

BIURO KONSULTINGOWE

Lech Korzeniewski

62-420 STRZAŁKOWO

ul. 1-Maja 30

e-mail: lechkorzen@poczta.onet.pl

tel. 63 275- 04 - 30

kom. 661503553

NIP - 667-100-02-43

Syg. Akt PO1P/GUp-s/748/2025.

Egzemplarz nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ ODTWORZENIOWĄ

Nakładów nasadzeń i naniesień budowlanych poniesionych na działce ogrodowej ROD nr 21 położonej w miejscowości Grodzisk Wlkp.

Działka o pow. 461 m²



Opracował


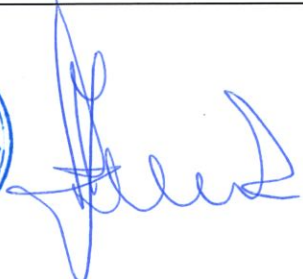
Rzecznawca Majątkowy

Uprawnienia Państwowe nr 3511

Biegły Sądowy

mgr Lech Korzeniewski

Strzałkowo 23.03.2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
1. Położenie nieruchomości, adres:	obręb Grodzisk Wlkp., powiat grodziski, woj. wielkopolskie,
2. Oznaczenie wg katastru nieruchomości (ewidencji, gruntów i budynków):	- jednostka ewid. Grodzisk Wlkp., - obręb Grodzisk Wlkp, - - nr ROD: 21 - pow. 461 m ²
3. Numer Księgi Wieczystej:	KW Nr – Nie dotyczy
4. Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości i rodzaj tych praw:	Dzierżawca działki : Julita Paruzel Damian Paruzel
<p>5. <u>Krótki opis nieruchomości (w tym rodzaj, przeznaczenie, uzbrojenie):</u> Działka ROD zabudowana Nieruchomość użytkowana zgodnie ze studium zagospodarowania Gminy Grodzisk Wlkp.. Przyłącza do działki – energia i woda.</p>	
6. Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów postępowania upadłościowego .
7. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym: w aktualnym sposobie użytkowania (WRU)	<ul style="list-style-type: none"> • Podejście, metoda – podejście kosztowe, metoda kosztów odtworzenia. Wartość odtworzeniowa obecna nieruchomości: 18.500,00 zł.
<p>8. Daty:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Data sporządzenia operatu szacunkowego..... 23 marzec 2026 rok. • Data na którą określono wartość..... 23 marzec 2026 rok. • Data na którą określono stan przedmiotu nieruchomości..... 13 luty 2026 rok. • Data dokonania oględzin..... 13 luty 2026 rok. 	
9. Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego, pieczęć i podpis:	 

Spis treści :

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	1
2. Cel wyceny.....	1
3. Podstawy formalne i materialno-prawne	1
3.1. Podstawy formalne	1
3.2. Podstawy materialno-prawne	1-2
3.3. Źródła danych merytorycznych	2
4. Określenie dat istotnych dla operatu	2
5. Stan przedmiotu wyceny	2
5.1.Stan prawny	2
5.2.Stan techniczno – użytkowy.....	3 - 7
6.Przeznaczenie w planie miejscowym	8
7.Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	8- 12
8. Sposób wyceny	12
8.1.Rodzaj określonej wartości	12
8.2.Wybór podejścia , metody i techniki	12 - 15
9.Określenie wartości przedmiotu wyceny	15
9.1.Obliczanie wartości	15 - 19
9.2 Wynik końcowy wyceny.....	20
10. Uzasadnienie wyniku wyceny.....	21
11.Klauzule	22
12.Załącznik	23 - 41

1. Przedmiot i zakres wyceny

- ❖ Przedmiotem wyceny jest Prawo własności nasadzeń i naniesień budowlanych rodzinnego ogrodu działkowego nr 21, Rodzinny Ogród Działkowy „Jutrzenka” Grodzisk Wlkp. Zwany dalej ROD.

Lp.	Nr ogrodu	Przeznaczenie	Pow. w m ²	Położenie na piętrze	KW
1.	21	ROD	461	Grodzisk Wlkp.	Brak
		Razem pow.	461,00 m²		

Zakres wyceny obejmuje:

- Zakres wyceny obejmuje określenie wartości poniesionych nakładów nasadzeń i naniesień budowlanych rodzinnego ogrodu działkowego o numerze 21, w Grodzisku Wlkp. według stanu obecnego i cen bieżących.
- Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Właścicielami praw do umowy dzierżawy w/w nieruchomości są:

- **Julita Paruzel**
- **Damian Paruzel**

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest ustalenie wartości poniesionych nakładów nasadzeń i naniesień na ROD w postępowaniu upadłościowym **PO1P/GUp-s/748/2025**.

Uwaga !

Opis i oszacowanie w/w nakładów na nieruchomości został dokonany w obecności współwłaściciela ROD p. Damiana Parucela w dniu 13.02.2026 r.

W trakcie wizji lokalnej zapoznano się ze stanem technicznym budynku ogrodowego, oraz z sporządzono inwentaryzację wszystkich nasadzeń oraz zagospodarowaniem całej działki ROD.

3. Podstawy formalne i materialno-prawne

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną stanowi zlecenie Syndyka Masy Upadłości Paulina Skonieczna – Julita Paruzel z dnia 05.02.2026 r. **PO1P/GUp-s/748/2025**.

3.2. Podstawy materialno-prawne

a/ Ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami/tekst jednolity dz. u. nr 261 z 2004, dz. u. nr 281 z 2004 r., dz. u. nr 130, 169, 175 z 2005 r. tekst jednolity z 202024 r. poz. 1145, 1222/- **obowiązuje**

b/ Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości / dz. u. 2023 poz. 1832 z dnia 08.09.2023 r./ - **obowiązuje**

c/ Ustawa z dnia 6.07.82 r. o Księgach Wieczystych /dz. u. Nr 19 poz. 147 z późn. zmianami/

d/ Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami

e/ Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze Dz.U. z 2015 r./poz. 233 z późniejszymi zmianami, teks jednolity Dz. u. 2024 poz 7984 z 10.04.2024.

f/ Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. 2014 poz. 40 tekst ujednolicony Dz.u. z 2021 r. poz. 1073)

g/ Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. teks pierwotny Dz.U. z 1964 r, nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami.

h/ Krajowymi Standardami Wyceny Podstawowe nr 1 i 3 (KSWP1) i (KSWP3) – **nie są obowiązkowe ale uchwalone do stosowania przy wycenie nieruchomości przez PFSRZM od 01.06.2009 r.**

i/ Notą interpretacyjną – Nota interpretacyjna nr 1(NI1) **nie są obowiązkowe ale uchwalone do stosowania przy wycenie nieruchomości przez PFSRZM od 01.06.2009 r.**

3.3. Źródła danych merytorycznych

a/ Umowa dzierżawy z dnia 12.07.2021 r.

b/ Umowa przeniesienia prawa do działki z dnia 02.04.2021 r. ,

c/ Miejskowy Plan Ogólnego Przestrzennego Zagospodarowania Gminy Grodzisk Wlkp.,

b/ Księga wieczysta nr: **PO1Z/00039333/6, PO1Z/00039334/3.**

d/ Wizja lokalna 13.02.2026 r.,

e/ Notowania cen na lokalnym rynku z aktów notarialnych.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- data sporządzenia wyceny 23.03.2026 r.
- data na którą określono i uwzględniono wartość wyceny 23.03.2026 r.
- data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 13.02.2026 r.
- data dokonania oględzin 13.02.2026 r.

5. Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Na podstawie badań stanu prawnego, wizji lokalnej oraz inwentaryzacji niezbędnej do wykonania opisu, stwierdzam, że w skład omawianej nieruchomości wchodzi:

- ❖ działka ROD nr 21 o pow. 461 m² położona na ogródkach działkowych „Jutrzenka „ w Grodzisku Wlkp.

5.2. Stan techniczno – użytkowy

W trakcie wizji lokalnej działki ROD nr 21 stwierdzono następujące nakłady nasadzeń i naniesień.

