URZĄD MIASTA I GMINY
Koźmin Wielkopolski

ul. Stary Rynek 11, 63-720 Koźmin Wlkp. www.kozminwlkp.pl

tel. (062) 7216 088 e-mail: sekretariat@kozminwlkp.pl

Koźmin Wielkopolski, dnia 24.09.2026 r.

OR.0003.10.2026

Artur Minta
Radny Rady Miejskiej
w Koźminie Wielkopolskim

Odpowiedź na interpelację złożoną z dniu 10.09.2026 r.

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 10 września 2026 roku w sprawie udzielenia dokumentacji, wycen i kosztorysów dotyczących nieruchomości przy ul. Józefa Marcińca w Koźminie Wielkopolskim informuję, że:

1. Urząd Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski posiada operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 14 sierpnia 2026 r. Dokumentacji z maja 2024 r., zleconej na polecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Krotoszynie Andrzeja Sikorskiego prowadzącego sprawę o sygnaturze Km 521/23 Urząd Miasta i Gminy nie dysponuje. Zastępca Burmistrza wraz z przedstawicielem zbywających odbył spotkanie z komornikiem, który udzielił informacji, że ponownie zostanie zlecone wykonanie operatu szacunkowego dla wskazanej nieruchomości.
2. Najnowsza wycena nieruchomości – operat szacunkowy wykonany w dniu 14 sierpnia 2026 r. Kopia dokumentu stanowi załącznik do niniejszej odpowiedzi.
3. Kwota nieruchomości przedstawiona Radzie Miejskiej podczas propozycji nabycia nieruchomości została ustalona poprzez wstępne negocjacje cenowe ze zbywającymi, również przy ustaleniu z panem Skarbnikiem, który wstępnie zaaprobował przedstawioną ofertę jako zgodną z lokalnymi cenami rynkowymi. W negocjacji ceny ustalono, że ostateczna wartość nieruchomości zostanie ustalona po otrzymaniu operatu szacunkowego nieruchomości. Ostateczna cena nieruchomości została ustalona w protokole uzgodnień i została pomniejszona o koszt wykonania operatu szacunkowego.
4. Operat szacunkowy został sporządzony w dniu 14 sierpnia 2026 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Karola Plutę prowadzącego działalność Aprizo Kancelaria Wyceny Karol Pluta ul. Jana Pawła II 33, 63-720 Koźmin Wielkopolski. Wartość nieruchomości oszacowana w operacie szacunkowym 730.800,00 złotych.
5. Wykonanie operatu szacunkowego zostało zlecone przez Gminę Koźmin Wielkopolski w dniu 22 lipca 2026 r. Operat zlecony przez Gminę Koźmin będzie podstawą do zawarcia aktu notarialnego. Zbywający nie zamierzają zlecać sporządzenia operatu we własnym zakresie.

Signed by / Podpisano przez:

Mikołaj Lechman

Date / Data: 2026-09-24 11:04

Załączniki:
1. Operat szacunkowy z dnia 14.08.2026 r.

Do wiadomości:
Karol Jankowiak
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Koźminie Wielkopolskim

APRIZO.
KANCELARIA WYCENY KAROL PLUTA

OPERAT SZACUNKOWY

DATA SPORZĄDZENIA: 14.08.2026



NAZWA NIERUCHOMOŚCI

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZABUDOWANA BUDYNKAMI MIESZKALNYM ORAZ GOSPODARCZYM

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KAROL PLUTA
63-720 KOŹMIN WLKP.
UL. JANA PAWŁA II 33
TEL. 782 085 417
UPRAWNIENIA NR 7252

ADRES NIERUCHOMOŚCI	Ul. Marcińca 11, Koźmin Wielkopolski
WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI	
NR DZIAŁKI	Nr 1444, obręb 0001 Koźmin Wielkopolski
NR KW	
ZLECENIODAWCA	Gmina Koźmin Wielkopolski
CEL WYCENY	Transakcja kupna-sprzedaży

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**730 800, - zł**

APRIZO.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY:

Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym, położonej w Koźminie Wielkopolskim przy ul. Józefa Marcińca 11. Nieruchomość obejmuje działkę ewidencyjną nr 1444, obręb 0001 Koźmin Wielkopolski, o powierzchni 0,1203 ha.

Księga wieczysta:

STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie łącznej analizy treści księgi wieczystej, danych ewidencji gruntów i budynków oraz dokumentów zgromadzonych w aktach księgi. Porównanie tych źródeł ujawniło rozbieżności w zakresie oznaczenia nieruchomości i praw do niej, a także nierozpoznany na dzień wyceny wniosek o wpis hipoteki przymusowej. Kwestie te opisano i uwzględniono w operacie, przy czym zgromadzony materiał pozwolił na ustalenie aktualnego stanu współwłasności oraz określenie wartości prawa własności całej nieruchomości.

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz nie uchwalono planu ogólnego gminy. Przeznaczenie na potrzeby wyceny ustalono na podstawie faktycznego sposobu użytkowania, przy pomocniczym uwzględnieniu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

STAN FIZYCZNY I OTOCZENIE

Przedmiotowa nieruchomość obejmuje ponadprzeciętnie dużą, w pełni uzbrojoną działkę, położoną w korzystnej i spokojnej części miasta, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz obiektów usług publicznych, z dogodnym dostępem do terenów rekreacyjnych i centrum miasta. Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego oceniono jako poniżej średniego, natomiast budynku gospodarczego jako słaby. Zabudowa wykazuje znaczne zużycie eksploatacyjne i wymaga przeprowadzenia prac remontowych oraz modernizacyjnych.

Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi: **168,19 m^2.**

DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia operatu, przyjęcia poziomu cen, określenia wartości oraz stanu prawnego: **14.08.2026 r.,**

Data oględzin oraz przyjęcia stanu nieruchomości: **27.07.2026 r.**

RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

wartość rynkowa

PODEJŚCIE I METODA WYCENY

podejście porównawcze – metoda porównywania parami

Analizą objęto siedem transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych z rynku lokalnego, spośród których trzy przyjęto do bezpośrednich porównań. Ceny transakcyjne zaktualizowano na dzień wyceny przy zastosowaniu trendu wzrostowego w wysokości 3% rocznie.

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

730 800 zł

słownie: *siedemset trzydzieści tysięcy osiemset złotych*

Wartość jednostkowa: **4 345,15 zł/m^2** powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

DATA SPORZĄDZENIA 14.08.2026

AUTOR OPERATU SZACUNKOWEGO

APRIZO. KANCELARIA WYCENY
KAROL PLUTA
UL. JANA PAWŁA II 33 63-720 KOŹMIN WLKP.
NIP: 6211749146 TEL: 782-085-417
www.aprizo.pl

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KAROL PLUTA
63-720 KOŹMIN WLKP.
UL. JANA PAWŁA II 33
TEL. 782 085 417
UPRAWNIENIA NR 7252

podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

SPIS TREŚCI

1 PODSTAWA OPRACOWANIA I ZAKRES WYCENY 4

1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA 4
1.2 ZAKRES OPRACOWANIA 4
1.3 CEL WYCENY 4
1.4 PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA: 4
1.5 PODSTAWY PRAWNE WYCENY 4
1.6 DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 4
1.7 ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI 4
1.8 MATERIAŁY POMOCNICZE 5

2 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 5

2.1 EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW 5
2.2 KSIĘGA WIECZYSTA 7
2.3 ZGODNOŚĆ DANYCH I OCENA STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI 8

3 STAN FIZYCZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI 9

3.1 OPIS DZIAŁKI 9
3.1.1 Dokumentacja fotograficzna działki 9
3.1.2 Dokumentacja fotograficzna otoczenia 10
3.1.3 Charakterystyka działki, zagospodarowania terenu i otoczenia nieruchomości. 12
3.1.4 Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. 12
3.2 OPIS ZABUDOWAŃ 13
3.2.1 Dokumentacja fotograficzna zabudowań 13
3.2.2 Dane ogólne i konstrukcja budynków 20
3.2.3 Charakterystyka funkcjonalno-użytkowa budynku 21
3.2.4 Ocena stanu technicznego budynku 21

4 LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI 22

5 OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI 23

5.1 PODSTAWA USTALENIA PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI 23
5.2 USTALENIA DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH 23
5.3 FAKTYCZNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA 23
5.4 USTALENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI 23

6 PODSUMOWANIE STANU I CECH NIERUCHOMOŚCI 24

7 INDYWIDUALNE UWARUNKOWANIA NIERUCHOMOŚCI 25

8 WYCENA NIERUCHOMOŚCI 25

8.1 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO 25
8.1.1 Rodzaj rynku 25
8.1.2 Obszar rynku 25
8.1.3 Okres badania rynku 25
8.1.4 Charakterystyka rynku 25
8.1.5 Zestawienie dokonanych transakcji nieruchomościami podobnymi 26
8.2 ANALIZA ZMIAN POZIOMU CEN W CZASIE 26
8.3 METODYKA WYCENY 27
8.3.1 Określenie rodzaju wartości 27
8.3.2 Wybór podejścia, metody i techniki szacowania 27
8.4 ROZWIĄZANIA MERYTORYCZNE I TOK OBLICZENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI 27
8.4.1 Charakterystyka cech rynkowych oraz ich wag 27
8.4.2 Charakterystyka szacowanej nieruchomości 29
8.4.3 Charakterystyka nieruchomości o minimalnej i maksymalnej cenie jednostkowej 29
8.4.4 Wybór i charakterystyka nieruchomości porównawczych 29
8.4.5 Wycena nieruchomości 30

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 30

10 ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE 31

11 ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA WYKORZYSTANIA OPERATU 31

12 ZAŁĄCZNIKI 32

1 PODSTAWA OPRACOWANIA I ZAKRES WYCENY

1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym, położona w Koźminie Wielkopolskim przy ul. Marcińca nr 11, w granicach działki nr 1444, obręb 0001 Koźmin Wielkopolski, gmina Koźmin Wielkopolski, objęta księgą wieczystą nr prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do przedmiotowej nieruchomości wraz z jej częściami składowymi.

1.3 CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej zakresem wyceny, według stanu i cen na dzień wyceny, dla potrzeb zawarcia transakcji kupna-sprzedaży.

1.4 PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA:

Podstawą formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest zlecenie Nr GK-GG/Z/12 Gminy Koźmin Wielkopolski z dnia 22.07.2026.

1.5 PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 399),
- 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 795),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

1.6 DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – **14.08.2026 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotowej nieruchomości – **14.08.2026 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono stan prawny nieruchomości – **14.08.2026 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono stan techniczno- użytkowy, stan otoczenia i stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości – **27.07.2026 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości – **27.07.2026 r.**

1.7 ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- Czynności szacunkowe przeprowadzone na nieruchomości w dniu 27.07.2026 r.,
- Księga Wieczysta nr prowadzona przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- akta ww. księgi wieczystej – wgląd do dokumentów dotvczących wniosków przeprowadzony w dniu 12.08.2026 r.,
- Dane z ewidencji gruntów i budynków dotyczące działki nr 1444, obręb 0001 Koźmin Wielkopolski, gmina Koźmin Wielkopolski,
- Dane z geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz właściwych serwisów informacji przestrzennej,
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski,
- Rejestr Urbanistyczny oraz informacje dotyczące prowadzonych procedur planistycznych,

- Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń w sprawach budowlanych, udostępniany przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego,
- Hydroportal Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody,
- Portal mapowy Narodowego Instytutu Dziedzictwa,
- Dokumentacja techniczna budynku udostępniona przez właściciela nieruchomości,
- Dokumenty udostępnione przez zleceniodawcę,
- Informacje i oświadczenia uzyskane od właściciela nieruchomości,
- Wywiad terenowy i środowiskowy.

1.8 MATERIAŁY POMOCNICZE

- Akty notarialne dokumentujące transakcje nieruchomości, a także inne dokumenty zgromadzone w zasobach właściwych sądów i starostw powiatowych,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości pozyskane z aktów notarialnych, Rejestru Cen Nieruchomości, baz danych rynku nieruchomości oraz raportów i opracowań rynkowych,
- Dane ofertowe oraz informacje z rynku nieruchomości pozyskane z serwisów ogłoszeniowych i w drodze wywiadu rynkowego,
- Publikacje branżowe, raporty i analizy instytucji publicznych, w tym Głównego Urzędu Statystycznego i Narodowego Banku Polskiego, oraz literatura fachowa z zakresu rynku i wyceny nieruchomości,
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Europejskie Standardy Wyceny (European Valuation Standards, EVS), wydawane przez TEGOVA- The European Group of Valuers' Associations).

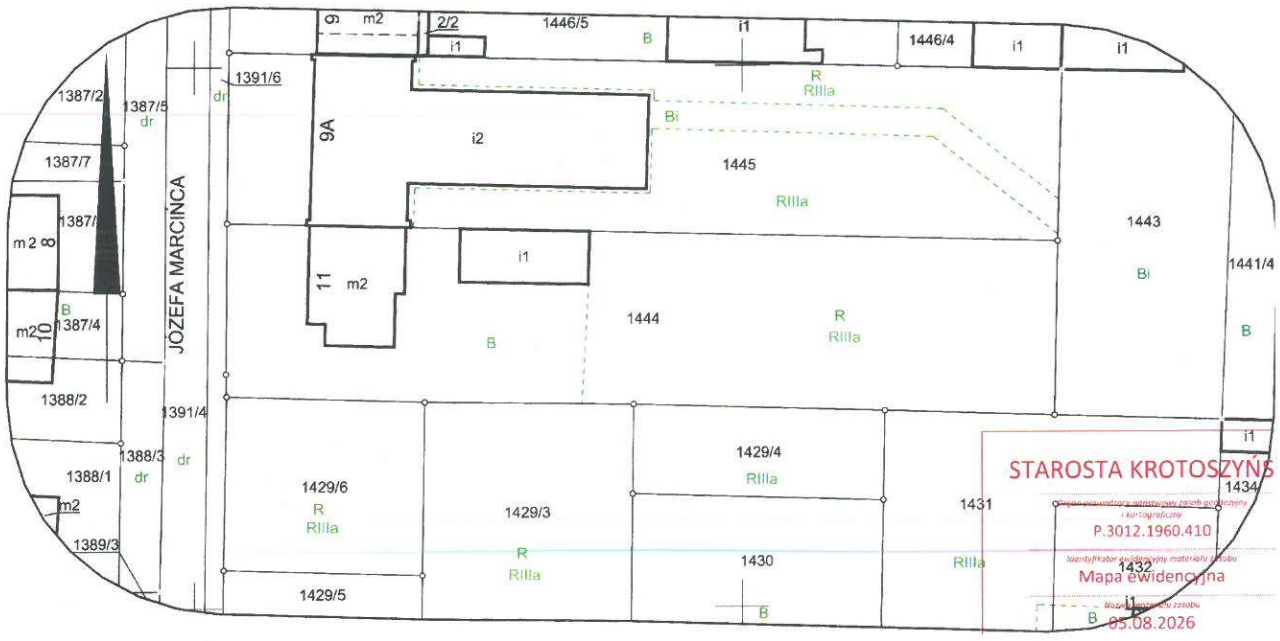
2 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Krotoszyńskiego oraz badania treści księgi wieczystej nr , prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2.1 EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Dane ewidencyjne nieruchomości ustalono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów oraz wypisu z kartoteki budynków wydanych przez Starostę Krotoszyńskiego. Dokumenty źródłowe zamieszczono w załącznikach do operatu.

