowiącej dz. ew. nr 1163 (ul. Polna).

☛ Decyzje administracyjne

Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono pozwolenia na użytkowanie obiektów. Budynki zostały ujawnione w ewidencji budynków, na mapie ewidencyjnej, są trwale wpisane w krajobraz, uznano więc, że został wybudowany zgodnie z przepisami prawa.

☛ Analiza posadowienia budynków

Analiza posadowienia budynków wskazuje, że rzeczywisty obrys budynku jest zgodny ze stanem ewidencyjnym, budynki nie naruszają granic działki.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i otoczenie

Wyceniana nieruchomość położona jest na terenie miasta Skoki, w powiecie wągrowieckim, województwie wielkopolskim.

Skoki to miasto położone w województwie wielkopolskim, w powiecie wągrowieckim, stanowiące siedzibę gminy miejsko-wiejskiej Skoki. Miasto leży nad rzeką Małą Wełną, w północnej części województwa, w odległości około 40 km na północ od Poznania oraz 15 km od Wągrowca. Powierzchnia miasta wynosi około 6 km², a liczba mieszkańców kształtuje się na poziomie około 4,5 tysiąca osób.

Skoki charakteryzują się korzystnym położeniem geograficznym – w otoczeniu licznych lasów, jezior i terenów rolniczych, co sprzyja zarówno rozwojowi turystyki, jak i rolnictwa oraz osadnictwa mieszkaniowego. Przez miasto przebiega linia kolejowa Poznań–Wągrowiec, zapewniająca dogodne połączenie ze stolicą regionu. Układ komunikacyjny uzupełniają drogi powiatowe i wojewódzkie, umożliwiające sprawny dojazd do sąsiednich gmin i miejscowości.

Początki Skoków sięgają średniowiecza. Prawa miejskie miasto uzyskało w 1367 roku, co potwierdza jego długą tradycję osadniczą i handlową. W XIX wieku Skoki utraciły prawa miejskie, jednak odzyskały je ponownie w roku 1991. Historyczny układ urbanistyczny miasta, z prostokątnym rynkiem i siecią przyległych ulic, zachował się do dziś.

Skoki położone są w obszarze Pojezierza Gnieźnieńskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Walory przyrodnicze gminy stanowią jeden z jej głównych atutów. Występują tu liczne jeziora – m.in. Budziszewskie, Rościńskie i Karolewskie – oraz rozległe kompleksy leśne, sprzyjające rozwojowi rekreacji, turystyki pieszej, rowerowej i wodnej.

Przez teren gminy i miasta przebiegają oznakowane szlaki turystyczne, w tym fragmenty Szlaku Kościołów Drewnianych wokół Puszczy Zielonki. W sezonie letnim Skoki stanowią popularny ośrodek wypoczynkowy dla mieszkańców aglomeracji poznańskiej.

Gospodarka miasta ma charakter zróżnicowany, z dominującym sektorem usług, drobnego handlu i rzemiosła, a także rozwijającym się budownictwem mieszkaniowym. W ostatnich latach obserwuje

się wzrost zainteresowania inwestycjami związanymi z turystyką oraz rozwojem infrastruktury komunalnej.

Na terenie Skoków funkcjonują placówki oświatowe, kulturalne i sportowe, m.in. Centrum Kultury i Sportu, biblioteka publiczna, szkoły podstawowe oraz przedszkola. Miasto kładzie nacisk na rozwój lokalnej tożsamości i integrację mieszkańców poprzez organizację wydarzeń kulturalnych i rekreacyjnych.

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Działka nr 705 położona jest blisko centrum miasta Skoki, na terenie strefy mieszkaniowej miasta. W otoczeniu znajdują się, zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, zabudowa handlowo- usługowa oraz tereny niezabudowane.

Ta część miasta jest bardzo popularna pod zabudowę mieszkaniową. Z uwagi na bliskość podstawowych punktów użyteczności publicznej, sklepów oraz dobrą komunikację popyt na nieruchomości mieszkaniowe, lokale mieszkalne w tej strefie miasta jest na korzystnym poziomie.

Lokalizację ogólną nieruchomości na tle miasta i dostępności do głównych dróg dojazdowych oraz otoczenie i sąsiedztwo, ze względu na charakter nieruchomości określono jako korzystne.

Działka nr 1076 położona jest w południowej części miasta Skoki, na terenie strefy mieszkaniowej miasta. W otoczeniu znajdują się, zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna punkty handlowo- usługowe oraz tereny niezabudowane.

Ta część miasta jest popularna pod zabudowę mieszkaniową. Z uwagi na bliskość podstawowych punktów użyteczności publicznej, sklepów oraz dobrą komunikację popyt na nieruchomości mieszkaniowe, lokale mieszkalne w tej strefie miasta jest na korzystnym poziomie.

Lokalizację ogólną nieruchomości na tle miasta i dostępności do głównych dróg dojazdowych oraz otoczenie i sąsiedztwo, ze względu na charakter nieruchomości określono jako korzystne.

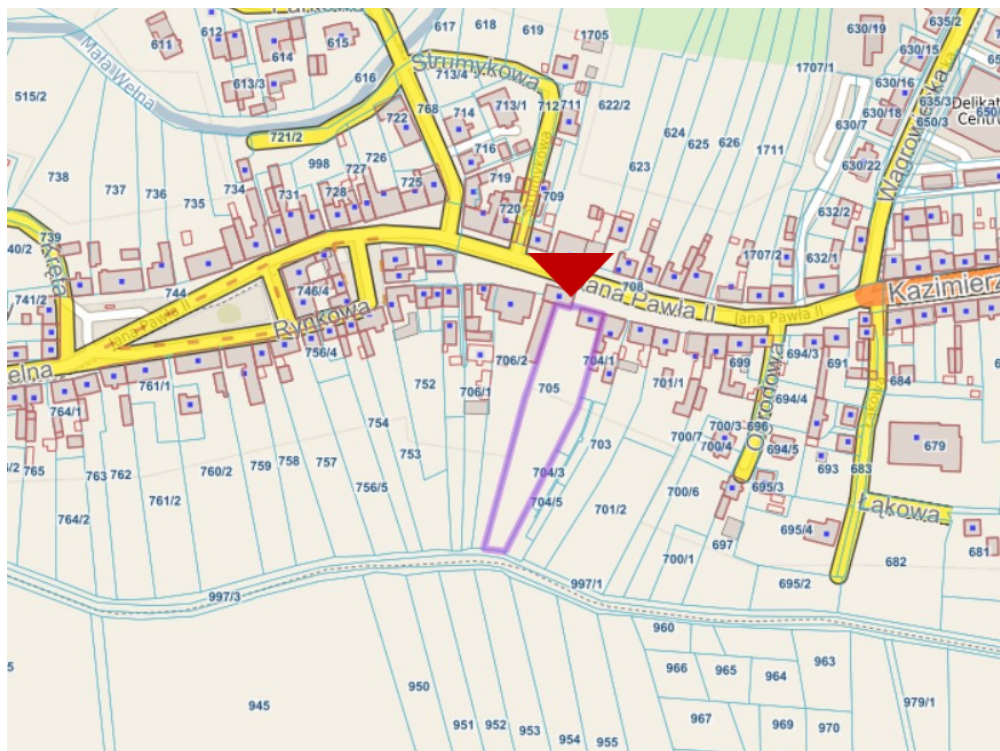
Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu stanowiącego dz. ew. nr 705 o powierzchni 3293 m², położonego przy ul. Jana Pawła II 18, miasta Skoki, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie.

Działka o wydłużonym kształcie, o dość płaskim ukształtowaniu terenu, położona jest przy ul. Jana Pawła II (droga publiczna). Z dwóch stron sąsiaduje z budynkami mieszkalnymi a z jednej strony sąsiaduje z działką niezabudowaną.