ZESTAWIENIE WSZYSTKICH NASADZEŃ I NAKŁADÓW NA DZIAŁCE ROD NR 21 W GRODZISKU WLKP.			
I.p.	Wyszczególnienie	Ilość	Wiek
1	Tuje	15	20 lat
2	Krzaki róż	2	10 lat
3	Krzaki malin	2	3 lata
4	Krzaki porzeczek	3	5 lat
5	Krzaki borówki	6	5 lat
6	2 rzędy malin	20	3 lata
7	Krzaki jeżyn	2	5 lat
8	krzaki malin	12	5 lat
9	Śliwa	1	3 lata
10	Śliwa	1	3 lata
11	Magnolia	1	5 lat
12	Magnolia	1	10 lat
13	Tuje	12	15 lat
14	Orzech	1	2 lata
15	Brzoskwinia	1	2 lata
16	Brzoskwinia	5	5 lat
17	Porzeczka czerwona i czarna	10	3 lata
18	Jeżyny	4	2 lata
19	Winogrono	1	5 lat
20	Jabłoń papierówka	1	10 lat
21	2 tunele foliowe 6 x 3 i 2.4 x 4	2	5 lat
22	Domek ogrodowy z prefabrykatów betonowych 4,16x3,08	1	11 lat
23	Pergole	6	10 lat
24	WC - drewniane	1	10 lat

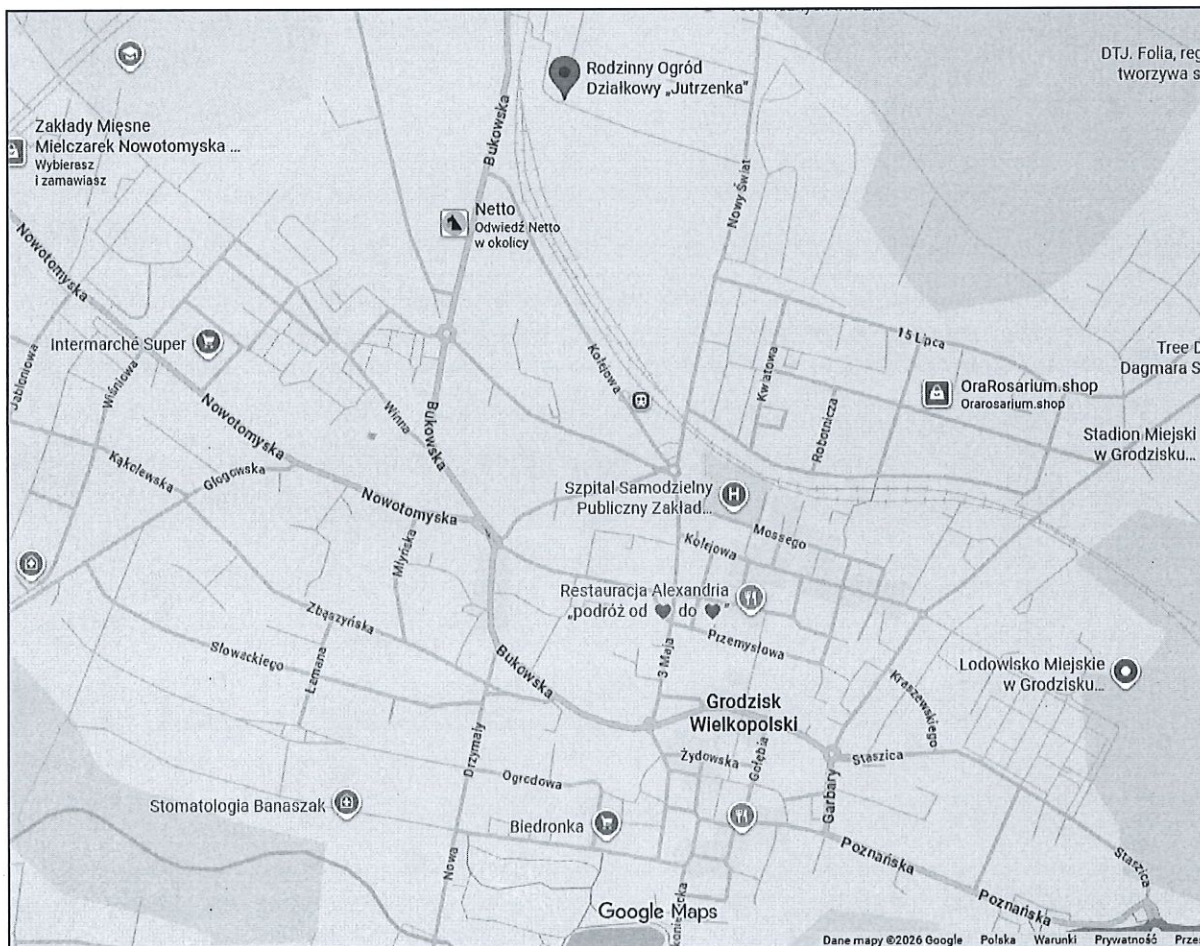
1. Budynek ogrodowy

Charakterystyka ogólna budynku

Powierzchnia zabudowy	14,30 m ²
Powierzchnia użytkowa	12,81 m ²
Zużycie budynku	22 %

Budynek pobudowany z prefabrykatów betonowych (płyty ogrodzeniowe) w 2015 r.,
Konstrukcja dachowa drewniana – dach kryty blachodachówką.
Instalacje : woda , energia elektryczna Rynny – PCV, okna drewniane tradycyjne okratowane.

Grodzisk Wlkp



Opis Nieruchomości – lokalizacja

Nieruchomość będąca przedmiotem oszacowania zlokalizowana jest w miejscowości Grodzisk Wlkp na terenie ogródków działkowych ROD, powiat grodziski, woj. wielkopolskie.

Powiat grodziski- położony w południowo – zachodniej części województwa wielkopolskiego. Powstał w wyniku reformy samorządowej z 1998 roku, kiedy to ponownie powołano do życia powiaty, jako jednostki samorządowe. Dzięki nowemu podziałowi mapy administracyjnej Polski, powiat grodziski objął swoim zasięgiem administracyjnym pięć gmin: dwie wiejskie Granowo i Kamieniec oraz trzy jednostki miejsko – gminne: Rakoniewice, Grodzisk Wielkopolski i Wielichowo; zajmujące łącznie obszar 643,72 km² i zamieszkałe przez 49 426 osób. Powiat jest usytuowany w sąsiedztwie powiatów: kościańskiego, nowotomyskiego, poznańskiego i wolsztyńskiego. Głównymi drogami, przebiegającymi w granicach powiatu jest trasa nr 32 Poznań – Zielona Góra, droga nr 308 Leszno – Nowy Tomyśl (autostrada A2) oraz droga nr 312 z Grodziska Wielkopolskiego przez Wielichowo w kierunku Leszna. Powiat grodziski leży w zasięgu najmłodszego zlodowacenia tzw. bałtyckiego.

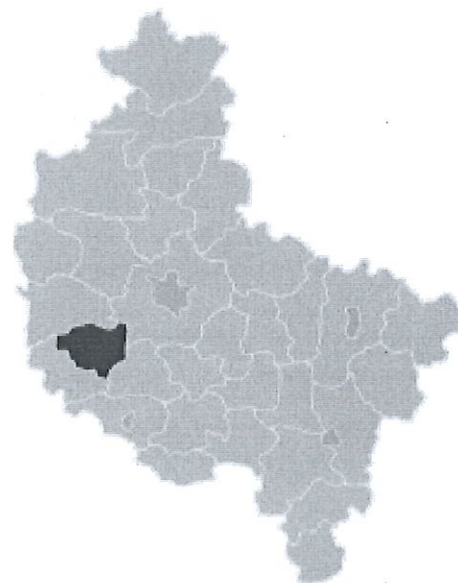
Rolnictwo to podstawowa gałąź gospodarki powiatu. Uprawy uzależnione są od jakości gleb na danym terenie. Na przykład, w gminie Grodzisk Wielkopolski, gdzie użytki rolne pod uprawy stanowią ok. 4 tys. ha, niska bonitacja powoduje, że sady tu głównie zboża i ziemniaki; wyjątkowo buraki cukrowe. W gminie Granowo dominuje wysoko towarowa produkcja zwierzęco – roślinna. Powierzchnia użytków rolnych gminy Kamieniec to blisko 11 tys. ha, na które składają się przede wszystkim gospodarstwa indywidualne, z kolei w gminie Wielichowo grunty orne stanowią blisko 55% powierzchni. Tu, podobnie jak w gminie Rakoniewice, dominuje uprawa pieczarek na skalę przemysłową. Dodatkowo w Rakoniewicach uprawia się także brzoskwinie. Silną pozycję na terenie powiatu ma wciąż spółdzielczość. Dla przykładu, Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Granowie rozpoczęła działalność tuż po wyzwoleniu, czyli 21 października 1945 roku. Niewiele później pozostałe spółdzielnie. Spółdzielnie, które znajdują się w kilku miejscowościach powiatu, nie tylko przetrwały transformację roku 1989, ale też świetnie sobie radzą na wolnym rynku, oferując szeroki wachlarz artykułów i usług. W branży spożywczej, stawiają nie tyle na ilość sprzedaży, co na jakość. Przykładem takiego działania może być choćby GS „Samopomoc Chłopska” z Wielichowa, która dysponuje własną masarnią, piekarnią i ciastkarnią.