FRAGMENT MAPY EWIDENCYJNEJ



DANE Z REJESTRU GRUNTÓW:

Pozycja	Dane
Rodzaj dokumentu źródłowego	Uproszczony wypis z rejestru gruntów
Stan danych	29.07.2026 r.
Nr sprawy	GG.6621.2682.2026
Organ / wystawca	Starosta Krotoszyński
Województwo	wielkopolskie
Powiat	krotoszyński
Jednostka ewidencyjna	Koźmin Wielkopolski – miasto
Obręb ewidencyjny	301203_4.0001 – Koźmin Wielkopolski
Numer jednostki rejestrowej gruntów	G513
Grupa rejestrowa	7
Księga wieczysta	

Lp.	Identyfikator działki	Nr działki	Arkusz mapy	Użytek / oznaczenie	Powierzchnia [ha]
1	301203_4.0001.1444	1444	19	RIIIa – grunty orne	0,0688
				B – tereny mieszkaniowe	0,0515
				Razem	**0,1203**

W ewidencji gruntów działka nr 1444 oznaczona jest dwoma użytkami gruntowymi: RIIIa – grunty orne o powierzchni 0,0688 ha oraz B – tereny mieszkaniowe o powierzchni 0,0515 ha. Łączna powierzchnia działki wynosi 0,1203 ha. Dla działki wskazano księgę wieczystą nr

W wypisie wykazano również dwa budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Budynki stanowią części składowe nieruchomości gruntowej i dzielą jej stan prawny.

WŁAŚCICIELE UJAWNIENI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW:

Lp.	Właściciel	Udział
1		92/280, tj. 552/1680
2		301/1680
3		301/1680
4		301/1680
5		175/1680
6		25/1680
7		25/1680
	Razem	**1680/1680**

DANE Z KARTOTEKI BUDYNKÓW:

Pozycja	Dane
Rodzaj dokumentu źródłowego	Wypis z kartoteki budynków
Stan danych	29.07.2026 r.
Nr sprawy	GG.6621.2682.2026
Organ / wystawca	Starosta Krotoszyński
Jednostka ewidencyjna	Koźmin Wielkopolski – miasto
Obręb ewidencyjny	301203_4.0001 – Koźmin Wielkopolski
Numer jednostki rejestrowej gruntów	G513

Identyfikator budynku	Rodzaj budynku wg KŚT	Adres	Liczba kondygnacji nadziemnych / podziemnych	Pole powierzchni zabudowy
301203_4.0001.1444.1_BUD	budynek mieszkalny (110)	ul. Józefa Marcińca 11, Koźmin Wielkopolski	2 / 1	90 m²
301203_4.0001.1444.2_BUD	pozostały budynek niemieszkalny (109)	działka nr 1444	1 / 0	58 m²

Zgodnie z kartoteką budynków na działce nr 1444 ujawnione są dwa budynki stanowiące części składowe nieruchomości gruntowej: budynek mieszkalny oznaczony identyfikatorem 301203_4.0001.1444.1_BUD oraz budynek niemieszkalny oznaczony identyfikatorem 301203_4.0001.1444.2_BUD. Podane wyżej liczby kondygnacji odzwierciedlają treść kartoteki budynków. W toku oględzin nieruchomości oraz analizy udostępnionej dokumentacji stwierdzono rozbieżność pomiędzy danymi ewidencyjnymi a stanem faktycznym. Budynek mieszkalny posiada trzy kondygnacje nadziemne: parter, piętro oraz najwyższą kondygnację określoną w dokumentacji jako poddasze, a także jedną kondygnację podziemną, stanowiącą piwnicę. Łącznie budynek posiada zatem cztery kondygnacje. Budynek gospodarczy posiada natomiast dwie kondygnacje nadziemne, podczas gdy w kartotece budynków ujawniono jedną. W dalszej części operatu, w opisie stanu fizycznego nieruchomości, przyjęto stan stwierdzony podczas oględzin.

2.2 KSIĘGA WIECZYSTA

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Treść księgi zbadano według stanu na dzień 14.08.2026 r. Ponadto w dniu 12.08.2026 r. dokonano wglądu do akt księgi wieczystej, w szczególności do dokumentów dotyczących nierozpoznanych wniosków ujawnionych w formie wzmianek w Działach II i IV.

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Nieruchomość objęta księgą wieczystą obejmuje działkę ewidencyjną nr 1444, identyfikator 301203_4.0001.1444, położoną w obrębie 0001 Koźmin Wielkopolski, w jednostce ewidencyjnej Koźmin Wielkopolski – miasto, powiat krotoszyński, województwo wielkopolskie.

W księdze wieczystej jako sposób korzystania ujawniono oznaczenie B – tereny mieszkaniowe, a powierzchnia nieruchomości wynosi 0,1203 ha. W księdze wieczystej całą działkę oznaczono użytkiem „B", natomiast aktualna ewidencja gruntów wykazuje użytki „B" oraz „RIIIa".

Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością

W Dziale I-Sp księgi wieczystej nie ujawniono praw związanych z własnością nieruchomości.

Dział II – własność

Według treści Działu II księgi wieczystej, aktualnej na dzień jej badania jako współwłaściciele nieruchomości ujawnieni są:

Lp.	Właściciel ujawniony w Dziale II KW	Udział
1		25/280
2		25/280
3		46/280
4		46/280
5		46/280
6		92/280
	Razem	**280/280**

Udział wynoszący 92/280 został ujawniony na podstawie dwóch postanowień Sądu Rejonowego w Krotoszynie z dnia 16.09.2024 r. o przysądzeniu własności dwóch udziałów po 46/280 części nieruchomości.

W Dziale II ujawniono ponadto notę REP.C./NOTA/689436/26 oraz dwie wzmianki dotyczące wniosków o wpis własności lub współwłasności: DZ.KW./KZ1R/4507/26/1 oraz DZ.KW./KZ1R/4508/26/1.

Treść Działu II nie odpowiada aktualnemu stanowi prawnemu nieruchomości. Przyczyną rozbieżności jest w pierwszej kolejności śmierć któremu według treści Działu II przysługuje nadal udział 25/280. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Krotoszynie z dnia

18.12.2025 r., sygn. akt I Ns 290/25, spadek po nabyli w częściach równych, po 1/6 części spadku:

oraz

Udział spadkodawcy wynoszący 25/280, tj. 150/1680 części nieruchomości, przypadł zatem każdemu ze wskazanych spadkobierców w udziale po 25/1680 części nieruchomości. Stan wynikający z powyższego postanowienia został uwzględniony w ewidencji gruntów i budynków.

Z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej wynika ponadto, że w dniu 27.07.2026 r., na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 956/2026, sprzedał cały przysługujący mu udział wynoszący 5/336, tj. 25/1680 części nieruchomości. Zmiana ta nie została jeszcze uwzględniona ani w treści Działu II księgi wieczystej według stanu na dzień jej badania, ani w wypisie z ewidencji gruntów sporządzonym według stanu na dzień 29.07.2026 r.

W rezultacie, na podstawie zgromadzonych dokumentów, w tym prawomocnego postanowienia spadkowego oraz aktu notarialnego Rep. A nr 956/2026 z dnia 27.07.2026 r., przyjęto następujący aktualny stan współwłasności nieruchomości:

AKTUALNY STAN WSPÓŁWŁASNOŚCI

Lp.	Współwłaściciel	Udział
1		**552/1680**
2		**301/1680**
3		**326/1680**
4		**301/1680**
5		**175/1680**
6		**25/1680**
	Razem	**1680/1680**

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

W Dziale III ujawniono ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w Dziale II księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawę wpisu stanowi prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Krotoszynie z dnia 18.12.2025 r., sygn. akt I Ns 290/25, o stwierdzeniu nabycia spadku po Ostrzeżenie pozostaje związane z nieujawnieniem w Dziale II skutków wskazanego postanowienia spadkowego. Dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej oraz wzmianki ujawnione w Dziale II wskazują na trwające postępowanie zmierzające do aktualizacji wpisów dotyczących własności nieruchomości.

Dział IV – hipoteka

W Dziale IV księgi wieczystej na dzień jej badania nie ujawniono hipoteki. Zamieszczono natomiast wzmiankę z dnia 16.06.2026 r., nr DZ.KW./KZ1R/3726/26/1, dotyczącą wniosku o wpis hipoteki przymusowej. W wyniku wglądu do akt księgi wieczystej ustalono, że wniosek dotyczy wpisu hipoteki przymusowej do kwoty 243 049,48 zł w związku z wierzytelnością wobec .
W treści wniosku wskazano udział 1/6 w nieruchomości, podczas gdy z ustalonego na podstawie dokumentów stanu współwłasności wynika udział wynoszący 25/1680 części nieruchomości. Na dzień badania księgi wniosek nie został rozpoznany, a hipoteka nie została ujawniona w Dziale IV.

2.3 ZGODNOŚĆ DANYCH I OCENA STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI

Występuje rozbieżność pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a księgą wieczystą w zakresie oznaczenia użytków gruntowych – w księdze wieczystej działkę nr 1444 oznaczono jako „B – tereny mieszkaniowe", natomiast aktualna ewidencja wykazuje użytki „B" oraz „RIIIa". Rozbieżność ma charakter ewidencyjny i nie uniemożliwia identyfikacji przedmiotu wyceny.

Treść Działu II księgi wieczystej nie odzwierciedla aktualnego stanu współwłasności nieruchomości. Rozbieżność wynika z nieujawnienia skutków prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po oraz późniejszego zbycia przez udziału 25/1680 na rzecz Niezgodność związana z nieujawnieniem skutków spadkobrania została ujawniona w Dziale III księgi wieczystej w formie ostrzeżenia, natomiast w Dziale II pozostają wzmianki o wnioskach dotyczących zmian wpisów własnościowych, których

treść i podstawy zweryfikowano podczas wglądu do akt księgi wieczystej; na dzień badania wnioski nie zostały jeszcze rozpoznane przez sąd. Na podstawie łącznej analizy księgi wieczystej, ewidencji gruntów i budynków oraz dokumentów zgromadzonych w aktach księgi wieczystej aktualny stan współwłasności nieruchomości jest możliwy do jednoznacznego ustalenia.

W Dziale IV księgi wieczystej nie ujawniono hipoteki. Zamieszczona jest natomiast wzmianka dotycząca nierozpoznanego wniosku o wpis hipoteki przymusowej do kwoty 243 049,48 zł w związku z wierzytelnością wobec któremu przysługuje udział 25/1680 części nieruchomości.

Stwierdzone rozbieżności w zakresie danych ewidencyjnych i własnościowych oraz nierozpoznany wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie stanowią przeszkody do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla celu niniejszego operatu. Okoliczności te wymagają jednak aktualnej weryfikacji przed dokonaniem planowanej czynności prawnej dotyczącej zbycia nieruchomości.

3 STAN FIZYCZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Stan fizyczny i techniczno-użytkowy nieruchomości określono na podstawie oględzin przeprowadzonych podczas czynności szacunkowych, analizy dokumentacji technicznej i ewidencyjnej nieruchomości, danych Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, informacji uzyskanych od właściciela oraz wyników własnej analizy. Ocenę sporządzono z uwzględnieniem stanu zagospodarowania nieruchomości, sposobu użytkowania, rozwiązań konstrukcyjnych i funkcjonalnych, stopnia zużycia technicznego, standardu wykończenia, wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, uwarunkowań lokalizacyjnych oraz pozostałych cech fizycznych, technicznych i użytkowych mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

3.1 OPIS DZIAŁKI

3.1.1 Dokumentacja fotograficzna działki








3.1.2 Dokumentacja fotograficzna otoczenia



















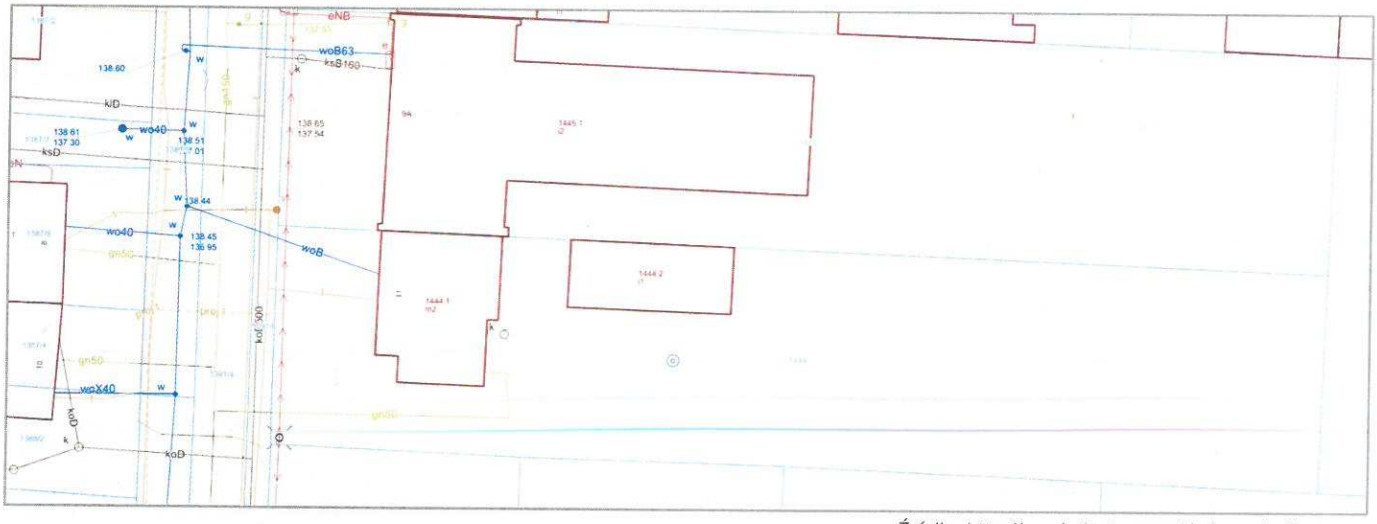
3.1.3 Charakterystyka działki, zagospodarowania terenu i otoczenia nieruchomości.