Działka nr 705 jest ogrodzona. Od strony ulicy Jana Pawła II na teren działki prowadzi brama drewniana.

Widok przedmiotu wyceny



Źródło: <http://skoki.e-mapa.net>

Działka nr 705 zabudowana jest:

- budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o konstrukcji murowanej, w średnim stanie technicznym,

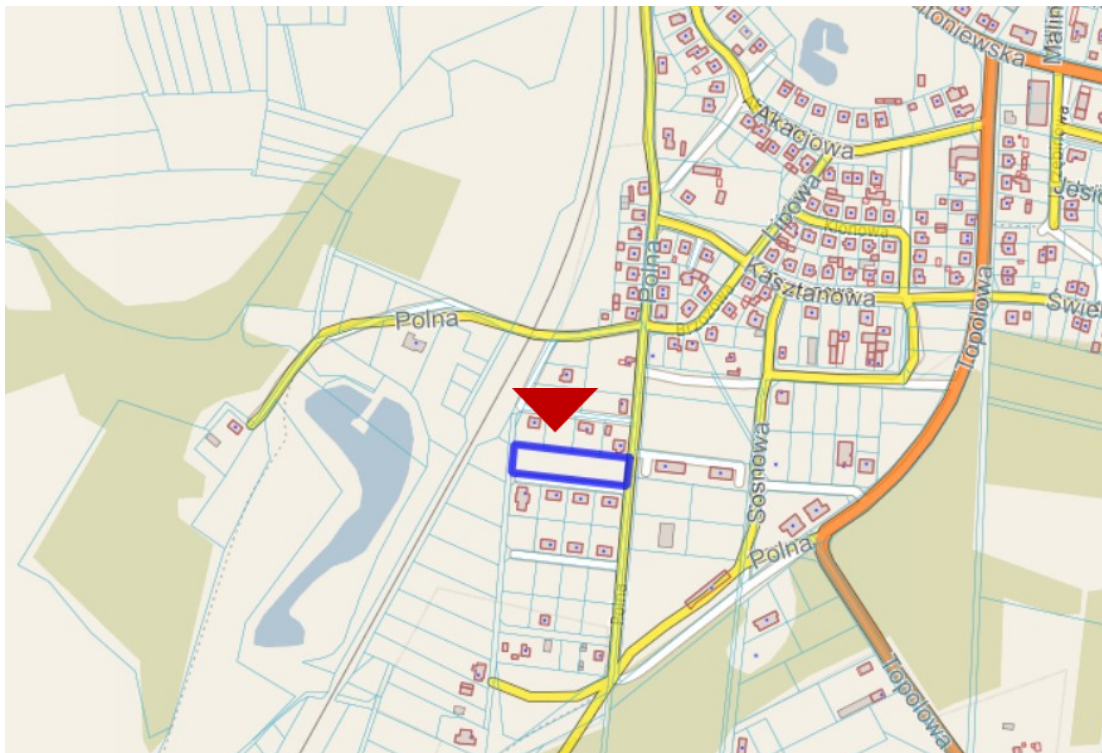
Nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci energetycznej, sieci telefonicznej.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu stanowiącego dz. ew. nr 1076 o powierzchni 3256 m², położonego przy ul. Polnej, miasta Skoki, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie.

Działka o wydłużonym kształcie, o dość płaskim ukształtowaniu terenu, położona jest przy ul. Polnej (droga publiczna). Z dwóch stron sąsiaduje z drogami, z jednej strony sąsiaduje z budynkiem mieszkalnym a z jednej z działką niezabudowaną.

Działka nr 1076 jest nieogrodzona.

Widok przedmiotu wyceny



Źródło: <http://skoki.e-mapa.net>

Działka nr 1076 jest niezabudowana:

Dostęp do drogi publicznej

Dojazd do działki 705 odbywa się bezpośrednio z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej (ul. Jana Pawła II)

Dojazd do działki 1076 odbywa się bezpośrednio z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej (ul. Polna)

Opis zabudowy

Budynek mieszkalny jednorodzinny o konstrukcji murowanej

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, jednorodzinny, parterowy, z poddaszem nieużytkowym.

Brak jest dokumentacji oraz informacji o powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Zgodnie z kartoteką budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 124 m².

Brak informacji o roku budowy.

Opis techniczny

Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana z cegły. Dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty eternitem. Stolarka okienna – pcv, okna na poddaszu drewniane. Stolarka drzwiowa zewnętrzna: 1 szt. drewniana.

Brak oględzin wewnątrz budynku.

Stan techniczny budynku określono jako średni.

6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

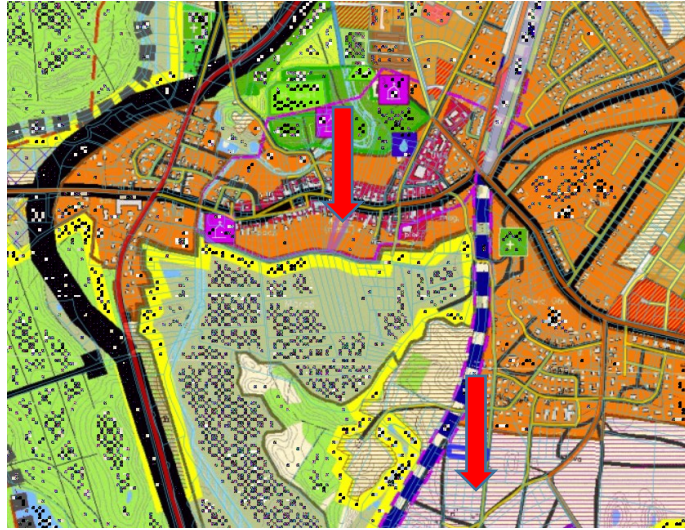
Zgodnie z art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami :

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie ze Studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/211/2021 przez Radę Gminy Skoki z dnia 04 lutego 2021 r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarach :

Działka nr 705 obszary zabudowy mieszkaniowo usługowej oraz koncentracji usług ogólnomiejskich w tym usług publicznych i obszarach zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi.

Działka nr 1076 obszary rozwoju funkcji mieszkaniowo – usługowych z funkcją produkcyjną jako uzupełniającą.



Fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Źródło: <http://skoki.e-mapa.net>

7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – gmina Skoki i sąsiednie
- Okres analizy cen transakcyjnych – od listopada 2023 r. do dnia wyceny,
- Rynek lokalny jako rynek prawa własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych starszymi budynkami mieszkalnymi, konstrukcji murowanej – działka 705
- Rynek lokalny jako rynek prawa własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych – działka 1076

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH

W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, charakteryzującymi się podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej, głównie w zakresie parametrów powierzchniowych oraz stanu technicznego. W analizie rynku skupiono się na budynkach charakteryzujących się podobnym stanem technicznym, będącymi konstrukcji murowanej. Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości (odniesiona do 1 m² powierzchni zabudowy) w analizowanym okresie wahały się w granicach od około 3 500 zł do około 6 550 zł. Średnia cena jednostkowa 1 m² pow. zabudowy kształtuje się na poziomie około 4669,46 zł. Zaobserwowana rozbieżność cenowa wynika z różnic porównywanych nieruchomości w zakresie przede wszystkim lokalizacji ogólnej, wielkości działki, wielkości powierzchni zabudowy budynku oraz występowania dodatkowej zabudowy, a

także stanu technicznego budynku. Najwyższe ceny transakcyjne osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami murowanymi w dość dobrym stanie technicznym, z możliwie regularnie prowadzonymi pracami remontowymi, położone w strefie centralnej i śródmiejskiej miasta, z bardzo dobrym dostępem do obiektów handlu, usług, użyteczności oraz środków komunikacji. Z kolei niższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami w gorszym stanie technicznym, o dużej powierzchni zabudowy, bez dodatkowej zabudowy na działce, położone w dalszej odległości od centrum miasta, obiektów handlu i usług.

Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe zabudowane starszymi budynkami mieszkalnymi utrzymuje się na stabilnym poziomie. Zauważono, iż ceny nieruchomości ustabilizowały się i obecnie nie są zauważalne znaczne wzrosty lub spadki cen transakcyjnych. W procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do obliczeń ostatecznie wybrano kilka transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wyniki analizy rynku przedstawia tabela poniżej.

Tabela 3

| Lp. | Data transakcji | Rep. A | Miejscowość | Ulica | Pow. działki [m ²] | Powierzchnia zabudowy [m ²] | Cena trans. [zł] | Cena jedn. [zł/m ² PZ] |
|-----|-----------------|-----------|-------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| 1 | 2023-11-02 | 8474/2023 | Wągrowiec | ul. Durowo | 941 | 125,00 | 480000 | 3840,00 |
| 2 | 2023-11-06 | 5160/2023 | Wągrowiec | ul. Bartodziejska | 713 | 100,00 | 425000 | 4250,00 |
| 3 | 2023-11-09 | 3827/2023 | Wągrowiec | ul. Bobrownicka | 632 | 50,00 | 195000 | 3900,00 |
| 4 | 2023-11-21 | 6758/2023 | Potrzebowo | ul. Modrakowa | 1179 | 95,00 | 498000 | 5242,11 |
| 5 | 2023-12-11 | 4329/2023 | Wągrowiec | ul. Bartodziejska | 717 | 105,00 | 484000 | 4609,52 |
| 6 | 2023-12-19 | 2420/2023 | Gołańcz | ul. Polna | 774 | 70,00 | 285000 | 4071,43 |
| 7 | 2023-12-19 | 588/2023 | Wągrowiec | ul. Cisowa | 603 | 100,00 | 655000 | 6550,00 |

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr. 705 i 1076, Skoki, obręb 0001, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie

| | | | | | | | | |
|----|------------|------------|---------------------|-------------------------|------|--------|--------|---------|
| 8 | 2024-02-16 | 1402/2024 | Wągrowiec | ul. Bartodziejska | 777 | 60,00 | 210000 | 3500,00 |
| 9 | 2024-06-10 | 1647/2024 | Parkowo | x | 1500 | 113,00 | 450000 | 3982,30 |
| 10 | 2024-06-21 | 5300/2024 | Wągrowiec | ul. Wiejska | 3118 | 110,00 | 470000 | 4272,73 |
| 11 | 2024-09-04 | 6937/2024 | Damaśławek | ul. Wspólna | 622 | 133,00 | 570000 | 4285,71 |
| 12 | 2024-09-30 | 7633/2024 | Rogoźno | ul. Lipowa | 1400 | 147,00 | 620000 | 4217,69 |
| 13 | 2024-10-16 | 8055/2024 | Żelice | x | 3050 | 101,00 | 535000 | 5297,03 |
| 14 | 2024-11-26 | 9251/2024 | Wągrowiec | ul. Harcerska | 901 | 89,00 | 550000 | 6179,78 |
| 15 | 2024-12-23 | 10231/2024 | Rogoźno | ul. Wojska Polskiego | 1139 | 88,00 | 380000 | 4318,18 |
| 16 | 2025-01-02 | 20/2025 | Uścikowo | x | 684 | 146,00 | 660000 | 4520,55 |
| 17 | 2025-01-16 | 359/2025 | Murowana Goślina | ul. Łąkowa | 1048 | 66,00 | 370000 | 5606,06 |
| 18 | 2025-01-27 | 482/2025 | Wiardunki | x | 1700 | 124,00 | 490000 | 3951,61 |
| 19 | 2025-07-10 | 2642/2025 | Murowana Goślina | ul. Gnieźnieńska | 1930 | 80,00 | 490000 | 6125,00 |

Z uwagi na brak dostatecznych informacji dotyczących powierzchni użytkowej nieruchomości, których dotyczyły odnotowane transakcje, jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² pow. zabudowy budynku mieszkalnego.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych jest dobrze rozwinięty. W analizowanym okresie odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową – usługową, akty notarialne badano z ostatnich dwóch lat.

W okresie przyjętym do analizy odnotowano kilkanaście transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o atrybutach zbliżonych do przedmiotowej działki. Nieruchomości

położone bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych, łatwo dostępne, osiągają najwyższe ceny transakcyjne, im dalej, gorsza lokalizacja tym ceny znacznie niższe. Duży wpływ na ceny gruntów ma ich przeznaczenie – funkcja podstawowa, dominująca oraz ograniczenia wynikające z ustaleń planu miejscowego, czy rodzaj prawa do nieruchomości. Wpływ na ceny transakcyjne ma również uzbrojenie terenu i dostępność mediów, a ponadto możliwość zagospodarowania terenu, wielkość powierzchni gruntu i kształt działki. Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości w analizowanym okresie wahały się w granicach od około 95,00 zł do około 155,00 zł. Średnia cena jednostkowa 1 m² powierzchni działki kształtuje się na poziomie około 119,71 zł. Zaobserwowana rozbieżność cenowa wynika z różnic porównywanych nieruchomości w zakresie przede wszystkim lokalizacji ogólnej, przeznaczenia w planie, kształtu działki, dostępu do drogi publicznej oraz wielkości działki.

Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane utrzymuje się na stabilnym poziomie. Zauważono, iż ceny nieruchomości ustabilizowały się i obecnie nie są zauważalne znaczne wzrosty lub spadki cen transakcyjnych. W procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do obliczeń ostatecznie wybrano kilka transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Wyniki analizy rynku przedstawia tabela poniżej.

Tabela 4

| Lp. | Rep. A | Data transakcji | Gmina | Miasto | Pow. działki [m ²] | Cena trans. [zł] | Cena jedn. [zł/m ² PZ] |
|-----|-----------|-----------------|---------------------------|-----------|--------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| 1 | 7727/2023 | 2023-12-05 | Wągrowiec (gmina miejska) | Wągrowiec | 1100 | 169300 | 153,91 |
| 2 | 2302/2023 | 2023-12-20 | Skoki (obszar wiejski) | Rościno | 1477 | 170000 | 115,10 |
| 3 | 5813/2023 | 2023-12-29 | Skoki (obszar wiejski) | Rejowiec | 1449 | 142927 | 98,64 |
| 4 | 471/2024 | 2024-01-22 | Skoki (obszar wiejski) | Rościno | 1188 | 121000 | 101,85 |