Większość firm na terenie powiatu plasuje się w grupie małych i średnich przedsiębiorstw, czyli zatrudniających do 250 osób. Do wyjątków należy tu m.in. Grupa Hunters Sp z o.o., która w całym kraju zatrudnia ponad 1 tysiąc pracowników. Liderem zatrudnienia w tej części Wielkopolski jest również firma Inter Groclin Auto S. A., producent m.in. tapicerki samochodowej, w tym dla marek ekskluzywnych. Firmę wielokrotnie nagradzano – zdobyła tytuł „lidera Polskiego Biznesu” i nagrodę prezydenta RP dla najlepszego eksportera. Zatrudnienie w grupie kapitałowej przekroczyło nawet 4 tysiące osób. Głównym centrum przemysłowym w powiecie jest oczywiście miasto Grodzisk Wielkopolski, gdzie swoją siedzibę ma najwięcej firm. Powołana do życia na początku lat 90 idea stworzenia strefy przemysłowej, w pełni została rozwinięta w ciągu ostatnich kilku lat. Grodziska Strefa Przemysłowa, bo tak nazywa się ten teren, powstała przy drodze krajowej Poznań – Zielona Góra.

W 2003 roku tereny uzbójono, powstała też infrastruktura drogowa. Obecnie w ramach GSP swoje zakłady mają takie firmy, jak: Ampol, chłodnia składowa PAGO Sp z o.o., OLE S.A. czy też Grobud Sp. z o.o., reprezentujące różne branże – od budownictwa po przetwórstwo mięsne. W sferze przemysłowej Grodzisk Wielkopolski wciąż kojarzony jest w kraju z produkcją wody mineralnej, opartej na miejscowych źródłach. Obecnie grodziskie wody mineralne i smakowe produkowane są w tym samym zakładzie, należącym od kilku lat do znanej firmy HOOP S.A. Dominującą gałęzią, jeśli chodzi o uprawy, jest uprawa pieczarek. Wokół uprawy rozwinął się przemysł, związany z ich skupem, exportem i przetwórstwem. Do liderów sprzedaży podłoża do uprawy tych aromatycznych grzybów należy firma Awantaż Sp z o.o. z siedzibą w Białej Wsi. Sprzedaż podłoża oraz grzybni prowadzi także Rolnicza Spółdzielnia Agrocoop z Ruchocic. Przetwórstwem pieczarek zajmuje się m.in. firma OLE z Grodziska Wielkopolskiego, Inter Champ Company Ltd. z Ruchocic, czy Rolniczy Kombinat Spółdzielczy w Łubnicy. Ten ostatni, poza wspomnianym przetwórstwem, prowadzi inną ciekawą i unikatową działalność. Od ponad ośmiu lat w łubnickim zakładzie prowadzona jest hodowla ślimaków afrykańskich. W 2003 roku, jako jeden z trzech zakładów w Polsce, firma posiadała uprawnienia do eksportu przetworzonego mięsa ślimaków. Głównym odbiorcą ślimaków łubnickiego Kombinat jest oczywiście Francja. W 2002 roku, a więc na początku hodowli, RKS eksportował ponad 100 ton ślimaczego mięsa i 60 ton muszli. Na terenie powiatu swoją siedzibę ma szereg firm z różnych branż, cieszących się prestiżem daleko poza jego granicami. Należy do nich niewątpliwie grodziski Opal s.c., lider stolarki aluminiowej, mający na swoim koncie takie realizacje, jak łódzka Manufaktura, czy Poznańskie Centrum Finansowe.

Województwo Wielkopolskie

położenie na mapie województwa



Gmina Grodzisk Wielkopolski- miasto w województwie wielkopolskim, nad Letnicą, w powiecie grodziskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Grodzisk Wielkopolski. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do woj. poznańskiego. Prywatne miasto szlacheckie lokowane w 1303 roku położone było w XVI wieku w województwie poznańskim.



6. Przeznaczenie w planie miejscowym

Stosownie do art. 87 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. u. z 2003 r. nr 80, poz. 717) plany miejscowe sporządzone przed dniem 01.01.1995 r. zachowują swoją moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do 31.12.2003 r.

Dla rejonu lokalizacji nieruchomości obowiązuje obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan wygasł w 2003 r.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku ich braku na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

W chwili obecnej Gmina Grodzisk Wlkp. nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Grodzisk Wlkp. zapis dla przedmiotowej nieruchomości jest następujący:

Obszar rodzinnych ogródków działkowych .

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym przedmiotu celu i sposobu wyceny.

Miejscowości Grodzisk Wlkp położona jest w powiecie grodziskim, woj. Wielkopolskim. Analiza rynku nieruchomości rozpoczęto od analizy potencjału inwestycyjnego regionu Wielkopolski.

Województwo Wielkopolskie

Wielkopolska jest zaliczana do grupy regionów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej (wśród woj. śląskiego, mazowieckiego, małopolskiego i dolnośląskiego).

Za szczególnie mocne strony Wielkopolski uznaje się dostępność transportową i atrakcyjność województwa wobec inwestorów – gęstość pozamiejskiej infrastruktury drogowej, dostępność do granicy zachodniej, dostępność do Warszawy oraz rangę portu lotniczego. Wielkopolska cechuje się przede wszystkim stosunkowo niewielką odległością od granicy zachodniej, do której możliwy jest szybki dojazd odcinkiem autostrady A2.

Główne zalety województwa:

- usytuowanie w strefie tras tranzytowych Wschód –Zachód,
- duża aktywność inwestycyjna gmin, związana z dotacjami oraz samofinansowaniem się rozwoju,
- wysoki poziom dochodu,
- wysoka wydajność przemysłu,
- zróżnicowana struktura ekonomiczna,
- duży udział sektora prywatnego w gospodarce regionu,
- dobrze rozwinięte instytucje wspierające biznes,
- największy w kraju areał ziemi rolnej oraz wysoka jakość regionalnych produktów rolnych.

Potencjał ekonomiczny

W gospodarce województwa ważną pozycję zajmuje przemysł. Stanowi on źródło utrzymania dla około 1/3 ogółu pracujących dostarcza główną część produktu krajowego brutto wytwarzanego w Wielkopolsce.

Województwo wielkopolskie jest jednym z najbardziej rozwiniętych gospodarczo województw w Polsce, zajmując niezmiennie (wg szeregu ekonomicznych wskaźników statystycznych) **3. pozycję w skali kraju.**

Charakteryzuje się wysoką koncentracją zaangażowanego kapitału zagranicznego w regionie oraz wysokimi nakładami inwestycyjnymi na 1 mieszkańca. Sytuacja gospodarcza regionu stanowi konsekwencję równomiernego rozwoju przy znacznym stopniu uprzemysłowienia oraz wysokim poziomie technologicznym. Czynniki sprzyjające szybkiemu rozwojowi gospodarczemu pozostają wysoki potencjał lokalnego kapitału ludzkiego, jak również dobre połączenia komunikacyjne, rozbudowane otoczenie biznesu oraz tradycje kultury przemysłowej oraz handlowej.

W IV kwartale 2024 r. zbiorowość aktywnych zawodowo obejmowała 1 690 tys. osób (spadek o 1,2% w stosunku do analogicznego okresu w 2023 r.). Współczynnik aktywności zawodowej wyniósł 68,3% dla zbiorowości mężczyzn oraz 52,0% dla zbiorowości kobiet. Biernych zawodowych było 1131 tys. (wzrost o 2,4%).

Wielkość PKB (projekcja w % zgodnie z danymi GUS za 2023): 3 401,6 mld zł / 852,8 mld USD

1. województwo mazowieckie – 23,7% (w tym region warszawski stołeczny: 18,3%)
2. województwo śląskie – 11,9%
3. **województwo wielkopolskie – 9,8%** (333,6 mld zł /83,6 mld USD);

Wielkość PBK województwa wielkopolskiego jest porównywalna lub wyższa od PKB szeregu państw UE (Bułgarii, Litwy lub Słowenii) oraz od szeregu rozwiniętych regionów europejskich (Pikardia/Francja, Marche/Włochy lub Styria/Austria).

Wiodące sektory gospodarki – wkład w tworzenie WDB (wartości dodanej brutto)

1. produkcja przemysłowa i pochodne: 29,3% (3 .miejsce w kraju);
2. handel; naprawa pojazdów samochodowych, transport i gospodarka magazynowa, zakwaterowanie i gastronomia oraz informacja i komunikacja: 28,8% (3. miejsce w kraju);
3. usługi: 22,6% (4. miejsce w kraju);
4. działalność finansowa i ubezpieczeniowa oraz obsługa rynku nieruchomości 7,9% (3.miejsce w kraju);
5. budownictwo 7,7% (3. miejsce w kraju).

Wynagrodzenia (marzec 2025 r.)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw - **8105,56 zł brutto (10.miejsce w skali kraju)** w samym Poznaniu to 9.271,91 zł .