Działka gruntu nr 1444 o powierzchni 0,1203 ha położona jest w Koźminie Wielkopolskim, przy ul. Marcińca nr 11, gmina Koźmin Wielkopolski, powiat krotoszyński. Nieruchomość gruntowa ma kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta o wymiarach ok. 16 m × 76 m. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o czterech kondygnacjach, w tym jednej kondygnacji podziemnej obejmującej podpiwniczenie budynku. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zrealizowano inwestycję polegającą na budowie budynku Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego, usytuowanego bezpośrednio przy ścianie północnej budynku stanowiącego przedmiot wyceny, z wykorzystaniem wspólnej ściany oddzielenia przeciwpożarowego. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w mniejszym stopniu wielorodzinnej oraz usługowej. W otoczeniu występują budynki o zróżnicowanym wieku i standardzie technicznym. Dojazd do działki jest bezpośredni z publicznej drogi asfaltowej, oświetlonej, z wydzielonym jednostronnym ciągiem dla pieszych. Punkty handlowe zlokalizowane są w niewielkiej odległości. Teren działki jest równy, o regularnych granicach, w niewielkiej części utwardzony betonem, działka jest częściowo ogrodzona. Stan zagospodarowania działki jest słaby – zieleń nie jest systematycznie pielęgnowana od dłuższego czasu, widoczny jest znaczny rozrost drzew, krzewów oraz roślinności wysokiej, a teren wymaga uporządkowania.

3.1.4 Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

Nieruchomość jest wyposażona w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej, zapewniające możliwość jej prawidłowego użytkowania zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania. Stopień uzbrojenia terenu oceniono jako typowy dla zabudowy mieszkaniowej w danej lokalizacji.

Nieruchomość wyposażona jest w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:
- przyłącze elektroenergetyczne,
- przyłącze wodociągowe,
- przyłącze kanalizacyjne,
- przyłącze telekomunikacyjne,
- przyłącze gazowe.



Źródło: http://powiatkrotoszynski.giportal.pl/

3.2 OPIS ZABUDOWAŃ

3.2.1 Dokumentacja fotograficzna zabudowań

BUDYNEK MIESZKALNY








WNĘTRZE BUDYNKU MIESZKALNEGO- PARTER (I KONDYGNACJA NADZIEMNA)
















WNĘTRZE BUDYNKU MIESZKALNEGO- PIĘTRO (II KONDYGNACJA NADZIEMNA)









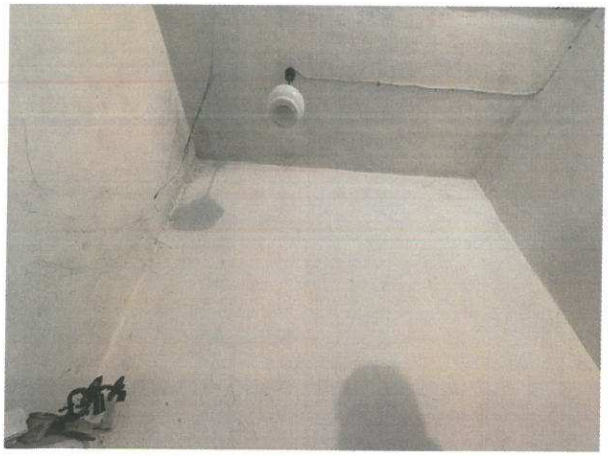




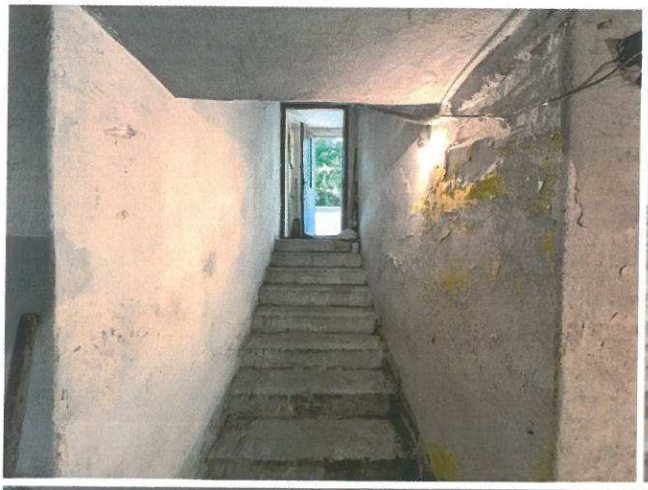


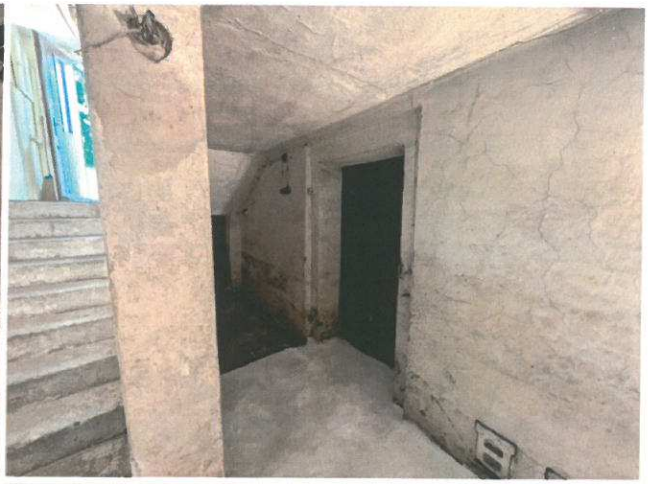
WNĘTRZE BUDYNKU MIESZKALNEGO- PODDASZE (III KONDYGNACJA NADZIEMNA)

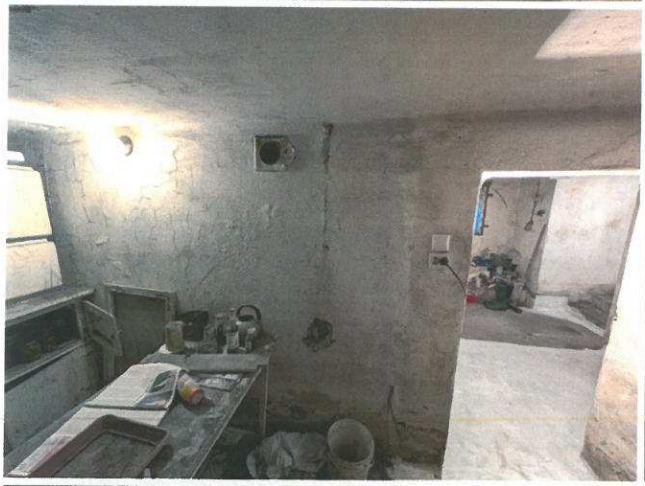


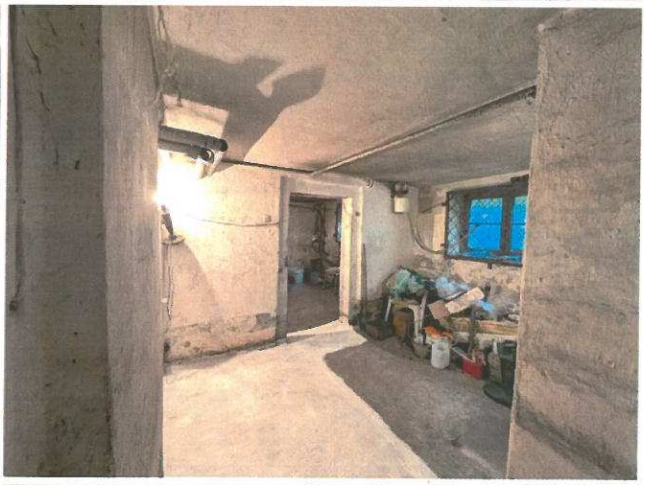


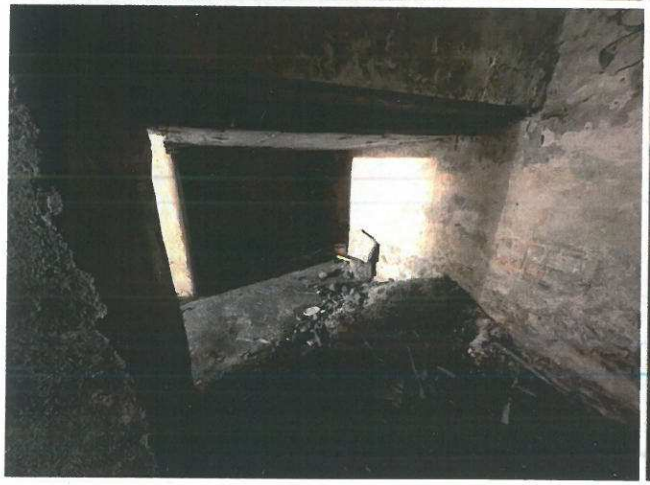
PIWNICA



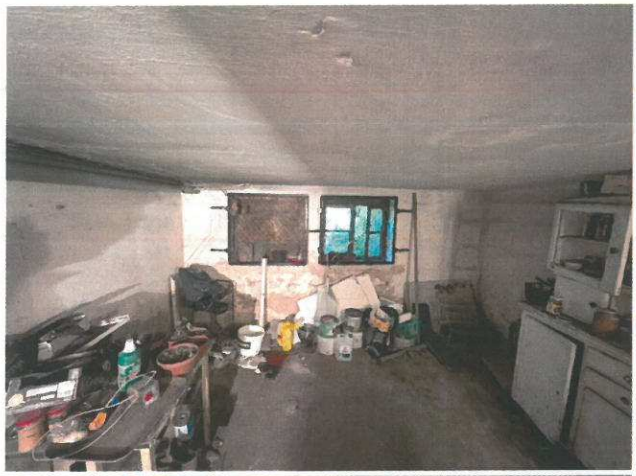
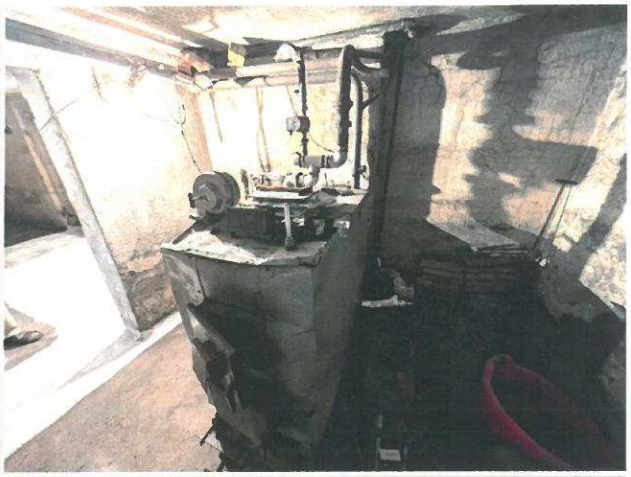


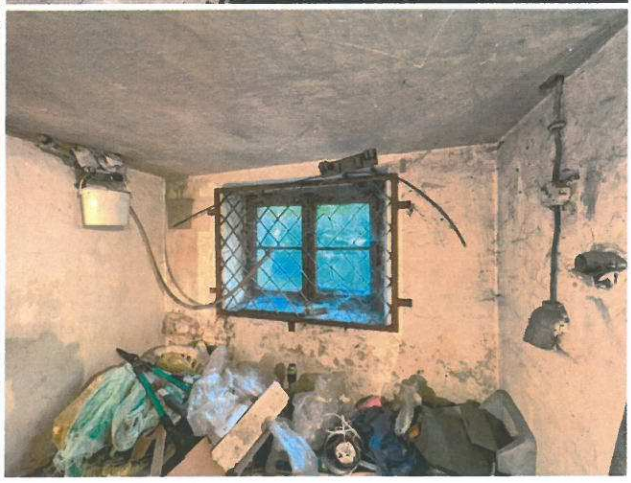










BUDYNEK GOSPODARCZY












3.2.2 Dane ogólne i konstrukcja budynków

Budynek mieszkalny wybudowany został w latach 1970–1972 na działce nr 1444, obręb 0001 Koźmin Wielkopolski, gmina Koźmin Wielkopolski, o powierzchni 0,1203 ha.

Fundamenty niezbadane. Ściany konstrukcyjne wymurowane z cegły pełnej (ceramika Krotoszyn) oraz pustaków na zaprawie, ściany wewnętrzne z cegły pełnej. Schody betonowe, stropy typu Kleina. Stropodach dwuspadowy o niewielkim nachyleniu, kryty papą na lepiku, z odprowadzeniem wód opadowych do rynien i rur spustowych. Budynek nie posiada izolacji termicznej ścian zewnętrznych odpowiadającej obecnym wymaganiom techniczno-energetycznym. Elewacja wykończona tynkiem.

Przy północnej ścianie budynku zrealizowano inwestycję polegającą na budowie Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego. Nowy budynek usytuowano bezpośrednio przy budynku stanowiącym przedmiot wyceny.