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr. 705 i 1076, Skoki, obręb 0001, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie

| | | | | | | | |
|----|-----------|------------|---------------------------|---------------|------|--------|--------|
| 5 | 478/2024 | 2024-01-24 | Skoki (obszar wiejski) | Roszkowo | 1860 | 176700 | 95,00 |
| 6 | 1958/2024 | 2024-03-13 | Wągrowiec (gmina wiejska) | Łaziska | 1151 | 161140 | 140,00 |
| 7 | 2140/2024 | 2024-03-19 | Wągrowiec (gmina miejska) | Wągrowiec | 2554 | 391762 | 153,39 |
| 8 | 1181/2024 | 2024-03-20 | Skoki (obszar wiejski) | Rejowiec | 2372 | 243902 | 102,83 |
| 9 | 1839/2024 | 2024-04-02 | Skoki (obszar wiejski) | Lechlin | 1117 | 135000 | 120,86 |
| 10 | 2845/2024 | 2024-04-03 | Skoki (obszar wiejski) | Roszkowo | 2525 | 242500 | 96,04 |
| 11 | 2043/2024 | 2024-06-07 | Skoki (obszar wiejski) | Szczodrochowo | 1238 | 190000 | 153,47 |
| 12 | 805/2024 | 2024-06-20 | Wągrowiec (gmina wiejska) | Łekno | 2616 | 289591 | 110,70 |
| 13 | 1737/2024 | 2024-06-21 | Wągrowiec (gmina wiejska) | Rgielsko | 1800 | 180000 | 100,00 |
| 14 | 1368/2024 | 2024-07-03 | Wągrowiec (gmina wiejska) | Wiatrowo-Las | 1212 | 185000 | 152,64 |
| 15 | 6488/2024 | 2024-07-30 | Wągrowiec (gmina wiejska) | Rgielsko | 1200 | 120000 | 100,00 |
| 16 | 5318/2024 | 2024-08-05 | Skoki (miasto) | Skoki | 1762 | 207236 | 117,61 |
| 17 | 6782/2024 | 2024-08-13 | Skoki (obszar wiejski) | Rościno | 1149 | 150000 | 130,55 |
| 18 | 8161/2024 | 2024-09-27 | Wągrowiec (gmina wiejska) | Bartodzieje | 3104 | 360000 | 115,98 |
| 19 | 567/2024 | 2024-10-03 | Skoki (obszar wiejski) | Lechlin | 1155 | 150000 | 129,87 |
| 20 | 5190/2024 | 2024-10-22 | Skoki (obszar wiejski) | Roszkowo | 2102 | 201000 | 95,62 |
| 21 | 9811/2024 | 2024-11-24 | Mieścisko (miasto) | Mieścisko | 1255 | 140000 | 111,55 |

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr. 705 i 1076, Skoki, obręb 0001, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie

| | | | | | | | |
|----|------------|------------|---------------------------|--------------------|------|--------|--------|
| 22 | 10015/2024 | 2024-11-26 | Wągrowiec (gmina wiejska) | Kaliska | 1428 | 191594 | 134,17 |
| 23 | 9347/2024 | 2024-11-28 | Wągrowiec (gmina miejska) | Wągrowiec | 3812 | 552740 | 145,00 |
| 24 | 6288/2024 | 2024-12-02 | Skoki (obszar wiejski) | Sława Wielkopolska | 1175 | 155000 | 131,91 |
| 25 | 10106/2024 | 2024-12-17 | Wągrowiec (gmina wiejska) | Kaliska | 1292 | 140000 | 108,36 |
| 26 | 41/2025 | 2025-01-07 | Wągrowiec (gmina wiejska) | Bartodzieje | 1800 | 185000 | 102,78 |
| 27 | 92/2025 | 2025-01-16 | Wągrowiec (gmina wiejska) | Kobylec | 1246 | 135000 | 108,35 |
| 28 | 1151/2025 | 2025-02-07 | Skoki (obszar wiejski) | Potrzebanowo | 1224 | 154000 | 125,82 |

Trend czasowy

Zgodnie z § 5.3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości 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.

Dostępne raporty dotyczące rynku gruntów głównie w zakresie cen ofertowych wskazują na wzrosty cen rzędu kilku procent w skali roku.

Na podstawie dostępnych transakcji nie było możliwości wyliczenia trendu czasowego w sposób precyzyjny i wiarygodny. Analiza wskazuje, że ceny jednostkowe ustalone w transakcjach zawartych później mają niższe ceny jednostkowe.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioski, okres objęty analizą oraz cel wyceny przyjęto trend czasowy na poziomie 0%.

8. Rodzaj określonej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

Nieruchomość gruntowa zabudowana

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- ☛ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ☛ cel wyceny;
- ☛ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☛ lokalizację i rodzaj nieruchomości
- ☛ funkcjonalność nieruchomości i aktualny stan użytkowania

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym, (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, porównywania parami**, które 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 (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ☛ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- ☛ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- ☛ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- ☛ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- ☛ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- ☛ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ☛ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- ☛ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.

- ☛ Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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 za-miar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- ☛ zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- ☛ cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ☛ ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- ☛ metodę porównywania parami,
- ☛ metodę korygowania ceny średniej,

- ☛ metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

- ☛ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- ☛ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- ☛ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- ☛ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- ☛ Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{\min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{\max} .
- ☛ Określenie ceny średniej $C_{\text{śr}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- ☛ Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{\min}/C_{\text{śr}} ; C_{\max}/C_{\text{śr}}]$
- ☛ Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1..n} u_i * K$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9;1,1)$.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto)

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę 1 m² p. u. budynku:

- ☛ Lokalizacja ogólna
- ☛ Stan techniczny budynku
- ☛ Ilość kondygnacji
- ☛ Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego
- ☛ Wielkość działki
- ☛ Lokalizacja szczegółowa

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 3

| L.P. | Cecha rynkowa | Wpływ cechy na zróżnicowanie ceny jednostkowej | Opis |
|------|-------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Lokalizacja ogólna | Korzystna | Lokalizacja w strefie centralnej i śródmiejskiej miasta, bardzo dobra dostępności do głównych dróg oraz placówek użyteczności, środków komunikacji |
| | | Średnio korzystna | Lokalizacja w strefie peryferyjnej lub podmiejskiej miasta, dobra dostępności do głównych dróg oraz placówek użyteczności, środków komunikacji |
| 2. | Stan techniczny budynku | Dobry | Budynek wykazujący przeciętne zużycie, prawidłowo prowadzona gospodarka remontowa. |
| | | Średni | Budynek wykazujący większe zużycie techniczne, brak systematycznej gospodarki remontowej |
| 3. | Ilość kondygnacji | Dobra | Budynek parterowy z poddaszem użytkowym |

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr. 705 i 1076, Skoki, obręb 0001, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie

| | | |
|-----------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| | Średnia | Budynek parterowy, bez poddasza użytkowego. |
| 4. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego | Korzystna | Poniżej 100 m ² |
| | Średnio korzystna | Od 100 -130 m ² |
| | Mniej korzystna* | Ponad 130 m ² |
| 5. Wielkość działki | Korzystna | Od 2000 m ² |
| | średnio korzystna | Ponad 1000 m ² do poniżej 2000 m ² |
| | Mało korzystna | Do 1000 m ² |
| 6. Lokalizacja szczegółowa | Korzystna | W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, brak uciążliwości |
| | Mało korzystna | W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, tereny przemysłowe, uciążliwy duży przemysł |

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$C_{max} = 6\ 550,00\ \text{zł/m}^2\ \text{pow. zab.}$ $C_{min} = 3\ 500,00\ \text{zł/m}^2\ \text{pow. zab.}$

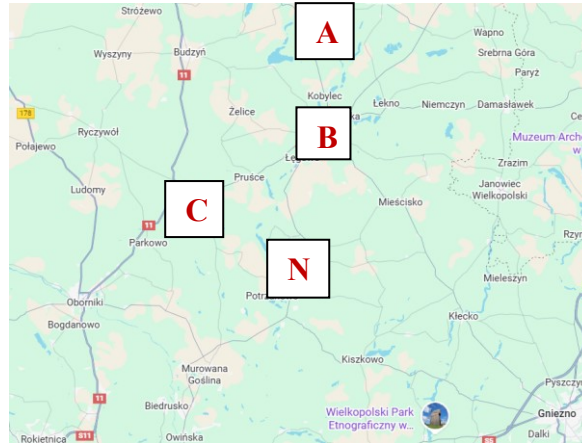
$\Delta C = 6\ 550,00\ \text{zł/m}^2 - 3\ 500,00\ \text{zł/m}^2 = 3\ 050,00\ \text{zł/m}^2\ \text{pow. zab.}$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech

Tabela 5

| L.p. | CECHA RYNKOWA | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł/ m ²] |
|----------------|-------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| 1 | Lokalizacja ogólna | 25 | 762,50 |
| 2 | Stan techniczny budynku | 30 | 915,00 |
| 3 | Ilość kondygnacji | 10 | 305,00 |
| 4 | Powierzchnia zabudowy budynku | 15 | 457,50 |
| 5 | Wielkość działki | 10 | 305,00 |
| 6 | Lokalizacja szczegółowa | 10 | 305,00 |
| Ogółem: | | 100 | 3 050,00 zł/m² |

Ostatecznie do dalszej analizy przyjęto 3 transakcje (nieruchomości A, B, C). Wybrane transakcje przedstawiono poniżej:



Mapa lokalizacji nieruchomości porównawczych

Tabela poniżej przedstawia określenie wartości rynkowej 1 m² powierzchni zabudowy nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny:

Tabela 6

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| | | A | B | C |
| Położenie | Skoki ul. Jana Pawła II | Gołańcz ul. Polna | Wągrowiec ul. Wiejska | Rogoźno ul. Wojska Polskiego |
| Data transakcji | | 19.12.2023 | 21.06.2024 | 23.12.2024 |
| Powierzchnia działki [m ²] | | 774 | 3118 | 1139 |
| Powierzchnia zabudowy [m ²] | | 70,00 | 110,00 | 88,00 |
| budynku mieszkalnego | | | | |
| Cena 1 m ² p.zab. [zł] | | 4071,43 | 4272,73 | 4318,18 |
| Cena 1 m ² p.zab. po zaaktualizowaniu [zł] | | 4071,43 | 4272,73 | 4318,18 |
| Lokalizacja ogólna | | średnio korzystna | korzystna | korzystna |
| Stan techniczny budynku | | średni | średni | średni |
| Ilość kondygnacji | | 1 | 1 | 1 |
| Powierzchnia zabudowy budynku | | 70,00 | 110,00 | 88,00 |
| Wielkość działki | | 774 | 3118 | 1139 |
| Lokalizacja szczegółowa | | korzystna | korzystna | korzystna |
| SUMA POPRAWEK [zł] | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CENA 1 m ² SKORYG. | | 4223,93 | 4272,73 | 4318,18 |

| | |
|------------------------------------------------|----------------------------------|
| [zł] | |
| CENA ŚREDNIA 1 m ² pow. zabudowy | 4 271,96 zł/m² |

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny:

$$W = P_u \times W_d \text{ m}^2 = 124 \text{ m}^2 \times 4\,272,82 \text{ zł/m}^2 = 529\,723,04 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 705 wynosi (po zaokrągleniu): 529 700 zł

Słownie: *pięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset złotych*

9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Określenie cech rynkowych i ich ocena

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- lokalizacja ogólna,
- kształt,
- możliwości zagospodarowania,
- powierzchnia,
- uzbrojenie,

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli:

Tabela 3

| L.P. | Cecha rynkowa | Ocena | Opis |
|------|--------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Lokalizacja ogólna | Korzystna | Przymiotem lokalizacji korzystnej jest wysoka bądź wybitnie wysoka atrakcyjność obszaru. Może być to ciesząca się wyjątkowym zainteresowaniem strefa miejska, dzielnica czy też modna, poszukiwana przez stronę popytową miejscowość, itp. |
| | | Średnio korzystna | Lokalizacja średnio korzystna tzn. najbardziej rozpowszechniona na danym rynku, nie wyróżnia się poziomem swojej atrakcyjności |
| | | Niekorzystna | Niekorzystna oznacza położenie na obszarze negatywnie wyróżniającym się na tle danej miejscowości (rynku), położenie takie cechuje się dużą odległością od centrum, w strefie peryferyjnej (w odniesieniu do z góry nakreślonego zakresu przestrzennego badanego segmentu), itp. |

| | | | |
|----|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | Kształt | Korzystny | Regularny kształt umożliwiający racjonalne |
| | | Średnio korzystny | Dość regularny kształt ograniczający pełne wykorzystanie ale zapewniający swobodne korzystanie z działki |
| | | Niekorzystny | Konieczność poniesienia dodatkowych nakładów w celu realizacji inwestycji |
| 3. | Możliwości zagospodarowania | Korzystne | Korzystny stan oznacza, że teren określonej nieruchomości jest zadbane, pozbawiony pozostałości po budowach jak np. słupy betonowe, zniszczone utwardzenie terenu. Korzystny stan posiadają też działki posiadające ogrodzenie w dobrym stanie technicznym. |
| | | Średnio korzystne | Oznaki panującego na nieruchomości gruntowej chaosu, wymagające zdecydowanych dodatkowych działań, częściowe lub zniszczone ogrodzenie |
| | | Niekorzystne | Występują obiekty bądź służebności w znacznym stopniu ograniczające możliwości zagospodarowania terenu, brak ogrodzenia. |
| 4. | Powierzchnia działki | Korzystna | Poniżej 1 000 m ² . |
| | | Średnio korzystna | Powierzchnia od 1 000 m ² do 2 000 m ² . |
| | | Niekorzystna | Powyżej 2 000 m ² . |
| 5. | Uzbrojenie | Korzystne | uzbrojenie terenu działki we wszystkie media bądź wszystkie media w bliskim zasięgu |
| | | Średnio korzystna | co najmniej 3 media dostępne w bliskim zasięgu lub z niewielkimi utrudnieniami |
| | | Niekorzystna | uzbrojenie terenu niepełne - 2 media istniejące na terenie lub w dalekim zasięgu od nieruchomości z występującymi utrudnieniami. |

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max}

Określenie wag cech rynkowych pokazuje tabela poniżej.

Tabela 5

| Lp. | Cechy rynkowe | Udział cechy w DC (waga cechy) [%] |
|-------------|-----------------------------|------------------------------------|
| 1 | Lokalizacja ogólna | 30% |
| 2 | Kształt | 10% |
| 3 | Możliwości zagospodarowania | 20% |
| 4 | Powierzchnia | 25% |
| 5 | Uzbrojenie | 15% |
| Suma | | 100% |

Ustalenie granic współczynników korygujących

Na podstawie danych przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena max = **153,91 zł/m²**

Cena min = **95,00 zł/m²**

Średnia = **119.71 zł/m²**

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 95,00 \text{ zł/m}^2 / 119,71 \text{ zł/m}^2 = 0,794$$

$$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 153,91 / \text{m}^2 / 119,71 \text{ zł/m}^2 = 1,286$$

A zatem zbiór wartości wskaźników korygujących U_i dla wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej powinien znajdować się w przedziale:

$$0,794 < U_i < 1,286$$

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

C max

Lokalizacja: Wągrowiec

Data transakcji: 05.12.2023 r.

Otoczenie i sąsiedztwo –korzystne

Kształt - korzystny

Możliwości zagospodarowania – korzystne

Powierzchnia –średnio korzystna

Uzbrojenie - korzystne

Cena transakcyjna 1 m²– **153,91 zł**

C min

Lokalizacja: Roszkowo

Data transakcji: 24.01.2024 r.