Przestrzenne rozmieszczenie funkcji produkcyjnych nie jest w Wielkopolsce jednolite. Najbardziej rozwinięte są one w większych ośrodkach miejskich jak Poznań, Kalisz, Ostrów Wlkp., Konin, Piła, Leszno. Mniejsze ośrodki koncentracji przemysłu występują w części miast powiatowych m In. Gniezno, Jarocin, Środa Wlkp, Kościan, Wolsztyn, Szamotuły, Nowy Tomyśl, Oborniki, Kępno, Koło Turek, Słupca, Wronki, Czarnków, Chodzież, Wągrowiec, Grodzisk Wlkp.

Największym potencjałem przemysłowym wyróżnia się Poznań i jego okolice- przemysł spożywczy i maszynowy.

Drugim jest aglomeracja kalisko-ostrowska- głównie przemysł spożywczy, następne to okręg koniński – przemysł górniczy, Leszno – produkcja rolnica i przemysł spożywczy.

Ludność i bezrobocie

Ludność województwa wielkopolskiego liczy ponad 3,4 mln osób, z czego 57,3 % stanowią mieszkańcy miast.

Przeciętna gęstość zaludnienia wynosi 113 osób na km². Najwyższy wskaźnik notuje się w centralnej części województwa najniższy na północy i północnym zachodzie. Największą jednostką osadniczą jest aglomeracja poznańska. Mieszka w niej prawie 700 tys. osób, co stanowi ponad 20 % ludności regionu.

Na drugim miejscu pod względem wielkości znajduje się położna w południowej części regionu aglomeracja kalisko-ostrowska licząca prawie 200 tys. mieszkańców.

Województwo wielkopolskie cechuje wzrostowy trend liczby ludności, zarówno z tytułu przyrostu naturalnego, jak i salda migracji. Dodatnie saldo migracji świadczy o dużej atrakcyjności województwa na le innych regionów kraju. Prawi 1/3 to ludzie młodzi w grupie produkcyjnej około 2 mln osób.

Dzięki temu województwo znajduje się w grupie 4 regionów o najniższym wskaźniku bezrobocia. Pozytywnie wyróżnia się aglomeracja poznańska, gdzie bezrobocie praktycznie nie występuje.

Stan bezrobocia stan na 31.12.2022 r.

Lp.	Powiat grodziski 31.12.2022	Woj. Wielkopolskie 31.12.2022	Poznań 31.12.2022	Polska 31.12.2022
Stopa bezrobocia	4,2 %	2,9 %	1,1	5,2 %

Stan bezrobocia stan na 31.12.2023 r.

Lp.	Powiat grodziski 31.12.2023	Woj. Wielkopolskie 31.12.2023	Poznań 31.12.2023	Polska 31.12.2023
Stopa bezrobocia	4,6 %	3,0 %	1,0	5,1 %

Stan bezrobocia stan na 31.12.2024 r.

Lp.	Powiat grodziski 31.12.2024	Woj. Wielkopolskie 31.12.2024	Poznań 31.12.2024	Polska 31.12.2024
Stopa bezrobocia	4,6 %	3,0 %	1,0	5,1 %

Logistyka

Korzystny układ połączeń transportowych z innymi regionami kraju oraz z zagranicą:

- połączenia drogowe

Wschód zachód A2 (Berlin – Moskwa)

Północ Południe Gdańsk – Poznań – Wrocław ora Szczecin – Poznań – Katowice

- połączenia kolejowe

Zmodernizowana linia Warszawa- Berlin

Dobrze rozwinięta sieć kolejowa połączeń lokalnych.

- połączenia lotnicze

Nowoczesny terminal pasażersko-towarowy „Ławica” w Poznaniu.

Nieruchomość nadal wykorzystywana będzie zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania tj. jako grunt pod ROD .

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

Sytuacja gospodarcza i ekonomiczna regionu nie jest najlepsza. Utrzymuje się średni poziom bezrobocia i nie najlepsza kondycja gospodarstw rolnych, których udział w gospodarce regionu jest znaczny. Brak na tym terenie dużych inwestycji (inwestorów instytucjonalnych).

Wycena działki ROD (Rodzinny Ogród Działkowy) opiera się na wartości znajdujących się na niej nasadzeń, altany oraz infrastruktury (np. ogrodzenie, prąd, woda), a nie gruntu, który jest własnością stowarzyszenia.

Aby przybliżyć orientacyjne ceny takich działek przeanalizowano oferty internetowe z woj. wielkopolskiego.

Przy wycenie działek ROD można i często trzeba korzystać z cen z ogłoszeń, jednak nie stanowią one ostatecznej wartości rynkowej, lecz jedynie punkt odniesienia.

Należy jednak pamiętać o kluczowych zasadach:

- **Ceny ofertowe a transakcyjne:** Ceny z ogłoszeń (ofertowe) są zazwyczaj wyższe niż ceny, po których ostatecznie dochodzi do sprzedaży (transakcyjne).
- **Konieczność korekty:** Rzeczoznawca majątkowy, używając cen ofertowych, powinien dokonać ich korekty (obniżenia) o przewidywany upust, jaki sprzedający byłby skłonny dać nabywcy, aby doszło do transakcji.
- **Analiza rynku:** Ceny ofertowe służą do badania trendów rynkowych, a nie bezpośredniego ustalania ostatecznej wartości nieruchomości.

OFERTY INTERENETOWE DZIAŁEK ROD NA TERENIE WOJEWÓDZTWA WIEKOPOLSKIEGO						
I.p.	Lokalizacja	Data oferty	Pow. w m2	Cena oferty	Cena 1 m2 pow.	
1	Buk	01.03.2026	380	29000	76,32	Do negocjacji
2	Wolsztyn	01.03.2026	320	20000	62,50	Do negocjacji
3	Wolsztyn	01.03.2026	421	28000	66,51	Do negocjacji

4	Kościan	01.03.2026	305	20000	65,57	Do negocjacji
5	Czempiń	01.03.2026	410	19900	48,54	Do negocjacji
6	Leszno	01.03.2026	412	22000	53,40	Do negocjacji
7	Międzychód	01.03.2026	377	23500	62,33	Do negocjacji
8	Międzychód	01.03.2026	384	20000	52,08	Do negocjacji
9	Piła	01.03.2026	300	20000	66,67	Do negocjacji
10	Witkowo	01.03.2026	255	16500	64,71	Do negocjacji
11	Gniezno	01.03.2026	400	26000	65,00	Do negocjacji
12	Śrem	01.03.2026	458	30000	65,50	Do negocjacji
13	Borek Wlkp.	01.03.2026	500	27000	54,00	Do negocjacji
					61,78	

8. Sposób wyceny

8.1. Rodzaj określonej wartości

W niniejszym opracowaniu wartość odtworzeniową nakładów i nasadzeń na nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) – przy przyjęciu, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania tj.
- ROD,

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wartość odtworzeniowa nakładów i nasadzeń dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Na podstawie analizy rynku należy stwierdzić, że na rynku lokalnym, nie występują udokumentowane transakcje kupna – sprzedaży praw z dzierżawy ogródków ROD. Wycena działki w Rodzinnych Ogrodach Działkowych (ROD) nie dotyczy gruntu (który jest własnością PZD lub gminy), a jedynie **prawa do dzierżawy oraz własności nasadzeń, obiektów i urządzeń** znajdujących się na działce.

Oto kluczowe czynniki i metody wyceny działki ROD:

1. Elementy wpływające na wartość (Co wyceniamy?)

- **Altana/domek:** Metraż, stan techniczny, materiał wykonania, wykończenie (instalacja elektryczna, wodna).
- **Nasadzenia:** Wiek i gatunki drzew oraz krzewów owocowych, żywopłoty, ozdobne rośliny (wartość rynkowa sadzonek).
- **Infrastruktura:** Ogrodzenie, ścieżki, szklarnia, tunel foliowy, kompostownik, ujęcie wody.
- **Lokalizacja:** Bliskość centrum miasta, dojazd, sąsiedztwo terenów zielonych, popularność danego ROD.
- **Wyposażenie dodatkowe:** Meble ogrodowe, narzędzia, które zostawiasz nowemu działkowcowi.

Rodzinnym Ogrodzie Działkowym (ROD) opiera się na sumie wartości znajdującej się na niej infrastruktury (altana, ogrodzenie) oraz nasadzeń, a nie samej ziemi, która jest własnością PZD. Kluczowe czynniki to lokalizacja (duże miasto = wyższa cena), standard altany, dostęp do mediów oraz stan zagospodarowania, z cenami od kilku tysięcy do ponad 100 tys. zł.