W ostatnich latach wykonano częściową wymianę stolarki okiennej na PCV, wymianę kotła centralnego ogrzewania oraz bieżące prace konserwacyjne. Poza wskazanym zakresem nie przeprowadzano istotnych prac remontowych ani modernizacyjnych. W czasie oględzin stwierdzono typowe dla wieku obiektu zużycie techniczne, obejmujące między innymi miejscowe zabrudzenia elewacji, naturalne zużycie elementów odwodnienia dachu, lokalne uszkodzenia okapów oraz ślady wcześniejszych, lokalnych przecieków pokrycia dachowego. W piwnicy nie stwierdzono aktywnego zawilgocenia – pomieszczenia były suche, natomiast na części ścian widoczne są historyczne ślady zawilgocenia w postaci miejscowych odspojeń tynku. Aktualny stan techniczny budynku uzasadnia potrzebę przeprowadzenia prac remontowych.

Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 58 m^2. Jest to budynek dwukondygnacyjny o konstrukcji tradycyjnej, murowanej. Elewacja wykończona tynkiem. Dach jednospadowy o niewielkim nachyleniu, kryty papą na lepiku, z odprowadzeniem wód opadowych do rynien i rur spustowych. Stolarka drzwiowa drewniana. Stolarka okienna drewniana oraz stalowa. Budynek posiada niesprawną bramę wjazdową. Posadzki betonowe.

Budynek funkcjonalnie stanowi zaplecze gospodarcze dla budynku mieszkalnego. Obiekt nie był poddawany istotnym pracom remontowym od wielu lat i obecnie pozostaje nieużytkowany. W czasie oględzin stwierdzono znaczne zużycie techniczne wynikające z wieku obiektu oraz braku systematycznej konserwacji. Widoczne są miejscowe uszkodzenia tynków, zużycie stolarki, pogorszony stan elementów

wykończeniowych oraz znaczne zagracenie pomieszczeń. Stan techniczny budynku należy ocenić jako słaby. Budynek wymaga przeprowadzenia kompleksowych prac remontowych i porządkowych.

3.2.3 Charakterystyka funkcjonalno-użytkowa budynku

Klatka schodowa oraz komunikacja wewnętrzna wykończone są tynkami cementowo-wapiennymi malowanymi farbami emulsyjnymi. Schody wewnętrzne wykonane są jako żelbetowe, wykończone lastrikiem.

Stolarka okienna jest zróżnicowana – w budynku występują okna drewniane starego typu oraz okna z profili PCV. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana i płytowa.

Posadzki są betonowe, wykończone zróżnicowanymi materiałami, w tym płytami pilśniowymi, gumolitem, wykładzinami oraz płytkami ceramicznymi. Ściany i sufity wykończone są tynkami cementowo-wapiennymi malowanymi farbami emulsyjnymi, miejscowo pokrytymi tapetami. W wielu pomieszczeniach widoczne są ślady napraw, spękania, nierówności. Na poddaszu stan ścian i sufitów wskazuje na zużycie techniczne elementów wykończeniowych oraz występowanie miejscowych śladów po dawnych zawilgoceniach.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej,
- gazową,
- centralnego ogrzewania z kotłem na paliwo stałe,
- telekomunikacyjną.

Podczas oględzin nie prowadzono oceny sprawności technicznej instalacji ani urządzeń. Widoczne elementy instalacji oraz wyposażenia wskazują na wiek odpowiadający okresowi ich wykonania i odpowiadający temu stopień zużycia eksploatacyjnego.

Pomieszczenia budynku wykończone są w większości materiałami o niskim standardzie, pochodzącymi z różnych okresów użytkowania obiektu. Budynek wymaga przeprowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych.

Na poziomie piwnicy znajdują się kotłownia oraz pomieszczenia gospodarcze. Piwnice charakteryzują się niską wysokością użytkową, widocznymi śladami zawilgocenia, spękaniami i lokalnymi ubytkami tynków.

Na parterze zlokalizowane są pomieszczenia mieszkalne wraz z komunikacją i kuchnią.

Na piętrze znajdują się pomieszczenia mieszkalne, łazienka oraz komunikacja.

Na poddaszu zlokalizowane są pomieszczenia gospodarcze o niskim standardzie wykończenia. Ze względu na znaczny stopień ich zapełnienia oraz wyraźną prośbę właściciela dokumentację fotograficzną ograniczono do przedstawienia stanu technicznego przegród budowlanych (ścian i sufitów), pomijając rzeczy osobiste oraz elementy wyposażenia.

Pomimo wieku budynku jego układ funkcjonalny należy ocenić jako korzystny. Pomieszczenia są dobrze doświetlone światłem naturalnym, posiadają funkcjonalny, rozkładowy układ zapewniający dobrą dostępność komunikacyjną, a z okien rozpościerają się w przeważającej części widoki na zieleń oraz otaczającą zabudowę mieszkaniową o spokojnym charakterze. Rozwiązania funkcjonalne odpowiadają podstawowym wymaganiom stawianym budynkom mieszkalnym tego typu.

Budynek posiada jedno wejście główne i w dniu oględzin nie był użytkowany.

- Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego: **168,19 m²**

Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie dokumentacji udostępnionej przez zleceniodawcę, której zgodność z układem funkcjonalnym oraz stanem nieruchomości zweryfikowano podczas oględzin.

3.2.4 Ocena stanu technicznego budynku

Ocenę stopnia zużycia technicznego budynku przeprowadzono metodą wizualną, na podstawie oględzin poszczególnych elementów obiektu, z uwzględnieniem ich stanu technicznego, stopnia wyeksploatowania oraz widocznych uszkodzeń.

W wyniku oględzin stwierdzono istotny stopień zużycia elementów wykończeniowych budynku oraz liczne ślady wieloletniej eksploatacji. Zaobserwowano miejscowe nierówności, spękania i ubytki tynków wewnętrznych, a także ograniczone, lokalne ślady historycznego zawilgocenia ścian i sufitów, przy czym w dniu oględzin nie stwierdzono aktywnych oznak zawilgocenia ani wyczuwalnego zapachu wilgoci. Stolarka drzwiowa i część stolarki okiennej, posadzki oraz okładziny podłogowe wykazują znaczny stopień wyeksploatowania. Instalacje i wyposażenie techniczne pochodzą z różnych okresów użytkowania budynku

i noszą widoczne ślady zużycia eksploatacyjnego. Ogólny stan techniczny budynku wskazuje na konieczność przeprowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych.

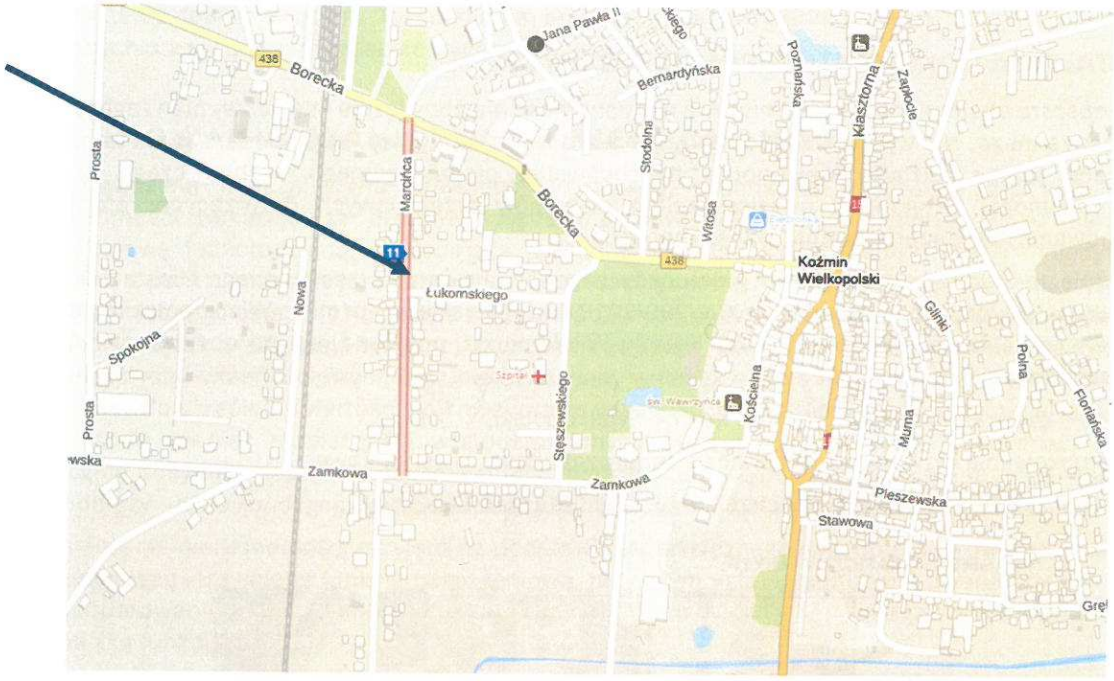
Uwzględniając stan poszczególnych elementów budynku oraz ich stopień wyeksploatowania, średnioważone zużycie techniczne obiektu oceniono jako znaczne.

- Szacunkowy stopień zużycia technicznego budynku wynosi około: **40 %**

Aktualne zużycie techniczne budynku odpowiada obiektowi utrzymanemu w stanie umożliwiającym dalsze użytkowanie, jednak wymagającemu przeprowadzenia istotnych prac remontowych i modernizacyjnych wynikających przede wszystkim z wieloletniej eksploatacji oraz naturalnego zużycia elementów wykończeniowych i wyposażenia technicznego.

4 LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA OGÓLNA



Źródło: mapa.targeo.pl

LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

5 OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

5.1 PODSTAWA USTALENIA PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie nieruchomości na potrzeby wyceny ustalono zgodnie z zasadami określonymi w art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399). Ustalenie przeznaczenia następuje poprzez analizę dokumentów planistycznych w kolejności wynikającej z obowiązujących przepisów prawa. W pierwszej kolejności uwzględnia się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile została wydana dla nieruchomości. Jeżeli nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem oraz nie wydano dla niej decyzji o warunkach zabudowy, przeznaczenie określa się z uwzględnieniem ustaleń planu ogólnego gminy albo faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości. W przypadkach objętych przepisami przejściowymi uwzględnia się również dokumenty planistyczne zachowujące moc obowiązującą na podstawie tych przepisów.

5.2 USTALENIA DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

Dla obszaru obejmującego przedmiotową nieruchomość nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie wydano również decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na dzień wyceny Gmina Koźmin Wielkopolski nie uchwaliła planu ogólnego, wobec czego przeznaczenie nieruchomości ustalono z uwzględnieniem przepisów przejściowych dotyczących reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

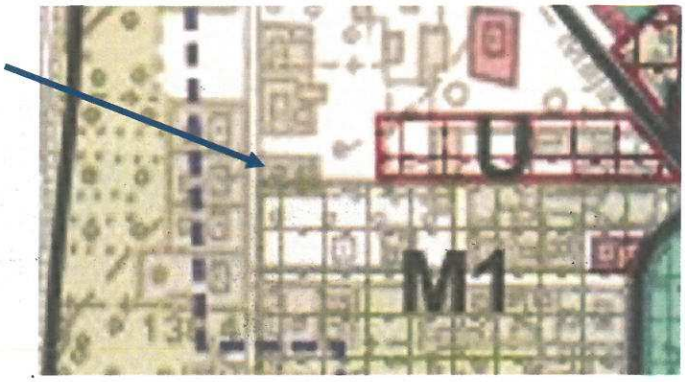
Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski, przyjętym uchwałą Nr XLV/299/2018 Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim z dnia 29 maja 2018 r., działka nr 1444, obręb 0001 Koźmin Wielkopolski, położona jest na obszarze o następujących ustaleniach:

- działka nr 1444, obręb 0001 Koźmin Wielkopolski,

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego: tereny zabudowy mieszkaniowej,

Kierunki zagospodarowania przestrzennego: A – strefa zurbanizowana.

FRAGMENT GRAFICZNY SUIKZP:



UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

5.3 FAKTYCZNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA

Z faktycznego sposobu użytkowania wynika, że przedmiotowa nieruchomość stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym wraz z budynkiem gospodarczym. Dominującą funkcją nieruchomości jest funkcja mieszkaniowa, odpowiadająca dotychczasowemu sposobowi jej użytkowania.

5.4 USTALENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Wobec braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, za podstawowe kryterium ustalenia przeznaczenia nieruchomości na potrzeby wyceny przyjęto jej faktyczny sposób użytkowania, zgodnie z art. 154 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Faktyczny sposób użytkowania	**Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym o funkcji towarzyszącej**
Dominująca i utrwalona funkcja nieruchomości	**Funkcja mieszkaniowa**

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski uwzględniono uzupełniająco, jako informację dotyczącą kierunków polityki przestrzennej gminy. Wskazują one na położenie nieruchomości na terenach zabudowy mieszkaniowej, w strefie zurbanizowanej i tym samym potwierdzają zgodność faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości z kierunkami zagospodarowania przestrzennego analizowanego obszaru.

W konsekwencji na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto mieszkaniowe przeznaczenie nieruchomości, odpowiadające istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z funkcją gospodarczą o charakterze towarzyszącym. Tak ustalone przeznaczenie uwzględniono przy doborze nieruchomości podobnych oraz w dalszym procesie wyceny.

6 PODSUMOWANIE STANU I CECH NIERUCHOMOŚCI

Przeprowadzona analiza stanu prawnego, fizycznego, techniczno-użytkowego oraz planistycznego nieruchomości wskazuje, że przedmiot wyceny stanowi typową dla lokalnego rynku nieruchomość mieszkaniową jednorodzinną, posiadającą jednocześnie kilka indywidualnych cech mających istotne znaczenie z punktu widzenia jej atrakcyjności i wartości rynkowej. Stan prawny nieruchomości jest możliwy do jednoznacznego ustalenia na podstawie zgromadzonych dokumentów, pomimo braku pełnej aktualizacji wpisów w księdze wieczystej i ewidencji gruntów i budynków. Stwierdzone rozbieżności w zakresie danych ewidencyjnych i własnościowych oraz nierozpoznany wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie stanowią przeszkody do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla celu niniejszego operatu. Stwierdzono również rozbieżności względem danych EGiB dotyczące liczby kondygnacji budynków. Faktycznie budynek mieszkalny posiada cztery kondygnacje, w tym jedną podziemną, natomiast budynek gospodarczy – dwie kondygnacje. Rozbieżności te nie wpływają na proces wyceny.