Otoczenie i sąsiedztwo – niekorzystne

Kształt –średnio korzystny

Możliwości zagospodarowania – średnio korzystne

Powierzchnia – średnio korzystna

Uzbrojenie - średnio korzystne

Cena transakcyjna 1 m²– **95,00 zł**

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni użytkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny:

Tabela 6

| Lp. | Cechy rynkowe | Wyceniany lokal mieszkalny | Udział cechy w DC (waga cechy) [%] | Zakres współczynników korygujących | | Wartości współczynników korygujących u_i |
|-------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|
| 1 | Otoczenie i sąsiedztwo | średnio korzystna | 30% | 0,238 | 0,386 | 0,300 |
| 2 | Kształt | średnio korzystny | 10% | 0,079 | 0,129 | 0,100 |
| 3 | Możliwości zagospodarowania | korzystne | 20% | 0,159 | 0,257 | 0,257 |
| 4 | Powierzchnia | niekorzystna | 25% | 0,198 | 0,321 | 0,198 |
| 5 | Uzbrojenie | średnio korzystna | 15% | 0,119 | 0,193 | 0,150 |
| Suma | | | 100% | 0,794 | 1,286 | 1,006 |

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^6 U_i = 1,006$$

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni użytkowej działki :

$$W_{1m} = C_{sr} \sum U_i = 119,71 \text{ zł/m}^2 \times 1,006$$

$$W_{1m^2} = 119,71 \text{ zł/m}^2$$

Współczynnik korekcyjny „K” przyjęto na poziomie: 1,00

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny:

$$W_L = W_{1m} \times P = 119,71 \text{ zł/m}^2 \times 3256 \text{ m}^2 \times 1,00 = 392\,120,10 \text{ zł}$$

Przyjęto: 392 100 zł

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto złotych.

9.3 Określenie wartości rynkowej udziału 6/273 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 705

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 6/273 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 705 w stanie na dzień 31-10-2025 r.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 705 w stanie na dzień 31-10-2025 r. wynosi:

$$W_N = 529\,700 \text{ zł}$$

Słownie: pięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 6/273 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 705 w stanie na dzień 31-10-2025 r. wynosi:

$$W_{UN} = W_N * 6/273 = 529\,700 \text{ zł} * 6/273 = 11\,641,76 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 11 600 zł

Słownie: jedenaście tysięcy sześćset złotych

9.4 Określenie wartości rynkowej udziału 6/273 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 1076

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 6/273 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 1076 w stanie na dzień 31-10-2025 r.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 1076 w stanie na dzień 31-10-2025 r. wynosi:

$$W_N = 392\,100 \text{ zł}$$

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 6/273 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 1076 w stanie na dzień 31-10-2025 r. wynosi:

$$W_{UN} = W_N * 6/273 = 392\,100 \text{ zł} * 6/273 = 8\,617,58 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 8 617,58 zł

Słownie: osie, tysięcy sześćset złotych

9.5 Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie Zleceniodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić

możliwie szybko. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- powinna również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

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

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. Bazy gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych, gdzie często brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. Na bardziej rozwiniętym i dojrzałym rynku amerykańskim przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej, wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości. W Polsce, z uwagi na znacznie niższy stopień rozwoju rynku, odmienne modele zachowań poszczególnych użytkowników rynku w tym utrudniony obrót nieruchomościami zajętymi, należy się spodziewać wyższych współczynników. Na podstawie analizy przeprowadzonej przy współpracy PFSRM oraz Związku Banków Polskich, uzyskano informacje, w jaki sposób Banki samodzielnie określają wartość przy sprzedaży wymuszonej. Najczęstszą metodą jest stosowanie określonej wysokości procentu od wartości rynkowej. W zależności od stopnia płynności danej nieruchomości na rynku wskaźnik ten spada od 90% do niemal 40% dla nieruchomości o najmniejszej płynności.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WW = WR * wa * wc$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa,

wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Przy określaniu wartości dla sprzedaży wymuszonej uwzględniono:

- ☉ Wartość rynkową nieruchomości określoną metodą porównawczą w stanie na dzień 31.10.2025 r.
- ☉ Warunki rynkowe panujące na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych na terenie gminy Skoki i sąsiednich, w tym płynność i poziom popytu.
- ☉ Charakter nieruchomości – budynek mieszkalny w użytkowaniu, z typową lokalizacją miejską, bez szczególnych utrudnień technicznych.

Na podstawie doświadczeń zawodowych oraz analizy danych rynkowych przyjmuje się, że redukcja wartości przy sprzedaży wymuszonej wynosi zazwyczaj od 10% do 30%, w zależności od rodzaju nieruchomości i lokalnego rynku.

Dla nieruchomości mieszkaniowych położonych w miastach o umiarkowanym popycie, takich jak Skoki, przyjęcie redukcji 20% uznaje się za wartość typową i uzasadnioną.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przedmiotowy lokal mieszkalny charakteryzuje się korzystną powierzchnią użytkową oraz występowaniem komórek lokatorskich. Przy przedstawionej charakterystyce nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 90%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości lokalowych jest rynkiem aktywnym. Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w odniesieniu do wartości jednostkowej znajduje się w granicach zaobserwowanej ceny średniej na badanym rynku lokalnym – współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 90%.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

Wa = 0,90 (10% obniżenia wartości),

Wc = 0,90 (10% obniżenia wartości).

Działka nr 705

$$W_{W 705} = 529\,700 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 429\,057,00 \text{ zł}$$

Wartość wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 6/273 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 705 w stanie na dzień 31-10-2025 r. wynosi:

$$W_{UW} = W_W * 6/273 * = 429\,100 \text{ zł} * 6/273 = 9\,430,77 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 9 400 zł

Słownie: dziewięć tysięcy czterysta złotych

Działka nr 1076

$$W_{W 705} = 392\,100 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 317\,601,00 \text{ zł}$$

Wartość wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 6/273 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 1076 w stanie na dzień 31-10-2025 r. wynosi:

$$W_{UW} = W_W * 6/273 * = 317\,600 \text{ zł} * 6/273 = 6\,980,22 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 7 000 zł

Słownie: siedem tysięcy złotych

10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem

W podejściu porównawczym oszacowano wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 705 w stanie na dzień 31-10-2025 r. na poziomie **529 700 zł**. Wartość ta jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, stan techniczny budynku, ilość kondygnacji, powierzchnia zabudowy budynku, powierzchnia działki, powierzchnie dodatkowe.

Cena jednostkowa budynku wynosi 4 271,96 zł/m².

Dodatkowo oszacowano wartość rynkową udziału w wysokości 6/273 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 705 w stanie na dzień 31-10-2025 r. na poziomie **11 600 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 6/273 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 705 kształtuje się na poziomie **9 400 zł**.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przeanalizowano rynek lokalny gminy Skoki i gmin sąsiednich. Okres monitorowania rynku od listopada 2023 r. do dnia wyceny.

W podejściu porównawczym oszacowano wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 1076 w stanie na dzień 31-10-2025 r. na poziomie **392 100 zł**. Wartość ta jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia atrybuty

nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, kształt możliwości zagospodarowania, powierzchnia, uzbrojenie, Cena jednostkowa budynku wynosi 120,43 zł/m².

Dodatkowo oszacowano wartość rynkową udziału w wysokości 6/273 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 1076 w stanie na dzień 31-10-2025 r. na poziomie **8 600 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 6/273 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 1076 kształtuje się na poziomie **7 000 zł**.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przeanalizowano rynek lokalny gminy Skoki i gmin sąsiednich. Okres monitorowania rynku od listopada 2023 r. do dnia wyceny.