Kluczowe kroki przy wycenie ROD:

- **Wycena nakładów (infrastruktury):** Sprawdzenie stanu technicznego altany, ogrodzenia, alejek, szklarni oraz innych stałych elementów. Im lepszy standard (np. murowana, ocieplona altana), tym wyższa wartość.
- **Wycena nasadzeń:** Szacowanie wartości drzew, krzewów owocowych i ozdobnych. Można tu wykorzystać cenniki szkółek drzew i krzewów.
- **Lokalizacja i uzbrojenie:** Najwyższe ceny mają działki w dużych miastach (Warszawa, Poznań, Kraków) z dostępem do prądu i wody.

Zgodnie z:

- ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości,
- Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych,

Nieruchomość została wyceniona:

Wyboru podejścia i metody szacowania dokonano na podstawie art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie, oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Budynek ogrodowy i budowle

W wycenie zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, bez uwzględniania wartości gruntu.

Wycena nasadzeń drzew ozdobnych, drzew i krzewów owocowych wyceniono

- w podejściu mieszanym ,
- metoda kosztowo-dochodową

Art. 151. 1. 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.

2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

3. Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.

Art. 153.3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Rozporządzenie ministra rozwoju i technologii z dnia 05.09.2023 e.

§ 25. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

§ 26. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o stopień zużycia tych części składowych.

3. Przy określaniu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne lub inne wynikające ze specyfiki wycenianej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę w/w okoliczności budynek ogrodowy i inne budowle wyceniono w podejściu kosztowym uwzględniając stopień zużycia stosując następujący wzór:

$$W_b = W_{bn} \times \left(1 - \frac{Sz}{100} \right)$$

gdzie :

W_b – wartość bieżąca budynku

W_{bn} – wartość budynku w stanie nowym

Sz – stopień zużycia budynku

Wycena nasadzeń

Wartość drzew owocowych obliczona została na podstawie skryptu Krzysztofa Zmarlickiego „ Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich „, wydanego przez Polska federację Stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych Warszawa 2012 r.

Wartość roślin sadowniczych określona została jako suma wartości bieżącej rośliny, obliczonej na podstawie kosztów inwestycyjnych z uwzględnieniem odpisów amortyzacyjnych i wartości utraconych korzyści do końca pełnego plonowania.

Wartość drzew owocowych została oszacowana według formuły :

$$W_{ro} = W_b \times W_{bwb} + W_{uk} \times W_{bwuk}$$

gdzie :

W_{ro} – wartość roślin ogrodowych

W_b – wartość bieżąca rośliny

W_{bwb} – wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości bieżącej

W_{uk} – wartość utraconych korzyści z rośliny

W_{bwuk} - wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości utraconych korzyści

Wartość roślin ozdobnych

Wyceny dokonano z zastosowaniem tej samej procedury jak drzew owocowych
Stosując następujący wzór :

$$W_{\text{prd}} = W_t \times (W_{\text{bwb}} + W_{\text{bwuk}}) / 2$$

Gdzie :

W_{prd} - wartość całkowita dla roślin ogrodowych

W_t - wskaźnik tabelaryczny

W_{bwb} - wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości bieżącej

W_{bwuk} - wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości utraconych korzyści

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Obliczenie wartości

Budynek ogrodowy

Określenie wartości budynku ustalono na podstawie analizy ofert producentów gotowych budynków zbudowanych z elementów oferty marzec 2026 r.

OFERTY INTERNETOWE BUDYNKÓW OGRODOWYCH					
l.p.	Opis budynku	Data oferty	Pow. zab w m2	Cena ofertowa	Cena 1 m2 pow. zabudowy.
1	Budynek ogrodowy częściowo z prefabrykatów	01.03.2026	18,00	15900	883,33
2	Budynek ogrodowy drewniany	01.03.2026	12,00	14150	1179,17
3	Budynek drewniany	01.03.2026	9,00	8325	925,00
4	Budynek ogrodowy częściowo z prefabrykatów	01.03.2026	23,79	24500	1029,84
					1004,34

Biorąc pod uwagę w/w okoliczności niżej wymienione budynki wyceniono w podejściu kosztowym uwzględniając stopień zużycia stosując następujący wzór:

$$W_b = W_{bn} \times \left(1 - \frac{Sz}{100} \right)$$

gdzie :

W_b – wartość bieżąca budynku

W_{bn} – wartość budynku w stanie nowym

Sz – stopień zużycia budynku

$$W_{bn} = 14,30 \times 1004,31 = 14.361,63 \text{ zł}$$

I.p.	Wartość budynku w stanie nowym Wbn	Stopień zużycia budynku Sz	Wartość odtworzeniowa bieżąca budynku Wb
1	14.361,63	22 %	11.202,07
		Przyjęto	11.200,00

Pergole szt.6

Określenie wartości pergoli ustalono na podstawie analizy ofert producentów gotowych elementów oferty marzec 2026 r.

OFERTY INTERNETOWE PERGOLI OGRODOWYCH			
I.p.	Opis budynku	Data oferty	Cena 1 pergoli.
1	Pergole ogrodowe	01.03.2026	165,00
2	Pergole ogrodowe	01.03.2026	199,00
3	Pergole ogrodowe	01.03.2026	115,00
4	Pergole ogrodowe	01.03.2026	99,46
			144,62

$$W_{bn} = 6 \times 144,621 = 867,66 \text{ zł}$$

Żywotność drewnianych pergoli, w tym tych montowanych na płotach, wynosi zazwyczaj od **5 do ponad 15 lat**, a kluczowym czynnikiem wpływającym na ten czas jest jakość drewna oraz regularna konserwacja. Przy odpowiedniej pielęgnacji, czyszczeniu i bejcowaniu, solidna konstrukcja może służyć przez kilkanaście lat.

Oto główne czynniki wpływające na trwałość drewnianych pergoli:

- **Konserwacja:** Bez odpowiedniej ochrony (impregnacja, malowanie) drewno może ulec zniszczeniu już po około 5 latach.
- **Gatunek drewna:** Drewno egzotyczne lub twarde (np. dąb, modrzew) jest znacznie trwalsze niż popularny, ale mniej odporny świerk czy sosna.
- **Wilgoć i UV:** Największymi wrogami drewna są deszcz i słońce, które powodują gnienie i pęknięcie.
- **Sposób montażu:** Użycie kotew i unikanie bezpośredniego kontaktu drewna z ziemią znacznie wydłuża czas użytkowania.

Przyjęto żywotność 10 lat

l.p.	Wartość budynku w stanie nowym Wbn	Stopień zużycia budynku Sz	Wartość odtworzeniowa bieżąca budynku Wb
1	867,66	67 %	286,33
		Przyjęto	290,00

Tunele foliowe

Żywotność tuneli ogrodowych foliowych jest zróżnicowana i zależy głównie od jakości folii, konstrukcji oraz sposobu dbania o nie. Można ją podzielić na dwa główne elementy: folię oraz szkielet

- **Folia (poszycie):**
 - **Standardowa folia:** Zazwyczaj wytrzymuje **1-2 sezony** (wiosna-jesień).
 - **Folia wzmocniona (np. z filtrem UV, zielona siatka):** Wytrzymuje zazwyczaj **3-4 sezony**, a przy odpowiedniej konserwacji nawet dłużej.
 - Folia jest najbardziej podatna na uszkodzenia mechaniczne (wiatr) oraz degradację przez promieniowanie UV.
- **Konstrukcja (stelaż):**
 - **Profile stalowe ocynkowane:** Mogą służyć przez wiele lat (nawet powyżej 5-6 lat), o ile są zabezpieczone przed korozją.
 - **PCV:** Trwałe, odporne na korozję, ale mniej stabilne przy silnych wiatrach niż stal.

Co wpływa na żywotność?

1. **Zdejmowanie folii na zimę:** Jest kluczowe dla przedłużenia żywotności. Śnieg i mróz mogą zniszczyć folię oraz uszkodzić stelaż.
2. **Filtr UV:** Folie z filtrem UV (oznaczane np. UV2, UV4) wytrzymują znacznie dłużej.
3. **Montaż:** Prawidłowe naprężenie folii zmniejsza ryzyko jej uszkodzenia przez wiatr.

Podsumowując, solidny tunel z dobrej jakości folią, zdejmowaną na zimę, może służyć z powodzeniem przez **około 4-5 lat**, przy czym folię zazwyczaj wymienia się częściej niż konstrukcję.

Istniejące na działce ROD tunele są 5 letnie, dlatego ich żywotność dobiegła końca, stąd nie uwzględniono ich w wycenie.

WC – przyjęto 300,00 zł

Wycena nasadzeń

Wartość drzew i krzewów owocowych

Określenia wartości drzew owocowych dokonano na podstawie zasad określonych w publikacji: „Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich” autorstwa Krzysztofa Zmarlickiego.