Przeznaczenie nieruchomości przyjęto na podstawie jej faktycznego sposobu użytkowania, wskazującego na dominującą i utrwaloną funkcję mieszkaniową, przy czym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski uwzględniono pomocniczo jako zgodne z tą funkcją.

Do najistotniejszych cech wyróżniających nieruchomość należy zaliczyć korzystną lokalizację łączącą dogodny dostęp do infrastruktury miejskiej ze spokojnym charakterem otoczenia. W bezpośrednim sąsiedztwie występuje zróżnicowana zabudowa mieszkaniowa, pojedyncze obiekty usługowe oraz starsze budynki o charakterze willowym, natomiast w niewielkiej odległości zlokalizowany jest park miejski. Działka o powierzchni 0,1203 ha jest ponadprzeciętnie duża w odniesieniu do skali istniejącej zabudowy oraz lokalnych uwarunkowań rynkowych, zapewniając korzystne warunki zagospodarowania. Pomimo obecnego, słabego stanu utrzymania zieleni, istniejący starodrzew i dojrzała roślinność stanowią istotny potencjał krajobrazowy, który po wykonaniu prac porządkowych i pielęgnacyjnych może podnieść walory estetyczne i użytkowe nieruchomości. Dodatkowymi atutami są pełne uzbrojenie terenu oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Indywidualnym uwarunkowaniem nieruchomości jest bezpośrednie sąsiedztwo Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego. Ze względu na brak wystarczających danych rynkowych jego wpływu na wartość nie uwzględniono ilościowo w procesie wyceny.

Stan techniczny zabudowy oceniono jako poniżej średniego i odpowiadający wiekowi obiektów oraz wieloletniemu okresowi ich eksploatacji. Budynek mieszkalny zachowuje swoją funkcję użytkową, jednak zakres i standard dotychczas wykonanych prac nie zmieniają ogólnej oceny technicznej obiektu, który wymaga przeprowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych. Budynek gospodarczy znajduje się w słabym stanie technicznym, charakteryzuje się wysokim stopniem zużycia technicznego. Analiza dostępnych dokumentów, przeprowadzonych oględzin oraz pozostałych źródeł informacji nie wykazała występowania uwarunkowań środowiskowych, konserwatorskich ani innych ograniczeń, które wymagałyby odrębnego uwzględnienia przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości. Całokształt zidentyfikowanych cech stanowił podstawę określenia pozycji nieruchomości na lokalnym rynku oraz doboru nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny.

7 INDYWIDUALNE UWARUNKOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Istotnym elementem otoczenia nieruchomości jest zrealizowana przez Gminę Koźmin Wielkopolski inwestycja polegająca na budowie Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego, usytuowanego bezpośrednio przy północnej ścianie budynku stanowiącego przedmiot wyceny. Okoliczność ta ma indywidualny charakter i nie wystąpiła w analizowanej próbie nieruchomości podobnych. Nawet znaczne rozszerzenie obszaru rynku nie zapewniałoby możliwości pozyskania wiarygodnych danych dotyczących porównywalnych sytuacji, a jednocześnie prowadziłoby do ograniczenia porównywalności danych i obniżenia precyzji szacowania. Z uwagi na brak wystarczających danych rynkowych umożliwiających obiektywną ocenę wpływu tego uwarunkowania na wartość rynkową, nie została ona przyjęta jako odrębna cecha rynkowa ani podstawa zastosowania samodzielnej korekty.

8 WYCENA NIERUCHOMOŚCI

8.1 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

8.1.1 Rodzaj rynku

Zgodnie z przedmiotem, zakresem i celem wyceny oraz charakterystyką lokalnego rynku nieruchomości, analizą objęto transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, podobnych do nieruchomości wycenianej, stanowiących przedmiot prawa własności.

8.1.2 Obszar rynku

Analizą objęto rynek lokalny miasta Koźmin Wielkopolski.

Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych pozyskano z Rejestru Cen Nieruchomości oraz aktów notarialnych udostępnionych przez właściwy organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny w ramach obowiązujących usług udostępniania danych.

8.1.3 Okres badania rynku

Okresem badania rynku objęto okres nieznacznie ponad dwóch lat poprzedzających dzień wyceny. Tak przyjęty okres wynika z ograniczonej liczby transakcji nieruchomościami podobnymi na rynku lokalnym oraz potrzeby zachowania reprezentatywnego zbioru danych.

8.1.4 Charakterystyka rynku

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest na lokalnym rynku nieruchomości obejmującym miasto Koźmin Wielkopolski. Rynek ten należy do rynków średnio rozwiniętych, charakteryzujących się umiarkowaną liczbą zawieranych transakcji oraz ograniczoną podażą nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Obrót koncentruje się przede wszystkim na nieruchomościach przeznaczonych na cele mieszkaniowe, natomiast transakcje dotyczące nieruchomości o cechach zbliżonych do przedmiotu wyceny występują stosunkowo rzadko.

W latach 2024–2026 lokalny rynek nieruchomości pozostawał stabilny. Po okresie wysokiej zmienności wywołanej wzrostem inflacji, podwyżkami stóp procentowych oraz ograniczeniem dostępności kredytów hipotecznych rynek wszedł w fazę stopniowej równowagi. Pomimo utrzymywania się relatywnie wysokich kosztów finansowania oraz kosztów realizacji nowych inwestycji budowlanych popyt na nieruchomości mieszkaniowe pozostawał na stabilnym poziomie, wspierany ograniczoną podażą oraz wysokimi kosztami budowy nowych budynków mieszkalnych.

Na analizowanym rynku obserwowany jest umiarkowany wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych, przy jednoczesnym niewielkim zróżnicowaniu poziomu cen nieruchomości podobnych. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się nieruchomości zlokalizowane w granicach administracyjnych miasta, posiadające korzystną lokalizację, pełne uzbrojenie techniczne oraz budynki umożliwiające użytkowanie bez konieczności ponoszenia znacznych nakładów inwestycyjnych. Jednocześnie nieruchomości wymagające kompleksowych remontów nadal znajdują nabywców, jednak ich atrakcyjność rynkowa uzależniona jest przede wszystkim od relacji ceny do przewidywanych nakładów modernizacyjnych.

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położonych na terenie miasta Koźmin Wielkopolski. Analizą objęto transakcje zawarte w latach 2024–2026, uznając je za najbardziej reprezentatywne dla poziomu cen

obowiązujących na dzień wyceny. Łącznie zidentyfikowano 19 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Z dalszej analizy wyeliminowano transakcje dotyczące nieruchomości niepodobnych pod względem rodzaju zabudowy, funkcji, skali, standardu lub uwarunkowań rynkowych, a także transakcje o charakterze nierynkowym oraz przypadki skrajne, których uwzględnienie mogłoby prowadzić do zniekształcenia wyników wyceny. Do dalszych porównań zakwalifikowano wyłącznie transakcje, dla których zakres dostępnych informacji umożliwiał wiarygodną ocenę podobieństwa oraz identyfikację cech wpływających na poziom cen.

Analiza zgromadzonego materiału dowodowego pozwala stwierdzić, że do podstawowych cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości w analizowanym segmencie należą:

- Lokalizacja,
- Stan techniczny, standard wykończenia oraz funkcjonalność budynku,
- Wielkość, uzbrojenie i zagospodarowanie działki,
- Zabudowa towarzysząca.

Rynek nieruchomości podobnych należy uznać za wystarczająco rozwinięty do zastosowania podejścia porównawczego. Liczba zidentyfikowanych transakcji oraz stopień ich podobieństwa umożliwiają wiarygodne określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości metodą porównywania parami.

8.1.5 Zestawienie dokonanych transakcji nieruchomościami podobnymi

L.p.	Data sprzedaży	Jednostka ewidencyjna	Pow. działki [m²]	PU budynku [m²]	Rodzaj transakcji	Rodzaj prawa	Cena sprzedaży [zł]	Cena [zł/m²]	Zaktualizowana cena [zł/m²]
1	2026-06-17	Koźmin Wlkp.- Miasto	320	126,29	wolny rynek	własność	680 000,00	5 384,58	5 411,14 zł
2	2026-02-05	Koźmin Wlkp.- Miasto	1984	141,70	wolny rynek	własność	700 000,00	4 939,90	5 012,99 zł
3	2025-09-26	Koźmin Wlkp.- Miasto	909	123,25	wolny rynek	własność	592 000,00	4 803,25	4 933,54 zł
4	2025-06-25	Koźmin Wlkp.- Miasto	1067	178,21	wolny rynek	własność	550 000,00	3 086,25	3 192,80 zł
5	2025-05-26	Koźmin Wlkp.- Miasto	1071	117,50	wolny rynek	własność	350 000,00	2 978,72	3 088,91 zł
6	2025-02-13	Koźmin Wlkp.- Miasto	850	85,61	wolny rynek	własność	625 000,00	7 300,35	7 624,39 zł
7	2024-08-06	Koźmin Wlkp.- Miasto	548	138,75	wolny rynek	własność	325 000,00	2 342,32	2 480,95 zł
	WD	**0,5471**			**Cena średnia**			**4 405,05 zł**	**4 534,96 zł**
	WG	**1,6812**			**Cena minimalna**			**2 342,32 zł**	**2 480,95 zł**
	Delta	**5 143,44 zł**			**Cena maksymalna**			**7 300,35 zł**	**7 624,39 zł**

Ostatecznie przyjęto powyższych 7 wolnorynkowych transakcji nieruchomości o najwyższym stopniu podobieństwa do nieruchomości wycenianej.

Ceny jednostkowe nieruchomości przyjętych do analizy, po aktualizacji na dzień wyceny, mieściły się w przedziale od 2 480,95 zł/m² do 7 624,39 zł/m², przy średniej cenie 4 534,96 zł/m² oraz rozstępie cen wynoszącym 5 143,44 zł/m². Kolorem zielonym oznaczono transakcje przyjęte do bezpośrednich porównań.

8.2 ANALIZA ZMIAN POZIOMU CEN W CZASIE

Na potrzeby określenia wpływu upływu czasu na poziom cen przeprowadzono analizę zależności pomiędzy datami transakcji a zaktualizowanymi cenami jednostkowymi nieruchomości przyjętych do analizy. Zastosowana regresja liniowa wykazała niski poziom dopasowania modelu (R^2 = 0,07), co nie pozwala na potwierdzenie statystycznie istotnego trendu cenowego bezpośrednio na podstawie lokalnej próby. Wynik ten należy wiązać przede wszystkim z niewielką liczbą transakcji oraz znacznym zróżnicowaniem ich cech indywidualnych.

Pomocniczo przeanalizowano wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych publikowane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla województwa wielkopolskiego. W kolejnych okresach wyniosły one: 101,3 w II kwartale 2025 r., 101,6 w III kwartale 2025 r., 102,1 w IV kwartale 2025 r. oraz 102,6 w I kwartale 2026 r., przy podstawie „kwartał poprzedni = 100". Łącznie oznacza to wzrost cen o około 7,8% w okresie roku. Dane te potwierdzają wzrostowy kierunek zmian cen na regionalnym rynku mieszkaniowym.

Wskaźniki GUS odnoszą się jednak do rynku wojewódzkiego, a więc do szerszego poziomu agregacji niż lokalny rynek właściwy dla przedmiotu wyceny. Z tego względu potraktowano je pomocniczo, bez ich bezpośredniego przenoszenia do wyceny. Uwzględniając ograniczoną płynność rynku lokalnego, zróżnicowanie nieruchomości oraz brak statystycznego potwierdzenia trendu w analizowanej próbie, do aktualizacji cen przyjęto ostrożny trend wzrostowy w wysokości 3% rocznie. Poziom ten stanowi korektę ekspercką, wspartą kierunkiem zmian wynikającym z danych GUS.

8.3 METODYKA WYCENY

8.3.1 Określenie rodzaju wartości

Przedmiotem wyceny jest określenie:

wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkową definiuje art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako szacunkową kwotę, jaką można uzyskać za nieruchomość w dniu wyceny, przy założeniu zawarcia transakcji na warunkach rynkowych pomiędzy stronami działającymi z rozeznaniem, w sposób rozważny oraz nieznajdującymi się w sytuacji przymusowej.

Określona wartość odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za nieruchomość w typowych warunkach obrotu rynkowego, przy odpowiednim okresie ekspozycji na rynku oraz przy braku szczególnych okoliczności wpływających na przebieg transakcji.

8.3.2 Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono w:

podejściu porównawczym

metodą porównywania parami

zgodnie z art. 153 ust. 1 oraz art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Przyjęcie podejścia porównawczego uzasadnia charakter nieruchomości, cel wyceny oraz dostępność wiarygodnych danych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych. Zastosowana metoda porównywania parami umożliwia określenie wartości rynkowej nieruchomości poprzez porównanie jej z nieruchomościami podobnymi będącymi przedmiotem obrotu rynkowego, z uwzględnieniem różnic pomiędzy ich cechami wpływającymi na poziom uzyskiwanych cen.

W procesie wyceny:

- określono właściwy rynek nieruchomości,
- zidentyfikowano cechy rynkowe wpływające na poziom cen,
- określono ich znaczenie na podstawie analizy rynku,
- wybrano nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej,
- przeprowadzono analizę porównawczą z uwzględnieniem różnic pomiędzy nieruchomościami,
- określono wartość nieruchomości na podstawie skorygowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Podstawę porównań stanowiły ceny transakcyjne nieruchomości podobnych odniesione do właściwej jednostki porównawczej, odpowiadającej specyfice analizowanego rynku. Zakres oraz wielkość korekt ustalono na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości, z uwzględnieniem wpływu poszczególnych cech rynkowych na poziom uzyskiwanych cen.