11. Klauzule i ograniczenia

- ☞ 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- ☞ 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ☞ 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ☞ 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ☞ 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- ☞ 11.6. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat.
- ☞ 11.7. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- ☞ 11.8. W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktami zbrojnymi oraz przewidywanym ogólnoświatowym spowolnieniem gospodarczym istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości.
- ☞ 11.9. Brak możliwości oględzin wewnątrz nieruchomości

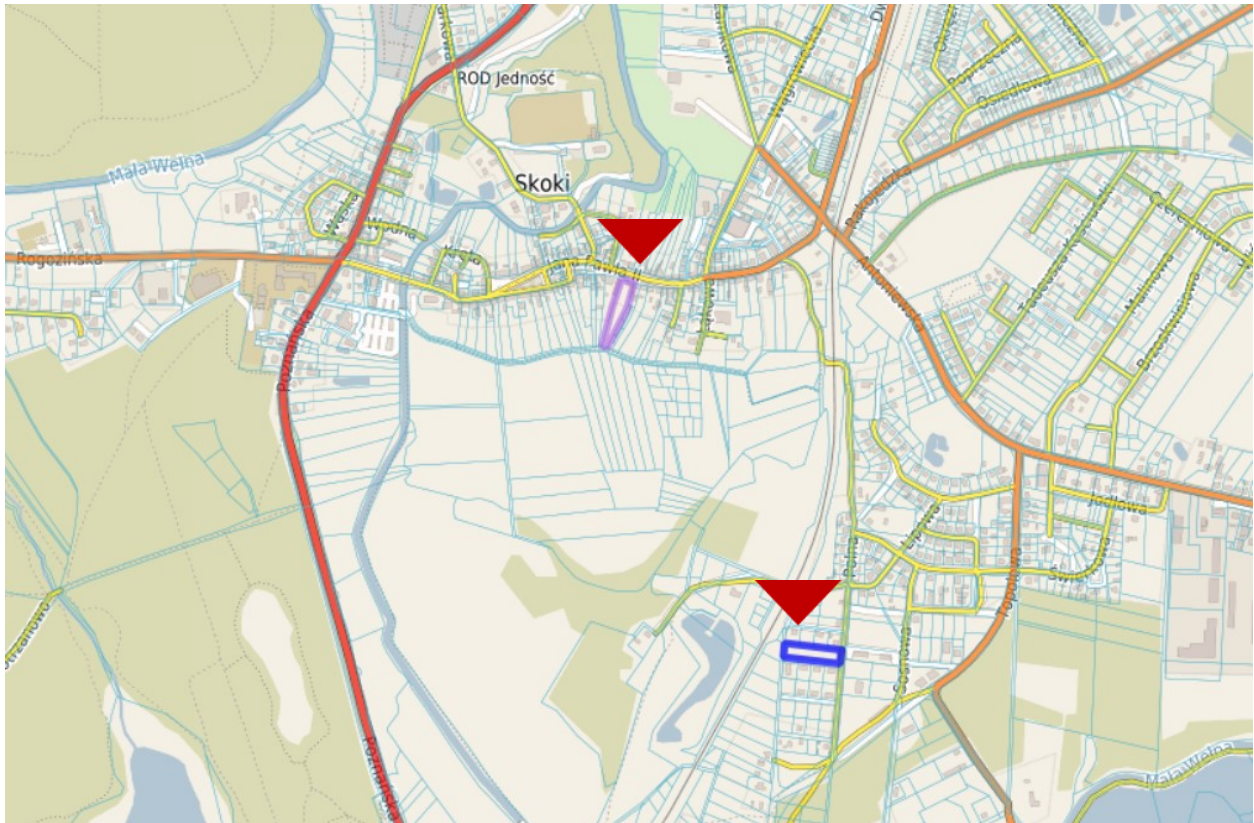
12. Podpis autora operatu

13. Załączniki

- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokoły z badania ksiąg wieczystych
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Polisa OC

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacji nieruchomości

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <http://skoki.e-mapa.net>

Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotu wyceny działka 705



OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr. 705 i 1076, Skoki, obręb 0001, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Widok przedmiotu wyceny działka 1076



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 13.3.

PROTOKÓŁ

z badania księgi wieczystej nr PO1B/00051950/6 przez Sąd Rejonowy w Wągrowcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych

Księga Wieczysta nr PO1B/00051950/6

(stan na 31-10-2025 r. około 14.00 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - O „Oznaczenie nieruchomości”

Województwo: wielkopolskie

Powiat: wągrowiecki

Miejscowość: Skoki

Numer działki: 1076

Ulica: Polna

Numer działki: 705

Ulica: Jana Pawła II 18

Obszar: 0,6549 HA

Komentarz: w łamie 5 ujawniono kilka sposobów korzystania: rola pod zalesienie, grunty orne, tereny mieszkaniowe, łąka.

Dział I – SP – „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów.

Dział II „Własność”

71/273 Józefa Baranowska córka Franciszka i Teodozji

36/273 Klara Malerowicz córka Franciszka i Teodozji

36/273 Jadwiga Ey córka Franciszka i Teodozji

8/273 Klemens Baranowski syn Franciszka i Teodozji

12/273 Urszula Eleonora Ziolek córka Leona i Zofii (PESEL 31091506706)

12/273 Dorota Teodozja Żurowska Staniszevska córka Leona i Zofii (PESEL 35011205582)

12/273 Elżbieta Zofia Karpieńko córka Leona i Zofii (PESEL 37103006620)

15/273 Stanisław Baranowski syn Romana i Marty (PESEL 47070707558)

284/1638 Elżbeita Dondaj córka Wiktora i Heleny (PESEL 50101601000)

71/1638 Michał Mikołaj Dondaj syn Jerzego i Elżbiety (PESEL 84120601770)

71/1638 Roman Łukasz Dondaj syn Jerzego i Elżbiety (PESEL 80021702974)

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem w miejsce wpisu prawa własności na rzecz zmarłej Elżbiety Zofii Karpienko w udziale wynoszącym 12/273 części, winien być wpis prawa współwłasności na rzecz jej spadkobierców:

- Krzysztofa Leona Karpienko, syna Tadeusza I Elżbiety (pesel: 67062705094) w udziale wynoszącym 1/2 część,

- Kamili Natalii Karpienko, córki Krzysztofa I Edyty (pesel: 94102110123) w udziale wynoszącym 1/4 część oraz

- Radosława Karpienko, syna Mariusza I Emiliany (pesel: 86062310897) - w udziale wynoszącym 1/4 część

w miejsce udziału spadkodawczyni.

Dział IV „Hipoteka”

Brak wpisów.

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr. 705 i 1076, Skoki, obręb 0001, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie

Załącznik 13.4.

| STAROSTWO POWIATOWE w Wągrowcu GK.6621.4870.2025.GK11 | | Województwo: województwo wielkopolskie Powiat: Powiat Wągrowiecki Jednostka ewidencyjna: SKOKI - MIASTO Obręb ewidencyjny: 302805_4.0001, SKOKI Miejscowość: SKOKI (idTERYT: 0971459) | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 13.10.2025 r. 14:55:50 | | | | | | | |
| Numer jednostki rejestrowej gruntów: G430 grupa rejestrowa: 7 | | | | | | | |
| WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY: | | | | | | | |
| UDZIAŁ: 6/273 rodzaj prawa/władania: własność KARPIENKO KRZYSZTOF LEON rodzice: TADEUSZ, ELŻBIETA PESEL: 67062705094 Adres korespondencyjny: 02-798 WARSZAWA UL. KABACKI DUKT 1 nr lok.77 oraz inni | | | | | | | |
| DZIAŁKI EWIDENCYJNE: | | | | | | | |
| Ark. mapy | Numer działki | Adres/położenie gruntów | Opis użytku | Oznaczenie klasoużytku | Powierzchnia [ha] | | Numer księgi wieczystej |
| | | | | | klaso- użytku | działki | |
| 9 | 705 | JANA PAWŁA II 18 | Grunty orne Grunty orne Łąki trwałe Tereny mieszkaniowe | RV | 0.0838 | 0.3293 | PO1B/00051950/6 |
| | | | | RVI | 0.1573 | | |
| | | | | ŁV | 0.0405 | | |
| | | | | B | 0.0477 | | |
| 15 | 1076 | UL. POLNA | Grunty orne | RVI | 0.3256 | 0.3256 | PO1B/00051950/6 |
| Identyfikator działki: 302805_4.0001.705 | | | | | | | |
| Identyfikator działki: 302805_4.0001.1076 | | | | | | | |
| Łączna powierzchnia wybranych działek na wypisie [ha]: 0.6549 | | | | | | | |
| Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]: 0.8511 | | | | | | | |
| BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODREBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI: | | | | | | | |
| Adres budynku | Rodzaj wg KST | Powierzchnia użytkowa | | | Pow. zabudowy budynku [m ²] | Liczba kondyg. nad/podziemnych | |
| | | lokali wyodrębnionych[m ²] | lokali niewyodrębnionych[m ²] | pom. przyn. [m ²] | | | |
| JANA PAWŁA II 18 | budynki mieszkalne (110) | | | | 124 | 1/0 | |
| Identyfikator budynku: 302805_4.0001.1497_BUD | | | | | | | |
| Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 302805_4.0001.705 | | | | | | | |
| ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 1 | | ŁĄCZNIE NA WYPISIE: | | | 124 | | |