Zgodnie z nią, wartość nasadzeń w ogrodach działkowych i przydomowych określa się z następującego wzoru:

$$W_{ro} = W_b \times W_{bwb} + W_{uk} \times W_{bwuk}$$

gdzie :

W_{ro} - wartość roślin ogrodowych

W_b - wartość bieżąca rośliny

W_{bwb} - wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości bieżącej

W_{uk} - wartość utraconych korzyści z rośliny

W_{bwuk} - wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości utraconych korzyści

Drzewa , krzewy owocowe i winorośl									
l.pl	Rodzaj gatunek	Ilość w szt	Wiek w latach	Wb	Wbwb	Wuk	W bwuk	Wb+ Wuk	Wartość /zł/
1	Maliny	2	3	6,09	1	18,08	1,00	24,17	48,34
2	Porzeczki	3	5	7,43	1	32,90	1,00	40,33	120,99
3	Borówka	6	5	31,34	1	121,36	1,00	152,70	916,2
4	Maliny	20	3	6,09	1	18,08	1,00	24,17	483,4
5	Jeżyny	2	5	7,43	1	15,71	1,00	23,14	46,28
6	Maliny	12	5	4,71	1	13,18	1,00	17,89	214,68
7	Śliwa	2	3	43,23	1	39,08	1,00	82,31	164,62
8	Orzech	1	2	18,74	1	119,53	1,00	138,27	138,27
9	Brzoskwinia	1	2	31,64	1	117,87	1,00	149,51	149,51
10	Borówka	5	5	31,34	1	121,36	1,00	152,70	763,5
11	Porzeczka czerwona i czarna	10	3	7,43	1	32,90	1,00	40,33	403,3
12	Jeżyny	4	2	8,20	1	20,97	1,00	29,17	116,68
13	Jabłoń papierówka	1	10	46,68	1	36,95	1,00	83,63	83,63
14	Winogrono	1	5	28,49	1	54,94	1,00	83,43	83,43
									3733
								Przyjęto	3.700

Wartość roślin ozdobnych

Wyceny dokonano z zastosowaniem tej samej procedury jak drzew owocowych
Stosując następujący wzór :

$$W_{\text{prd}} = W_t \times (W_{\text{bwb}} + W_{\text{bwuk}}) / 2$$

Gdzie :

W_{prd} - wartość całkowita dla roślin ogrodowych

W_t - wskaźnik tabelaryczny

W_{bwb} - wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości bieżącej

W_{bwuk} - wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości utraconych korzyści

Wartość roślin ozdobnych						
Rodzaj gatunek	Ilość w szt	Wiek w latach	Wt	Wbwb	W bwuk	Wartość /zł/
Tuje	15	20	327,93	1	1	4918,95
Róże	2	10	11,96	1	1	23,92
Magnolia	1	5	58,53	1	1	58,53
Magnolia	1	10	138,72	1	1	138,72
Tuje	12	15	327,93	1	1	3935,16
						9075
					Przyjęto	9100

9.2. Wynik końcowy wyceny

Wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania, zgodnie z podanymi podstawami prawnymi i ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.

Powszechnie uważa się, iż przedsiębiorstwa, czy osoby fizyczne w stosunku, do których ogłoszono upadłość utraciły swój dotychczasowy potencjał i w związku z tym, w wycenie takiego podmiotu należy określoną wartość składników przedsiębiorstwa zdyskontować „in minus“ z tytułu trybu sprzedaży określanego jako wymuszony.

Biegły pragnie jednak zauważyć, iż ustawodawca nie dokonał jasnego określenia (nie zdefiniował) pojęcia wartości w wymuszonej sprzedaży, natomiast w praktyce efektem zapisu ustawowego było dokonanie przez rzeczoznawcę oszacowania wartości majątku działki nr 886 o pow. 995 m² i poziomie 75 % jego ceny rynkowej (korekta *in minus*).

*Przyjęta przez rzeczoznawcę wartość wymuszonej sprzedaży (współczynnik egzekucji wymuszonej tzw. upadłościowej) = wartość rynkowa majątku * 25 % = wartość dla wymuszonej sprzedaży.*

ZESTAWIENIE WSZYSTKICH NAKŁADÓW , NASADZEŃ , BUDYNKU I BUDOWLI NA DZIAŁCE ROD						
l.p.	Lokalizacja	Pow. w m2	Rodzaje nasadzeń, budynek i budowla	Wartość ogółem	Wartość uwzględniająca współczynnik egzekucji wymuszonej tzw. upadłościowej	Ostateczna wartość nieruchomości przyjęta do wyceny
1	Grodzisk Wlkp					
	ROD	461,00	Budynek ogrodowy	11300	8475	
			Nasadzenia drzew i krzewów owocowych	3700	2775	
			Rośliny i drzewa ozdobne	9100	6825	
			Pergole	290	218	
			WC	300	225	
	Razem	0,0000		24690	18517,5000	18500
					18518	18500

Wartość odtworzeniowa aktualna całych nakładów na działce ROD nr 21 na dzień 23.03.2026 r. wynosi 18.500,00 zł.

słownie: osiemnaście tysięcy pięćset złotych.

Strzałkowo 23.03.2026 r.



10. Uzasadnienie wyniku wyceny

W procesie wyceny nieruchomości uwzględniono obowiązujące kryteria wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości mając szczególnie na uwadze:

- cel dla którego wycena i operat będzie wykorzystany,
- ustalenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu nieruchomości i obszaru jej położenia i otoczenia.
- cechy nieruchomości (atributy cenotwórcze), które wpływają na jej wartość,
- dostępność danych i informacji rynkowych do wyceny.

Ponieważ celem oszacowania było określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości, a określona wartość ma stanowić podstawę dla celów postępowania upadłościowego, dlatego w opracowaniu zastosowano takie podejście, metodę i technikę wyceny, która umożliwia określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości odpowiada jej wartości rynkowej, gdyż uwzględnia:

- cechy nieruchomości, które wpływają na jej wartość,
- procedurę wyceny właściwą dla określenia wartości rynkowej nieruchomości – podejście kosztowe.

11. Klauzule

- niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora,
- operat nie może być wykorzystany do innego celu, aniżeli określony w treści opracowania,
- podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez zamawiającego dokumenty i materiały oraz dane otrzymane w wydziałach geodezji i w Sądzie Rejonowym,
- obszar z którego zbierano informację o czynszach i cechach nieruchomości porównywalnych dostosowano do stopnia rozwoju lokalnego rynku nieruchomości,
- określona wartość nieruchomości nie zawiera żadnych opłat i podatków (w tym szczególności podatku VAT),
- operat sporządzono zgodnie ze stanem faktycznym, z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Na podstawie art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.4.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: RODO), informuję, że: Administrator danych: Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest
Biuro Konsultingowe Lech Korzeniewski 62-420 Strzałkowo ul. 1 Maja 30,
e-mail: lechkorzen@poczta.onet.pl, tel.661-503-553.
Przedstawiciel administratora danych: Przedstawicielem administratora danych osobowych jest
Lech Korzeniewski.

12. Załączniki

1. Umowa dzierżawy działki z 12.07.2021 r..
2. Umowa przeniesienia praw do działki z 02.04.2021 r. .
3. Protokół z wizji lokalnej.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Polisy OC rzeczoznawcy majątkowego x 2.



POLSKI ZWIĄZEK DZIAŁKOWCÓW
Rodzinny Ogród Działkowy
IM. JUTRZENIA
62-065 Grodzisk Wlkp.
NIP 995-00-47-948 REG. 007016014-55451

UMOWA DZIERŻAWY DZIAŁKOWEJ

zawarta dnia 12.07.2021 r. w Grodzisk Wlkp. (zwana dalej „umową”)

pomiędzy:

Polskim Związkiem Działkowców – Rodzinnym Ogrodem Działkowym *Jutrzenka w Grodzisku Wlkp.* – stowarzyszeniem ogrodowym prowadzącym działalność według ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych, z siedzibą w *Grodzisku Wlkp. przy ul. Działkowskiej*, wpisanym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000293886, reprezentowanym przez:

..... –

..... –,
uprawnionych do reprezentacji zgodnie z § 73 ust. 1 i 2 statutu Polskiego Związku Działkowców,

zwanych dalej „PZD”

^a
Patrycja Julita zamieszkałym w *Grodzisku Wlkp.* przy ul. *Georgackiego 2*
PESEL *83072505282* legitymującym się dowodem osobistym seria *CH.V.....*
nr *632023* wydanym przez *Burmistr Grodziska Wlkp.*

zwany dalej „Działkowcem”

Damian Patrycja ATR 542065 Burmistr Grodziska Wlkp.