Przyjęte podejście, metoda i technika wyceny odpowiadają celowi wyceny, rodzajowi i przeznaczeniu nieruchomości oraz zakresowi dostępnych danych rynkowych, zapewniając wiarygodne określenie jej wartości rynkowej.

8.4 ROZWIĄZANIA MERYTORYCZNE I TOK OBLICZENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

8.4.1 Charakterystyka cech rynkowych oraz ich wag

Na potrzeby wyceny zidentyfikowano cechy rynkowe istotne dla kształtowania cen nieruchomości podobnych, z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości wycenianej, charakterystyki lokalnego rynku oraz zakresu zgromadzonych danych porównawczych.

Analizie poddano szerszy katalog potencjalnych cech wpływających na poziom cen transakcyjnych. Do dalszej procedury porównawczej przyjęto wyłącznie te cechy, które w badanym zbiorze wykazywały rzeczywiste zróżnicowanie, mogły zostać wiarygodnie rozpoznane dla wszystkich nieruchomości oraz miały istotne znaczenie z punktu widzenia uczestników rynku.

Oceny dokonano z uwzględnieniem wyników analizy rynku, dostępności i jakości danych źródłowych, powtarzalności poszczególnych cech w analizowanych transakcjach oraz możliwości ich jednoznacznej

oceny. Cechy niewykazujące zróżnicowania lub niemające istotnego wpływu na poziom cen nie zostały uwzględnione w dalszej analizie.

W wyniku przeprowadzonej analizy wyodrębniono katalog cech rynkowych stanowiących podstawę procedury porównawczej. Dobór cech oraz ich znaczenie odzwierciedlają zachowania uczestników lokalnego rynku nieruchomości oraz wpływ poszczególnych atrybutów na poziom uzyskiwanych cen transakcyjnych.

Wagi poszczególnych cech określono w ramach podejścia analityczno-eksperckiego, z uwzględnieniem ich względnego znaczenia dla uczestników rynku, stopnia zróżnicowania cen w analizowanej próbie transakcji oraz wyników porównania nieruchomości o cenach skrajnych.

Pomocniczo przeprowadzono analizę zależności pomiędzy ocenami cech rynkowych a zaktualizowanymi cenami jednostkowymi siedmiu nieruchomości, z wykorzystaniem współczynnika korelacji rang Spearmana oraz testów Kruskala–Wallisa i Manna–Whitneya. Najsilniejszą i najbardziej spójną zależność stwierdzono dla stanu technicznego, standardu wykończenia i funkcjonalności budynku, co potwierdza zasadność przypisania tej cesze najwyższej wagi. Dla pozostałych cech uzyskano słabsze i przeważnie nieistotne statystycznie zależności.

Z uwagi na ograniczoną liczebność próby oraz nierówną reprezentację poszczególnych stanów cech wyniki analizy statystycznej wykorzystano do weryfikacji, a nie bezpośredniego obliczenia wag. Zestawiono je z obserwowanym zróżnicowaniem cen, charakterystyką nieruchomości o cenach skrajnych oraz oceną preferencji uczestników lokalnego rynku.

Łączna analiza potwierdziła dominujące znaczenie stanu technicznego, standardu wykończenia i funkcjonalności budynku oraz duże znaczenie lokalizacji. Cechom dotyczącym wielkości, uzbrojenia i zagospodarowania działki przypisano znaczenie niższe, natomiast zabudowie towarzyszącej – uzupełniające. Na tej podstawie przyjęto wagi odpowiadające rozpoznanej hierarchii cech i ich wpływowi na poziom cen transakcyjnych.

WYZNACZONE WAGI ORAZ CHARAKTERYSTYKA CECH RYNKOWYCH

Cecha rynkowa / waga cechy	Ocena	Opis
Lokalizacja 30 %	Dobra [2]	Położenie w korzystnej części miasta, zapewniające dogodny dostęp do usług, terenów zieleni oraz infrastruktury społecznej. Otoczenie uporządkowane, spokojne i pozytywnie postrzegane przez uczestników rynku.
	Średnia [1]	Położenie na obrzeżach miasta lub w mniej atrakcyjnym otoczeniu, z ograniczonym dostępem do usług, infrastruktury lub terenów rekreacyjnych.
Stan techniczny, standard wykończenia i funkcjonalność budynku 35 %	Dobry [4]	Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym i użytkowym, po kompleksowym remoncie lub modernizacji, niewymagający istotnych nakładów. Standard wykończenia dobry, rozwiązania funkcjonalne odpowiadają przeciętnym wymaganiom rynku.
	Średni [3]	Budynek w średnim stanie technicznym i użytkowym, utrzymany prawidłowo, wymagający jedynie bieżących prac konserwacyjnych lub niewielkich nakładów odtworzeniowych. Standard wykończenia średni, funkcjonalność bez istotnych ograniczeń.
	Poniżej średniej [2]	Budynek zachowujący funkcjonalność, jednak wymagający wykonania prac remontowych lub modernizacyjnych wynikających z naturalnego zużycia technicznego. Standard wykończenia poniżej średniej, elementy wyposażenia i instalacje pochodzące z różnych, starszych okresów użytkowania.
	Słaby [1]	Budynek o znacznym stopniu zużycia technicznego, wymagający remontu generalnego i kompleksowej modernizacji. Standard wykończenia niski, rozwiązania funkcjonalne przestarzałe.
Wielkość, uzbrojenie i zagospodarowanie działki 25 %	Dobra [2]	Działka o korzystnych cechach użytkowych, wyróżniająca się ponadprzeciętną powierzchnią lub atrakcyjnym sposobem zagospodarowania. Teren w pełni uzbrojony, zapewniający dobre warunki użytkowania oraz potencjał dalszego zagospodarowania, niezależnie od aktualnego stopnia utrzymania.
	Średnia [1]	Działka o przeciętnych lub ograniczonych walorach użytkowych, wynikających z mniejszej powierzchni, mniej korzystnego zagospodarowania,

Cecha rynkowa / waga cechy	Ocena	Opis
		ograniczonego potencjału wykorzystania lub innych cech wpływających na obniżenie jej atrakcyjności rynkowej.
Zabudowa towarzysząca 10%	Bardzo dobra [4]	Rozbudowana i ponadprzeciętnie funkcjonalna zabudowa towarzysząca, pozostająca w dobrym stanie technicznym i zapewniająca istotne dodatkowe walory użytkowe.
	Dobra [3]	Występuje funkcjonalna zabudowa towarzysząca (garaż, budynki gospodarcze lub inne obiekty pomocnicze) pozostająca w stanie umożliwiającym dalsze użytkowanie bez konieczności ponoszenia istotnych nakładów.
	Średnia [2]	Występuje zabudowa towarzysząca o ograniczonej funkcjonalności lub słabym stanie technicznym, wymagająca wykonania prac remontowych albo modernizacyjnych.
	Poniżej średniej [1]	Brak zabudowy towarzyszącej.

8.4.2 Charakterystyka szacowanej nieruchomości

Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej
Lokalizacja	**Dobra [2]**
Stan techniczny, standard wykończenia i funkcjonalność budynku	**Poniżej średniej [2]**
Wielkość, uzbrojenie i zagospodarowanie działki	**Dobra [2]**
Zabudowa towarzysząca	**Średnia [2]**

8.4.3 Charakterystyka nieruchomości o minimalnej i maksymalnej cenie jednostkowej

Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości o cenie minimalnej	Ocena nieruchomości o cenie maksymalnej
Lokalizacja	**Średnia [1]**	**Dobra [2]**
Stan techniczny, standard wykończenia i funkcjonalność budynku	**Słaby [1]**	**Dobry [4]**
Wielkość, uzbrojenie i zagospodarowanie działki	**Średnia [1]**	**Dobra [2]**
Zabudowa towarzysząca	**Poniżej średniej [1]**	**Bardzo dobra [4]**

W analizowanym zbiorze nieruchomość o najniższej cenie jednostkowej charakteryzuje się najmniej korzystnym układem cech rynkowych, natomiast nieruchomość o najwyższej cenie jednostkowej – układem najkorzystniejszym. Zależność ta potwierdza logiczną spójność zbioru, prawidłowe rozpoznanie cech wpływających na poziom cen oraz jego przydatność do określenia wartości nieruchomości metodą porównywania parami.

8.4.4 Wybór i charakterystyka nieruchomości porównawczych

Spośród analizowanego zbioru do bezpośrednich porównań przyjęto nieruchomości wykazujące największe podobieństwo do przedmiotu wyceny pod względem cech istotnych rynkowo, a tym samym zapewniające najbardziej wiarygodną podstawę do określenia jego wartości.

Transakcja L.p. 2 (obręb Miasto Koźmin Wielkopolski, gm. Koźmin Wielkopolski)

- Lokalizacja – **Średnia [1]**
- Stan techniczny, standard wykończenia i funkcjonalność budynku – **Dobry [4]**
- Wielkość, uzbrojenie i zagospodarowanie działki – **Dobra [2]**
- Zabudowa towarzysząca – **Dobra [3]**

Cena jednostkowa po aktualizacji do poziomu cen na dzień wyceny wynosi: 5 012,99 zł/m^2 powierzchni użytkowej

Transakcja L.p. 3 (obręb Miasto Koźmin Wielkopolski, gm. Koźmin Wielkopolski)

- Lokalizacja – **Dobra [2]**
- Stan techniczny, standard wykończenia i funkcjonalność budynku – **Średni [3]**
- Wielkość, uzbrojenie i zagospodarowanie działki – **Dobra [2]**
- Zabudowa towarzysząca – **Dobra [3]**

Cena jednostkowa po aktualizacji do poziomu cen na dzień wyceny wynosi: 4 933,54 zł/m^2 powierzchni użytkowej

Transakcja L.p. 5 (obręb Miasto Koźmin Wielkopolski, gm. Koźmin Wielkopolski)

- Lokalizacja – **Dobra [2]**
- Stan techniczny, standard wykończenia i funkcjonalność budynku – **Słaby [1]**
- Wielkość, uzbrojenie i zagospodarowanie działki – **Dobra [2]**
- Zabudowa towarzysząca – **Średnia [2]**

Cena jednostkowa po aktualizacji do poziomu cen na dzień wyceny wynosi: 3 088,91 zł/m^2 powierzchni użytkowej.

8.4.5 Wycena nieruchomości

Wyceny dokonano poprzez porównanie nieruchomości wycenianej z trzema nieruchomościami uznanymi za najbardziej podobne spośród transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Doboru transakcji dokonano na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz oceny stopnia podobieństwa cech rynkowych.

W procesie porównania uwzględniono zidentyfikowane cechy rynkowe wraz z przypisanymi im wagami. Dla każdej cechy określono wielkość korekty wynikającą z różnic pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi, co pozwoliło na wyznaczenie skorygowanych cen jednostkowych.

W poniższej tabeli przedstawiono przebieg procesu porównawczego obejmujący oceny cech rynkowych, zastosowane korekty oraz skorygowane ceny jednostkowe stanowiące podstawę określenia wartości rynkowej nieruchomości wycenianej.

Atrybuty wartościujące	Waga atrybutu (%)	Zakres kwotowy atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównywane					
Położenie / oznaczenie			Koźmin Wlkp., Marcinca 11	Transakcja L.p. 2		Transakcja L.p. 3		Transakcja L.p. 5	
Cena jednostkowa zaktualizowana na dzień wyceny (zł/m^2)				5 012,99 zł		4 933,54 zł		3 088,91 zł	
Lokalizacja	30	1543,03	2	1	100 1 543,03 zł	2	0 0,00 zł	2	0 0,00 zł
Stan techniczny, standard wykończenia i funkcjonalność budynku	35	1800,20	2	4	-66,67 -1 200,14 zł	3	-33,33 -600,07 zł	1	33,33 600,07 zł
Wielkość, uzbrojenie i zagospodarowanie działki	25	1285,86	2	2	0 0,00 zł	2	0 0,00 zł	2	0 0,00 zł
Zabudowa towarzysząca	10	514,34	2	3	-33,33 -171,45 zł	3	-33,33 -171,45 zł	2	0 0,00 zł
Łączna wartość korekt	100	5143,44			171,45 zł		-771,52 zł		600,07 zł
Skorygowana cena 1 m^2 (zł/m^2)					5 184,44 zł		4 162,02 zł		3688,97
Wartość 1 m^2 powierzchni (zł/m^2)	4 345,15 zł		Wartość nieruchomości w zaokrągleniu				730 800 zł		
Analityczna wartość nieruchomości	730 810,78 zł								

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z budynkiem gospodarczym, położonej w Koźminie Wielkopolskim przy ul. Józefa Marcińca 11, obejmującej działkę ewidencyjną nr 1444, obręb 0001 Koźmin Wielkopolski, gmina Koźmin Wielkopolski, wynosi:

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

730 800 zł

słownie: *siedemset trzydzieści tysięcy osiemset złotych*

10 ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE

Określona wartość rynkowa odpowiada wartości jednostkowej 4 345,15 zł/m^2. Poziom ten mieści się w przedziale zaktualizowanych cen jednostkowych analizowanych transakcji i jest nieznacznie niższy od średniej dla całego zbioru, wynoszącej 4 534,96 zł/m^2. Takie usytuowanie wyniku odpowiada układowi cech rynkowych przedmiotowej nieruchomości.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Koźminie Wielkopolskim charakteryzuje się umiarkowaną aktywnością i selektywnym popytem, jednak liczba oraz zróżnicowanie zidentyfikowanych transakcji zapewniły wystarczającą podstawę porównawczą. Na atrakcyjność nieruchomości korzystnie wpływają jej lokalizacja, ponadprzeciętna wielkość i pełne uzbrojenie działki oraz utrwalony mieszkaniowy charakter otoczenia. Wpływ negatywny wywierają natomiast stan techniczny zabudowy i zakres koniecznych prac remontowych. Stan prawny jest możliwy do jednoznacznego ustalenia, a stwierdzone rozbieżności formalne nie wywierają mierzalnego wpływu na wartość.

Uzyskany wynik odzwierciedla równowagę pomiędzy potencjałem nieruchomości a ograniczeniami jej obecnego stanu. Odpowiada on najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na dzień wyceny w warunkach lokalnego rynku.