KLAUZULE:
 Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej
 Integralną część składową niniejszego dokumentu stanowi wyrys z mapy ewidencyjnej przedstawiony w załączniku II
 Niniejszy dokument nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
 Data sporządzenia dokumentu: 13.10.2025 r.
 Dokument sporządzony przez: Justyna Słomińska

Wągrowiec, dnia: 13.10.2025 r.



Z up. STAROSTY
Elżbieta Zawoj
 Pomoc Administracyjna

(Data i podpis osoby upoważnionej przez organ)

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr. 705 i 1076, Skoki, obręb 0001, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie

Oznaczenie organu
Znak: GK.6621.4870.2025.GK11

Województwo: województwo wielkopolskie
Powiat: Powiat Wągrowiecki
Jednostka ewidencyjna: SKOKI - MIASTO
Obręb ewidencyjny: SKOKI

Wrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000



Wykonał Justyna Słomińska

Justyna Słomińska
podpis wykonawcy



Adnotacje

Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

Elżbieta Zawol
podpis Pomoc Administracyjna

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr. 705 i 1076, Skoki, obręb 0001, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie

Oznaczenie organu
W Wągrowcu
Znak: GK.6621.4870.2025.GK11

Województwo: województwo wielkopolskie
Powiat: Powiat Wągrowiecki
Jednostka ewidencyjna: SKOKI - MIASTO
Obręb ewidencyjny: SKOKI

Wrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000



Wykonał Justyna Słomińska

Justyna Słomińska
podpis wykonawcy



m.p.

Adnotacje

dokonania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STARGOSTY
Stargosta
Wójtostwo Zasad

OPERAT SZACUNKOWY

Działka nr. 705 i 1076, Skoki, obręb 0001, pow. wągrowiecki, woj. wielkopolskie

| STAROSTWO POWIATOWE w Wągrowcu | | Województwo: województwo wielkopolskie Powiat: Powiat Wągrowiecki Jednostka ewidencyjna: SKOKI - MIASTO Obręb ewidencyjny: 302805_4.0001, SKOKI | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| GK.6621.4870.2025.GK11 | | | | | |
| WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW według stanu na dzień: 13.10.2025 r. 14.56.57 | | | | | |
| Pozycja kartoteki budynków: 430 Numer jednostki rejestrowej gruntów: G430 | | | | | |
| BUDYNKI: | | | | | |
| Adres budynku | Rodzaj wg KST | Łączne pole pow. użytkowej [m ²] | | Pole pow. zabudowy [m ²] | Liczba kondygnacji nad/podziemnych |
| | | lokali odrębnych | pomieszczeń przynależnych niewyodrębnionych | | |
| JANA PAWŁA II 18, SKOKI Identyfikator budynku: 302805_4.0001.1497_BUD Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 302805_4.0001.705 | budynki mieszkalne (110) | | | 124 | 1/0 |
| ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W KARTOTECE: 1 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 124 |
| KLAUZJULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej Informacje wydawane są nieodpłatnie na podstawie art.36 §1 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji Data sporządzenia dokumentu: 13.10.2025 r. Dokument sporządzony przez: Justyna Słomińska | | | | | |

Wągrowiec, dnia: 13.10.2025 r.



Z up. STAROSTY
Elżbieta Zawal
Pomoc Administracyjna

(data i podpis osoby upoważnionej przez organ)



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0017538**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-19,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

**Biuro Projektowo - Usługowe Real-Liver
Przemysław Mąka**

Tenisowa 8b/6
64-500 Szamotuły

REGON: 634557460

Telefon: 600413250

UBEZPIECZONY

**Biuro Projektowo - Usługowe Real-Liver
Przemysław Mąka**

Tenisowa 8b/6
64-500 Szamotuły

REGON: 634557460

Telefon: 600413250

**UBEZPIECZONY – w związku
z powołaniem na biegłego
nie dotyczy**

Okres ubezpieczenia

od dnia: **17/12/2024**

do dnia: **16/12/2025**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego członków PFSRM oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecjnej wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

| | | |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| Suma gwarancyjna | Ubezpieczenie OC – na jedno i wszystkie zdarzenia | 750 000 EUR |
| Rozszerzenia zakresu | Wykupienie prawa do regresu | TAK |
| | OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne | nie dotyczy |
| | OC w związku z powołaniem na biegłego | nie dotyczy |
| | Klauzula nr 61 – Dokumenty | nie dotyczy |
| OC dobrowolne | Suma gwarancyjna | nie dotyczy |
| | Klauzula nr 13 – Podwykonawcy | nie dotyczy |
| | Klauzula nr 61 – Dokumenty | nie dotyczy |

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 2 146.00 PLN
słownie złotych: dwa tysiące sto czterdzieści sześć

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

1 rata – w kwocie: 2 146.00 PLN – w terminie do dnia: 21/12/2024

oraz kolejne raty – w kwocie: nie dotyczy – w terminach do: nie dotyczy

OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

Data zawarcia polisy 11/12/2024

Data wystawienia polisy 11/12/2024

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805) oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(*) 2. Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:

- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. 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, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. Administrator danych osobowych PZU SA:

Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

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

(* 5. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(* a. kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(* b. kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres ied@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TF PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(* udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
 PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
 PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
 TF PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
 PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
 PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
 PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
 Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa
 PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa
 Allior Bank SA – Allior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

iExpert.pl Spółka Akcyjna
 Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
 02-001 Warszawa
 KRS 0000426530, REGON 140437850
 NIP 525-235-52-48

Lidia Machalska
 Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Biuro Projektowo - Usługowe Real-Liver Przemysław Mąka

64-500 Szamotuły, Tenisowa 8b / 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017538

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 17/12/2024 - 16/12/2025

na sumę gwarancyjną: 750 000 EUR

słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 146.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.lexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

ZAŁĄCZNIK DO POLISY NR SRM0017538

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego:

§ 2. 2 W przypadku gdy przedsiębiorca, o którym mowa w § 1, wykonuje umowę przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, ubezpieczeniem OC jest objęta również odpowiedzialność cywilna tego przedsiębiorcy za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tej osoby.

Rzeczoznawcy majątkowi związani z przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną:

| Lp. | Imię i nazwisko | Numer uprawnień |
|-----|-------------------|-----------------|
| 1 | Katarzyna Siwecka | 7731 |
| 2 | Krzysztof Walczak | 8080 |