§ 1

1. PZD oświadcza, że:

- prowadzi Rodzinny Ogród Działkowy *Jutrzenka w Grodzisku Wlkp.* zwany dalej „ROD”, zgodnie z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych;
- jest uprawniony do ustanawiania tytułu prawnego uprawniającego do korzystania z działek położonych na terenie ROD;
- na terenie ROD znajduje się działka nr *21* o powierzchni *401m²*, zwana dalej „działką”, która jest wolna od jakichkolwiek obciążeń osób trzecich, a w szczególności nie jest oddana w dzierżawę działkową.

2. Działkowiec oświadcza, że:

- nie przysługuje mu prawo do innej działki, niż określona w ust. 1;
- ubiega się o działkę wyłącznie w celu jej wykorzystania w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji;
- zapoznał się z obowiązującym na terenie ROD regulaminem oraz ustawą z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych, zwaną dalej „ustawą”;
- przed podpisaniem umowy sprawdził oraz akceptuje stan prawny oraz faktyczny dotyczący działki.



2. Działkowiec może wypowiedzieć umowę w każdym czasie, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy.
3. PZD może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Działkowiec:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal korzysta z działki lub altany w sposób sprzeczny z przepisami ustawy lub regulaminem, niszczy infrastrukturę ogrodową albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek lub
 - 2) jest w zwłocie z zapłatą opłat ogrodowych lub opłat związanych z utrzymaniem działki na rzecz stowarzyszenia ogrodowego za korzystanie z działki co najmniej przez 6 miesięcy pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - 3) oddał działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

§ 8

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności przepisy ustawy oraz Kodeksu cywilnego.
2. Koszty podatków i innych opłat związanych z zawarciem niniejszej umowy ponosi Działkowiec.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sąd rzeczowo i miejscowo właściwy dla miejsca położenia działki.
5. Umowa została sporządzona w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
6. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.

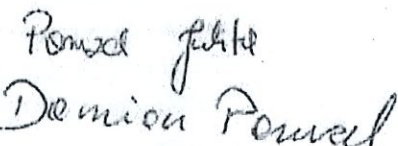
Niniejsza umowa została odczytana, przyjęta i podpisana.

podpisano:

PZD:


RÓD JUTRZENKA
SEKRETARZ
Dariusz Cieżuch

Działkowiec:


Demian Poweł



b) umowy przeniesienia prawa do działki zawartej w dniu,
zatwierdzonej uchwałą zarządu Rodzinnego Ogrodu
Działkowego J. UTRZENKA w GRODZISK Wlkp. z
dnia

c) umowy dzierżawy działkowej zawartej w dniu

d) oświadczenia woli z dnia o wstąpieniu w stosunek prawny
wynikający z prawa do działki po zmarłym małżonku (art. 38 ust. 1 ustawy z
dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych)*,

- działka jest wolna od jakichkolwiek obciążeń osób trzecich, a w szczególności nie jest oddana innym osobom w dzierżawę działkową;
- wszelkie nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce stanowią jego własność zgodnie z art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych oraz są zgodne z obowiązującym prawem;
- nie zalega z opłatami ogrodowymi wobec Polskiego Związku Działkowców – Rodzinnego Ogrodu Działkowego w, zwanego dalej także „PZD”.

2. Nabywca oświadcza, że:

- nie przysługuje mu prawo do innej działki, niż określona w ust. 1, położonej w jakimkolwiek rodzinnym ogrodzie działkowym;
- działkę zamierza wykorzystywać wyłącznie w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji,
- zapoznał się z obowiązującym regulaminem rodzinnego ogrodu działkowego oraz ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, zwaną dalej „ustawą”;
- przed zawarciem umowy sprawdził oraz akceptuje stan prawny oraz faktyczny dotyczący działki.



§ 2

1. Przedmiotem umowy jest przeniesienie praw i obowiązków wynikających z prawa do działki zgodnie z art. 41 ustawy, a także określenie warunków zapłaty i wysokość wynagrodzenia za znajdujące się na działce nasadzenia, urządzenia i obiekty.
2. Umowa określa również prawa i obowiązki, które Zbywca przenosi na rzecz Nabywcy.

§ 3

1. Zbywca przenosi na rzecz Nabywcy prawa i obowiązki wynikające z prawa do działki oraz własność znajdujących się na działce nasadzeń, urządzeń i obiektów.

Rutkowska

Zbyszko Jutta



§ 7

Jako działkowiec Nabywca będzie w szczególności obowiązany:

- a) utrzymywać działkę w należyłym stanie,
- b) przestrzegać porządku ogrodowego w sposób określony w regulaminie,
- c) ponosić wydatki związane z utrzymaniem działki oraz opłaty ogrodowe,
- d) korzystać z terenu ogólnego i infrastruktury ogrodowej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych działkowców,
- e) przestrzegać zakazu zamieszkiwania, prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej na terenie działki,
- f) nie oddawać działki w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

§ 8

Jako działkowiec Nabywca będzie obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów funkcjonowania Rodzinnego Ogrodu Działkowego

w w częściach przypadających na jego działkę, przez uiszczanie opłat ogrodowych. Zasady ustalania i uiszczania opłat ogrodowych określa statut Polskiego Związku Działkowców.

§ 9

1. Jako działkowiec Nabywca będzie mógł w każdym czasie wypowiedzieć umowę dzierżawy działkowej, o której mowa w § 5 ust. 1, nie później niż na miesiąc napród, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli nie osiągnie porozumienia z PZD co do warunków i terminu rozwiązania tej umowy.
2. PZD będzie mógł wypowiedzieć umowę dzierżawy działkowej, o której mowa w § 5 ust. 1, nie później niż na miesiąc napród, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Nabywca jako działkowiec:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia będzie korzystał z działki lub altany w sposób sprzeczny z przepisami ustawy lub regulaminem, niszczył infrastrukturę ogrodową albo wykroczył w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek, lub
 - 2) będzie w zwłocie z zapłatą opłat ogrodowych lub opłat związanych z utrzymaniem działki na rzecz PZD za korzystanie z działki co najmniej przez 6 miesięcy, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia tej umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - 3) odda działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania.

Wilkowski
P. H. H. H.

Pomysł Julia
Pomysł i Dom...



KANCELARIA NOTARIALNA

Weronika Szczepańska - notariusz

62-065 Grodzisk Wielkopolski

ul. Szeroka 10

tel. 697-448-887

Repertorium A. nr 1824/2021

Poświadczam niniejszym, że w dniu dzisiejszym w Kancelarii Notarialnej w Grodzisku Wielkopolskim przy ulicy Szerokiej nr 10, przede mną *notariuszem Weroniką Szczepańską* złożyli własnoręczne podpisy pod umową przeniesienia praw do działki: -----

1. Agnieszka Joanna Rutkowska, córka Piotra i Anety, legitymująca się dowodem osobistym o numerze CAX 411788, według oświadczenia zamieszkała w Grodzisku Wielkopolskim (62-065) przy ulicy Chopina 4 m. 6 posiadająca numer PESEL 91071115627, -----

2. Mateusz Rutkowski, syn Marka i Lidii, legitymujący się dowodem osobistym o numerze CAX 511785, według oświadczenia zamieszkały w Grodzisku Wielkopolskim (62-065) przy ulicy Chopina nr 4 m. 6, posiadający numer PESEL 87082405178, -----

3. Julita Paruzel, córka Zbigniewa i Danuty, legitymująca się dowodem osobistym o numerze CHV 632023, według oświadczenia zamieszkała w Grodzisku Wielkopolskim (62-065) przy ulicy Słowackiego nr 20, posiadająca numer PESEL 83072505282, -----

4. Damian Paruzel, syn Kazimierza i Krystyny, legitymujący się dowodem osobistym o numerze ATR 542065, według oświadczenia zamieszkały w Grodzisku Wielkopolskim (62-065) przy ulicy Słowackiego nr 20, posiadający numer PESEL 78013002054. -----

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdziła na podstawie okazanych, żnych dowodów osobistych, których serie i numery powołała przy nazwiskach. ---

Protokół z wizji lokalnej

W dniu 13.02.2026 r. w związku ze zleceniem Adwokata, Doradcy Restrukturyzacyjnego Pauliny Skonieczna- Masternak – sporządzenia wyceny wartości nasadzeń, nakładów oraz wartości zbywalnej działki ROD nr 21 Jutrzenka w miejscowości Grodzisk Wlkp. przeprowadzono wizję lokalną.

Uczestnicy wizji lokalnej:

1. p. DAMIAN PARUZEL
2.