11 ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA WYKORZYSTANIA OPERATU

1. Operat szacunkowy sporządzono wyłącznie dla celu określonego w operacie.
2. Operat może być wykorzystywany wyłącznie zgodnie z celem, dla którego został sporządzony. Wykorzystanie go w innym celu wymaga zgody autora.
3. Operat nie może być publikowany ani rozpowszechniany, w całości lub w części, w sposób mogący prowadzić do wykorzystania go w celu innym niż określony w operacie, z zastrzeżeniem przypadków wynikających z przepisów prawa.
4. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia, o ile nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, technicznych, planistycznych lub rynkowych bądź inne istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości. Po upływie tego okresu operat może być wykorzystywany po potwierdzeniu jego aktualności zgodnie z art. 156 ust. 3–4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Określona w operacie wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług (VAT). Operat nie rozstrzyga kwestii opodatkowania planowanej transakcji, które zależy od jej charakteru, statusu podatkowego stron oraz przepisów obowiązujących na dzień jej dokonania.
6. Wartość określona w operacie nie obejmuje kosztów transakcyjnych, kosztów finansowania, podatków, opłat ani innych kosztów związanych z nabyciem lub zbyciem nieruchomości, chyba że w treści operatu wskazano inaczej.
7. Operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru czynności rzeczoznawcy majątkowego, z zachowaniem zasad etyki zawodowej i bezstronności, na podstawie stanu nieruchomości, stanu prawnego i poziomu rynku przyjętych na daty wskazane w operacie.
8. Przy sporządzaniu operatu wykorzystano dokumenty i informacje udostępnione przez Zamawiającego i właścicieli nieruchomości, dokumenty i dane pozyskane z rejestrów publicznych oraz akt księgi wieczystej, wyniki oględzin i dane rynkowe. Dokumenty i informacje poddano analizie w zakresie niezbędnym do wykonania wyceny, a stwierdzone rozbieżności opisano w odpowiednich częściach operatu.
9. Operat nie stanowi kompleksowej opinii prawnej, audytu prawnego, podatkowego, technicznego, budowlanego, środowiskowego ani procedury due diligence. Stan prawny oraz pozostałe zagadnienia analizowano w zakresie niezbędnym do prawidłowego określenia wartości nieruchomości.
10. Ocena stanu technicznego nieruchomości została dokonana wyłącznie dla potrzeb wyceny, na podstawie oględzin oraz udostępnionej dokumentacji. Oględziny obejmowały wyłącznie elementy widoczne i dostępne; nie dokonywano oględzin elementów zakrytych lub niedostępnych ani badań sprawności i stanu technicznego instalacji. Ocena ta nie stanowi ekspertyzy technicznej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

11. W toku czynności nie wykonywano odkrywek, badań konstrukcyjnych, badań instalacji, badań geologicznych, geotechnicznych ani hydrogeologicznych, jak również innych specjalistycznych badań technicznych. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, których nie można było stwierdzić przy zachowaniu należytej staranności zawodowej.
12. Wycena nie obejmuje odrębnej analizy zanieczyszczenia gruntu, wód gruntowych, występowania substancji niebezpiecznych ani innych uwarunkowań środowiskowych. W toku czynności nie pobierano próbek gruntu ani wód gruntowych i nie wykonywano badań w tym zakresie. Uwzględniono wyłącznie uwarunkowania środowiskowe wynikające z dokumentów lub informacji dostępnych na datę wyceny.
13. Autor nie wykonywał samodzielnych pomiarów geodezyjnych ani inwentaryzacji budowlanej nieruchomości. Dane dotyczące powierzchni oraz pozostałych parametrów przyjęto na podstawie dokumentów i informacji wskazanych w operacie.
14. Obliczenia przeprowadzono z zachowaniem pełnej precyzji wartości liczbowych. Wartości prezentowane w tabelach zaokrąglono, dlatego działania wykonane na tych wartościach mogą wykazywać nieznaczne różnice względem podanych wyników, pozostające bez wpływu na końcowy wynik wyceny.
15. Wycena nie obejmuje wartości przedsiębiorstwa, wartości firmy, renomy, praw niematerialnych, ruchomości, wyposażenia ani innych składników majątkowych niezwiązanych trwale z nieruchomością, chyba że w treści operatu wskazano inaczej.
16. Autor nie ponosi odpowiedzialności za skutki wykorzystania operatu niezgodnie z jego celem, zakresem lub przyjętymi założeniami, jak również za zmiany stanu prawnego, faktycznego lub rynkowego nieruchomości, które nastąpiły po dacie, na którą określono wartość.
17. Wszelkie decyzje inwestycyjne, podatkowe, prawne, finansowe oraz transakcyjne podejmowane na podstawie operatu pozostają po stronie właściwych uczestników tych procesów.
18. Autor operatu oświadcza, że posiada kwalifikacje i doświadczenie zawodowe niezbędne do sporządzenia niniejszej wyceny oraz że operat został sporządzony z zachowaniem niezależności, bezstronności i należytej staranności zawodowej.

12 ZAŁĄCZNIKI

1. Treść Księgi Wieczystej nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie – IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 1444, obręb 0001 Koźmin Wielkopolski, gmina Koźmin Wielkopolski.
3. Wypis z rejestru gruntów dla działki nr 1444, obręb 0001 Koźmin Wielkopolski, gmina Koźmin Wielkopolski.
4. Wypis z kartoteki budynków dla działki nr 1444, obręb 0001 Koźmin Wielkopolski, gmina Koźmin Wielkopolski.
5. Dokumenty z akt księgi wieczystej dotyczące aktualnego stanu własności oraz wniosku o wpis hipoteki przymusowej.
6. Rzuty piwnicy, parteru, piętra i poddasza budynku.
7. Kopia polisy ubezpieczenia OC Rzeczoznawcy Majątkowego.

AUTOR WYCENY:

APRIZO. KANCELARIA WYCENY KAROL PLUTA
UL. JANA PAWŁA II 33 63-720 KOŹMIN WLKP.
NIP: 6211749146 TEL: 782-085-417
www.aprizo.pl

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KAROL PLUTA
63-720 KOŹMIN WLKP.
UL. JANA PAWŁA II 33
TEL. 782 085 417
UPRAWNIENIA NR 7252

Załącznik nr 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	1444	1, 3
Identyfikator działki	301203_4.0001.1444	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	301203_4.0001, KOŹMIN WIELKOPOLSKI	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 WIELKOPOLSKIE, KROTOSZYŃSKI, KOŹMIN WIELKOPOLSKI, KOŹMIN WIELKOPOLSKI	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00005436 / , 0,1203 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1203 HA	1

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I PLAN; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00001645/61/, 1961-11-06 00:00:00, 1961-11-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2021-08-25, STAROSTA KROTOSZYŃSKI, KROTOSZYN; 18 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1R/00004600/21/001, 2021-09-01 09:59:00, 2021-09-13-10.36.39.383626, NIE, 8-15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / NOTA / 689436 / 26 - 2026-07-27, 17:23:20
   - 1.1 DZ. KW. / KZ1R / 4508 / 26 / 1 - 2026-07-28, 08:10:32 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
   - 1.2 DZ. KW. / KZ1R / 4507 / 26 / 1 - 2026-07-28, 08:09:49 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	25 /280	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)					
Lp. 2.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	25 /280	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)					
Lp. 3.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	46 /280	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)					
Lp. 4.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	46 /280	---	4

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)					
Lp. 5.				—	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	46 /280	—	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)					
Lp. 6.				—	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	92 /280	—	23, 24
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU PO , I NS 408/08, 2008-10-02, SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIE I WYDZIAŁ CYWILNY, KROTOSZYN; 19 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1R/00004600/21/002, 2021-09-01 09:59:00, 2021-09-13-10.36.39.383626, NIE, 8-15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
23	POSTANOWIENIE O PRZYSĄDZENIU WŁASNOŚCI UDZIAŁU 46/280 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI, I CO 424/23, 2024-09-16, SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIE I WYDZIAŁ CYWILNY, KROTOSZYN; 204 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1R/00005288/24/001, 2024-10-22 13:59:00, 2024-10-29-13.45.12.719537, NIE, 201-202 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
24	POSTANOWIENIE O PRZYSĄDZENIU WŁASNOŚCI UDZIAŁU 46/280 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI, I CO 331/21, 2024-09-16, SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIE I WYDZIAŁ CYWILNY, KROTOSZYN; 203 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1R/00005288/24/001, 2024-10-22 13:59:00, 2024-10-29-13.45.12.719537, NIE, 201-202 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	—	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5	42
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W DZIALE II KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, NA SKUTEK POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W KROTOSZYNIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 18.12.2025 ROKU SYGN. AKT I NS 290/25, O STWIERDZENIE NABYCIA SPADKU PO STWIERDZAJĄCEGO, IŻ SPADKOBIERCAMI ZOSTALI: W 1/6 CZĘŚCI, 1/6 CZĘŚCI, W 1/6 CZĘŚCI, 1/6 CZĘŚCI, W 1/6 CZĘŚCI, W 1/6 CZĘŚCI.	

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.
	Lp. 2.
	Lp. 3.
	Lp. 4.
	Lp. 5.
	Lp. 6.

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
42	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU PO I NS 290/25, 2025-12-18, SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIE I WYDZIAŁ CYWILNY, KROTOSZYN; 265 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KZ1R/00001153/26/001, 2026-02-17 14:54:00, 2026-04-01-11.50.55.930956, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

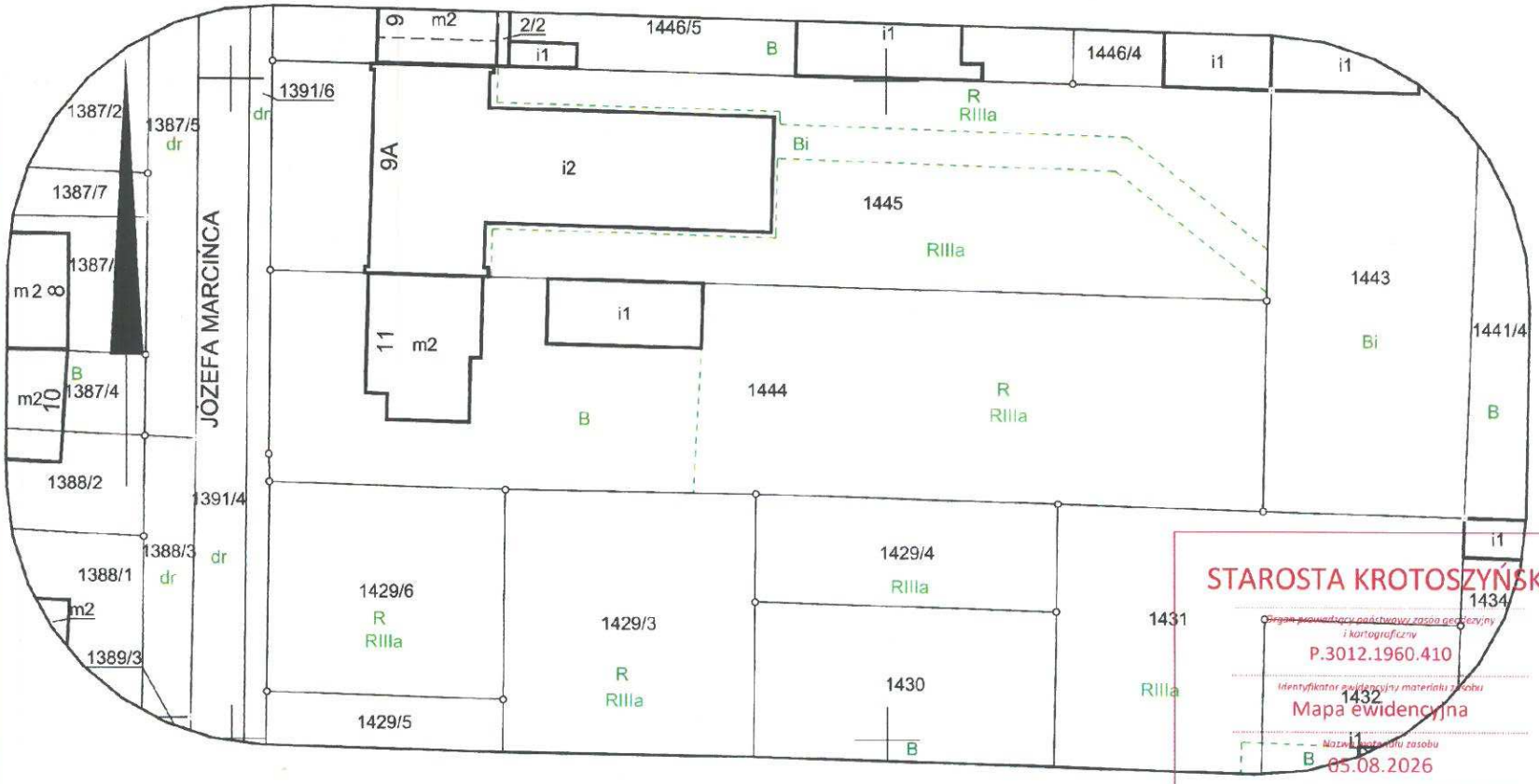
1. DZ. KW. / KZ1R / 3726 / 26 / 1 - 2026-06-16, 13:25:35 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

BRAK WPISÓW

STAROSTWO POWIATOWE
w KROTOSZYNIE
Znak: GG.6642.1713.2026

Kopia mapy ewidencyjnej skala 1:500

Województwo: wielkopolskie
Powiat: krotoszyński
Jednostka ewidencyjna: Koźmin Wielkopolski - miasto
Obręb ewidencyjny: 0001
Arkusz nr 19



Wykonał Lucyna Mikajewska-Trawińska
dn. 05-08-2026 r.