Biegły Sądowy

Lech Korzeniewski

Wizję lokalną rozpoczęto ... 10⁰⁰

Zakończono ... 13⁰⁰

W trakcie wizji lokalnej dokonano następujących czynności :

SPORZĄDZONO DOKUMENTACJĘ FOTOGRAFICZNĄ
DZIAŁKI ROD NR 21. W TYM ZAJĘCIA
NASADZENI, 3 LETNISKOWYCH ORAZ WC
SPORZĄDZONO DO SPISU WSYSTACIOM NASADZENI
I PONIESIONYCH NAKŁADÓW:

NASADZENIA

- 1) 5 - TOJL - + 5 - TOJL + 5 TOJL - 20 LAT
- 2) URZANKI RÓZ x 2 - 10 LAT
- 3) URZANKI MALIN x 2 - 3 LETNIE
- 4) KRZAKI PODRZEMEK x 3 - 5 LETNIE
- 5) URZANKI BOROJNI x 6 - 5 LETNIE
- 6) 2 KRZAKI MALIN - 3 LETNIE
- 7) URZANKI JEŻYNY x 2 - 5 LETNIE
- 8) URZANKI MALIN x 12 - 5 LETNIE
- 9) ŚLIWA x 1 - 3 LATA
- 10) ŚLIWA x 1 - 3 LATA
- 11) MAGNOLIA x 1 - 5 LAT
- 12) — " — x 1 - 10 LAT

13/ TUJE x 12 * 15 LAT

14/ ORZECH x 1 - 2 LETNI

15/ BRZOZOWINIA x 1 - 2 LETNIA

16/ BOROŃNA x 5 - 5 LETNIA

17/ PORZECHA CZERWONA I CZARNA x 10 - 3 LATA

18/ JEZYNY x 4 - 2 LATA

19/ WINOGRONO x 1 - 5 LAT

20/ MABRYN PAPIEROWA x 1 - 10 LAT

21. 2 TUNELE - FOLIA WYM. 6x3 i 2,5x4 (5 LAT)

22. DOMEK R. BUDOWY OK. 2015 r.

WYMIARY: POW. ZAB. 4,40 x 3,21

POW. UŻYTK. 4,16 x 3,04

BUDYNEK MUROWANY - PEŁNY - DACH KONS. DREO.

URZYTK. BIAŁOCIEPŁA INST. ENERGA + WODN.

23/ PERGOLE 6 SZTUK OK. 10 LAT

24/ WC - DREWNIANE

PAN DAMIAN PARUZEL NIEWNOSI PRADNYCH

ZASTRZEŻENIEM CO DO SPOSOBU PRZEPROWADZENIA

WIZJI LOKALNEJ W TYM CO DO PRZYJĘTEJ

POW. UŻYTKOWEJ DOMU, ORAZ CO DO

ILOŚCI ROŚLINNYCH: NASADZEŃ I NAKŁADÓW

Podpisy uczestników Wizji lokalnej

1. Panuzel Damian

2.

Biegły Sądowy

Dokumentacja fotograficzna .

Otoczenie i dojazd

Ogródki działkowe ROD Jutrzenka Grodzisk Wilkp.

Ogródek działkowy ROD Jutrzenka nr 21 o piw. 461 m²



Ogródek działkowy ROD Jutrzenka nr 21 o piw. 461 m²



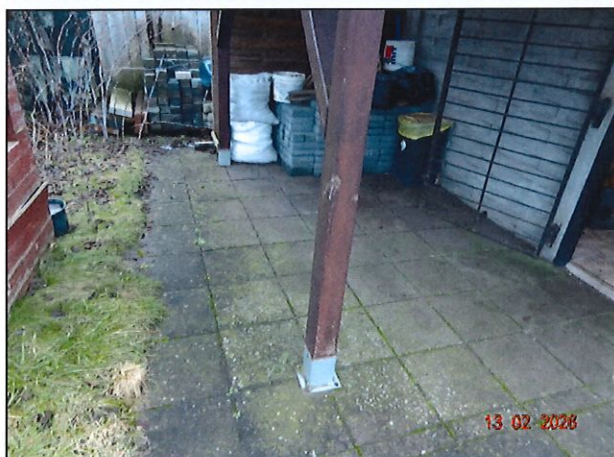
1. Tuje 15 szt – 20 letnie



2. Krzaki róż – 2 szt – 10 letnie



3. Krzaki malin 2 szt. – 3 letnie
Krzaki malin 2 rzędy – 5 letnie
Krzaki malin 12 szt. – 5 letnie
Krzaki porzeczek 3 szt. – 5 letnie
Krzaki jeżyn 2. szt. – 5 letnie
Krzaki Borówki 6 szt. – 5 letnie



4. Śliwa 2 szt. – 3 letnie



5. Magnolia 2szt. – 5 i 10 lat



6. Tuje 12 szt. – 15 lat



7. Orzech 1szt. – 2 letni



8. Brzoskwinia 1szt. – 2 letnia
Borówka 5 szt. – 5 letnie
Porzeczka czerwona 10 szt. – 3 letnie
Jeżyny 4 szt. – 5lat
Winogrona 1 szt.- 5 lat



9. Jabłoń papierowa 1 szt. – 10 letnia

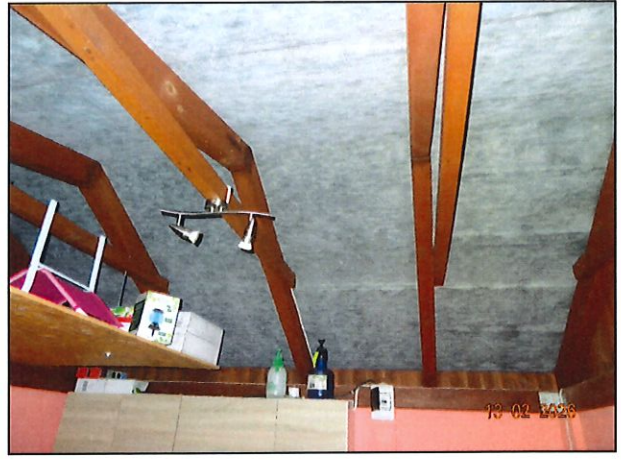


10. Tunele foliowe 2 szt – rok 2020 r.



11. Domek ogrodowy 1 szt. – 2015 r.





12. Pergole 6 sz. ok. 10 lat



13. WC – drewniane





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55695-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych;
 - 3) 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;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
- 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. 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. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych 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

BIURO KONSULTINGOWE KORZENIEWSKI LECH
E-mail: LECHKORZEN@POCZTA.ONET.PL
Telefon: +48601503553

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Roman Dogoda
tel.: +48 602497309

Data zawarcia umowy: 23.12.2025 r.

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



Pieczęć i podpis ubezpieczającego



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

BIURO KONSULTINGOWE KORZENIEWSKI LECH
Ubezpieczający

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



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1016238146



1 Okres ubezpieczenia: od 29.12.2025 r. do 28.12.2026 r.

2 Ubezpieczający: BIURO KONSULTINGOWE KORZENIEWSKI LECH

Adres siedziby: 1 MAJA 30, 62-420 STRZAŁKOWO
E-mail: LECHKORZEN@POCZTA.ONET.PL

Telefon: +48601503553

REGON: 310203743

3 Ubezpieczony: BIURO KONSULTINGOWE KORZENIEWSKI LECH

Adres siedziby: 1 MAJA 30, 62-420 STRZAŁKOWO
E-mail: LECHKORZEN@POCZTA.ONET.PL

Telefon: +48601503553

REGON: 310203743

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

4	Opowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
		150 000 PLN	150 000 PLN

Składka łączna: 380,00 PLN

5	Jednorazowo
Kwota w PLN	380,00
Termin płatności	07.01.2026

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

14 1240 6960 3014 0110 1467 1233

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016238146

7 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6

lipca 2018 r.

8 Postanowienia dodatkowe

Ubezpieczenie dobrowolne

Klauzula Nr 72

Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną biegłego sądowego

1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe:

- 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej;
- 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem;
- 3) w wyniku błędnego przeliczenia waluty.

9 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. * 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
4. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych
5. * 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
6. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
7. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
8. * 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, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
9. * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informację o produkcie, a także informacji, o których mowa

w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

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

1016238146/0fd50118-10ff-4e6f-8fc9-9602e6c310e4/BE20 PIN: 8173

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KR5 9831, NIP 526-025-10-49,

kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

DSPOCZA/24F11_01/20251229.1549/proddppu02-347398915.3/FILE/0fd50118-10ff-4e6f-8fc9-9602e6c310e4



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

10

1. 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. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych 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

BIURO KONSULTINGOWE KORZENIEWSKI LECH

E-mail: LECHKORZEN@POCZTA.ONET.PL

Telefon: +48601503553

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Roman Dogoda

tel.: +48 602497309

Data zawarcia umowy: 23.12.2025 r.

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



BIURO KONSULTINGOWE KORZENIEWSKI LECH

Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego (in Polish)



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