STAROSTA KROTOSZYŃSKI
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
P.3012.1960.410
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
Mapa ewidencyjna
Nazwa materiału zasobu
05.08.2026
Data wykonania kopii materiału zasobu
Z up. Starosty
mgr inż. Aldona Lis
Kierownik Powiatowego Ośrodka
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
w Krotoszynie
GEODETA UPRAWNIONY
NUMER UPRAWNIEŃ 20734
Imię, nazwisko osoby, która podpisała kopię materiału zasobu
Aldona Lis
Elektronicznie podpisany przez Aldona Lis
Data: 2026.08.05 10:04:47 +02'00'

Załącznik nr 2
WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (skala nie jest zachowana)

Załącznik nr 3

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

STAROSTA KROTOSZYŃSKI GG.6621.2682.2026	Województwo: wielkopolskie Powiat: krotoszyński Jednostka ewidencyjna: Koźmin Wielkopolski - miasto Obręb ewidencyjny: **301203_4.0001, Koźmin Wielkopolski**

Uproszczony wypis z rejestru gruntów
według stanu na dzień: 29.07.2026 r. 08:01:11

Numer jednostki rejestrowej gruntów: G513
grupa rejestrowa: 7

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: **92/280** rodzaj prawa/władania: **własność**
rodzice: **PESEL:**
Adres zameldowania na pobyt stały:

UDZIAŁ: **301/1680** rodzaj prawa/władania: **własność**
rodzice:

UDZIAŁ: **301/1680** rodzaj prawa/władania: **własność**
rodzice: **PESEL:**
Adres zameldowania na pobyt stały:

UDZIAŁ: **301/1680** rodzaj prawa/władania: **własność**
rodzice: **PESEL:**
Adres zameldowania na pobyt stały:

UDZIAŁ: **175/1680** rodzaj prawa/władania: **własność**
rodzice: **PESEL:**
Adres zameldowania na pobyt stały:

UDZIAŁ: **25/1680** rodzaj prawa/władania: **własność**
rodzice: **PESEL:**
Adres zameldowania na pobyt stały:

UDZIAŁ: **25/1680** rodzaj prawa/władania: **własność**
rodzice: **PESEL:**
Adres zameldowania na pobyt stały:

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki	Adres/położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha]		Numer księgi wieczystej
					klasoużytku	działki	
19	**1444**		Grunty orne Tereny mieszkaniowe	RIIIa B	0.0688 0.0515	**0.1203**	

Identyfikator działki: 301203_4.0001.1444

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]: 0.1203

BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:

Identyfikator budynku:
301203_4.0001.1444.2_BUD
301203_4.0001.1444.1_BUD

Data sporządzenia dokumentu: 29.07.2026 r.

Dokument sporządzony przez: Przemysław Pietrzak

Z up. STAROSTY
mgr Renata Kubiak
KIEROWNIK REFERATU GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU

Elektronicznie podpisany przez Renata Kubiak
Data: 2026.07.29 14:41:39 +02'00'

(data i podpis osoby upoważnionej przez organ)

Załącznik nr 4

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

STAROSTA KROTOSZYŃSKI GG.6621.2682.2026	Województwo: wielkopolskie Powiat: krotoszyński Jednostka ewidencyjna: Koźmin Wielkopolski - miasto Obręb ewidencyjny: **301203_4.0001, Koźmin Wielkopolski**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW
według stanu na dzień: 29.07.2026 r. 08:01:56

Pozycja kartoteki budynków: 513
Numer jednostki rejestrowej gruntów: G513

BUDYNKI:

Adres budynku	Rodzaj wg KŚT	Łączne pole pow.użytkowej [m2]			Pole pow. zabudowy [m 2]	Liczba kondygnacji nad/pod-ziemnych
		lokali		pomieszczeń przynależnych		
		odrębnych	niewyodręb-nionych			
	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				58	1/0
Identyfikator budynku: 301203_4.0001.1444.2_BUD Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 301203_4.0001.1444						
JÓZEFA MARCIŃCA 11, KOŹMIN WIELKOPOLSKI	budynki mieszkalne (110)				90	2/1
Identyfikator budynku: 301203_4.0001.1444.1_BUD Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 301203_4.0001.1444						
ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W KARTOTECE: 2		0.00	0.00	0.00	148	

KLAUZULE:
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Data sporządzenia dokumentu: 29.07.2026 r.

Dokument sporządzony przez: Przemysław Pietrzak

(podpis)

Z up. STAROSTY
mgr Renata Kubiak
KIEROWNIK REFERATU GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU

Elektronicznie podpisany przez Renata Kubiak
Data: 2026.07.29 14:40:52 +02'00'

(data i podpis osoby upoważnionej przez organ)

Załącznik nr 5

DOKUMENTY Z AKT KSIĘGI WIECZYSTEJ

Postanowienie Sądu Rejonowego w Krotoszynie z 18.12.2025 r., I Ns 290/25

Sygnatura akt I Ns 290/25

ODPIS

POSTANOWIENIE

Krotoszyn, dnia 18-12-2025 r.

Sąd Rejonowy w Krotoszynie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Patryk Raszkiewicz.

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Trawińska.

po rozpoznaniu w dniu 18-12-2025 r. w Krotoszynie,

na rozprawie sprawy z wniosku

przy udziale

o stwierdzenie nabycia spadku po

postanawia:

I. stwierdzić, że spadek po synu , nr PESEL: , zmarłym dnia r. w Biadkach, mającym ostatnie miejsce zwykłego pobytu w Biadkach, na podstawie ustawy nabyli:

- siostra , córka , urodzona r. w , z dobrodziejstwem inwentarza,
- siostra córka , urodzona r. w , z dobrodziejstwem inwentarza,
- siostra , córka , urodzona r. w , z dobrodziejstwem inwentarza,
- brat , syn , urodzony r. w , z dobrodziejstwem inwentarza,
- brat syn , urodzony r. w z dobrodziejstwem inwentarza,
- brat syn , urodzony r. w , wprost,

w udziale po 1/6 części każdy z nich;

II. stwierdzić, że wnioskodawczyni oraz uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

asesor sądowy Patryk Raszkiewicz

Za zgodność z oryginałem
Krotoszyn, dnia 16-02-2026
Z upoważnienia kierownika sekretariatu
Zastępca Kierownika Sekretariatu
I Wydziału Cywilnego
Katarzyna Pawlowska

Poświadczam, że niniejszy wyrok
postanowienie uprawomocnił się
w dniu 30.12.2025 r.
Krotoszyn, dnia 16-02-2026
SĘDZIA
Przewodniczący
I Wydziału Cywilnego
Sędzia Michał Ulka

Akt notarialny Rep. A nr 956/2026 z 27.07.2026 r

Repertorium A numer 956/2026

KZ1R/00005033/26
2026-07-29 13:40:30 Ld. 2

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego siódmego lipca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (27.07.2026 r.), w Kancelarii Notarialnej w Krotoszynie, w Rynku pod nr 33, przed notariuszem Pauliną Zawidzką - Siedlecką stawiła się: ----------

córka
używająca imienia , ----------
PESEL: , ----------
dowód osobisty serii , ----------
zamieszkała wg ośw.: , ----------
działająca przy niniejszym akcie w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz , syna ,
używającego imienia , PESEL: , legitymującego się dowodem osobistym serii nr , zamieszkałego wg ośw.: , jako jego **pełnomocnik**, na mocy aktu notarialnego - pełnomocnictwa, sporządzonego dnia 10.06.2026 r. przed Iwoną Materniak-Andrecką, notariuszem w Częstochowie, Repertorium A nr 1985/2026, oświadczając ponadto, iż ww. pełnomocnictwo nie zostało zmienione, odwołane ani nie wygasło, a jej Mocodawca żyje. ----------

Stawająca oświadczają, że nie dokonała, jak i również nie złożyła wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191ze zm.), co notariusz potwierdza po zweryfikowaniu w ww. rejestrze jej numeru PESEL. ----------

Tożsamość Stawającej notariusz ustaliła na podstawie dowodu osobistego, powołanego przy jej nazwisku. ----------

UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1.

1. działająca w imieniu i na rzecz oświadcza, że: ----------
   - w księdze wieczystej Kw. numer , prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr **1444** (jeden tysiąc czterysta

czterdzieści cztery), położonej w **Koźminie Wielkopolskim**, obręb ewidencyjny 301203_4.0001 Koźmin Wielkopolski, gmina Koźmin Wielkopolski, powiat krotoszyński, województwo wielkopolskie, o powierzchni **0,1203 ha** (dwanaście arów trzy metry kwadratowe), oznaczonej co sposobu korzystania jako **B – tereny mieszkaniowe**, jako **współwłaściciel** w udziale wynoszącym **25/280** (dwadzieścia pięć łamane przez dwieście osiemdziesiąt) **części** wpisany jest ----------

- z odpisu prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Krotoszynie, I Wydział Cywilny, wydanego dnia 18.12.2025 r., sygn. akt I Ns 290/25, wynika, iż zmarł r. w , a spadek po nim, na podstawie ustawy, nabyli: jego siostra , jego siostra jego siostra , jego brat , jego brat oraz jego brat w udziałach wynoszących po 1/6 (jednej szóstej) **części** każdy z nich, przy czym i ww. spadek nabyli z dobrodziejstwem inwentarza, zaś nabył wprost, ----------
- na skutek opisanego powyżej zdarzenia prawnego – dziedziczenia, oraz stali się współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w udziałach wynoszących po **5/336** części każdy z nich, co do tej pory nie zostało ujawnione w przedmiotowej księdze wieczystej ani nie został złożony wniosek w tym zakresie, ----------
- w dziale III ww. księgi wieczystej Kw. numer widnieje ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w dziale II księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, na skutek postanowienia Sądu Rejonowego w Krotoszynie, I Wydział Cywilny z dnia 18.12.2025 roku sygn. akt I Ns 290/25, o stwierdzenie nabycia spadku po stwierdzającego, iż spadkobiercami zostali: w 1/6 części, w **1/6** części, w **1/6** części, w 1/6 części, w 1/6 części, w 1/6 części, ----------
- w dziale IV ww. księgi wieczystej Kw. numer widnieje wzmianka o wniosku DZ.KW./KZ1R/3726/26/1 z dnia 16.06.2026 r., dot. wpisu hipoteki przymusowej w kwocie **243.049,48 zł**, na rzecz **GPM Vindexus Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności** z siedzibą w Warszawie, obciążającej udział przysługujący ----------

- dział I-Sp ww. księgi wieczystej Kw. numer wolny jest od wpisów a księga wieczysta nie zawiera wpisów ostrzeżeń ani wzmianek o wnioskach, poza opisanymi powyżej, ----------
- z wypisu z rejestru gruntów, wydanego dnia 25.06.2026 r. z upoważnienia Starosty Krotoszyńskiego wynika, iż ww. działka gruntu nr **1444** ma powierzchnię **0,1203 ha** (dwanaście arów trzy metry kwadratowe), stanowi **grunty orne**, oznaczone symbolem **RIIIa** oraz **tereny mieszkaniowe**, oznaczone symbolem **B**, ----------
- z wypisu z kartoteki budynków, wydanego dnia 25.06.2026 r. z upoważnienia Starosty Krotoszyńskiego wynika, iż ww. działka gruntu nr **1444** zabudowana jest: ----------
  - jednokondygnacyjnym budynkiem sklasyfikowanym jako **pozostałe budynki niemieszkalne**, o powierzchni zabudowy **58,00 m2** (pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), ----------
  - budynkiem sklasyfikowanym jako **budynek mieszkalny**, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej oraz o powierzchni zabudowy **90,00 m2** (dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych), położonym przy **ul. Józefa Marcińca** nr **11** (jedenaście) w **Koźminie Wielkopolskim**, ----------
- z zaświadczenia nr GK 6724.114.2026, wydanego dnia 23.06.2026 r. przez Burmistrza Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski wynika, iż: ----------
  - ww. działka gruntu nr **1444** nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski i nie została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego na powyższą działkę, ----------
  - ww. działka gruntu nr **1444** znajduje się na obszarze zdegradowanym, wyznaczonym uchwałą nr XIII.85.2025 Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim z dnia 11.02.2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Koźmin Wielkopolski, ------
  - ww. działka gruntu nr **1444** nie znajduje się na obszarze rewitalizacji oraz nie jest położona na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 09.10.2015 r. o rewitalizacji, ----------
- ww. działka gruntu nr **1444** nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach oraz nie wydano wobec tejże działki gruntu decyzji określającej zadania z zakresu gospodarki leśnej dla lasów rozdrobnionych na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy o lasach, ----------
- przedmiotowa nieruchomość nie stanowi gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478), ----------

- przedmiotowa nieruchomość nie jest położona w specjalnej strefie ekonomicznej, nie jest przedmiotem prawa odkupu lub pierwokupu umownego, ani nie jest przedmiotem prawa pierwokupu ustawowego, ---------
- z dokumentów - zajęć wierzytelności, wydanych dnia 30.06.2026 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Częstochowie Karolinę Michno, wynika, że: ----------
- na wniosek wierzyciela: **Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty** z siedzibą we Wrocławiu, zgodnie z tytułem wykonawczym - nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym dnia 25.08.2017 r. przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XII Wydział Cywilny, sygn. akt XII Nc 4240/17, zaopatrzonym w klauzulę wykonalności z dnia 27.03.2018 r., przeciwko zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o zapłatę należności głównej w wysokości **25.263,68 zł** oraz odsetek do dnia 30.06.2026 r. w wysokości **3.313,01 zł**, Km 187/26, ----------
- na wniosek wierzyciela: **Ultimo Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności** z siedzibą we Wrocławiu, zgodnie z tytułem wykonawczym - nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym dnia 20.12.2019 r. przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie, I Wydział Cywilny, sygn. akt I Nc 662/19, zaopatrzonym w klauzulę wykonalności z dnia 22.07.2020 r., przeciwko zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o zapłatę należności głównej w wysokości **3.441,46 zł** oraz odsetek do dnia 30.06.2026 r. w wysokości **2.140,62 zł**, Km 275/25, ----------
- na wniosek wierzyciela: **Best IV Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności** z siedzibą w Gdyni, zgodnie z tytułem wykonawczym - nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym dnia 25.11.2015 r. przez Sąd Rejonowy w Lublin-Zachód w Lublinie, VI Wydział Cywilny, sygn. akt VI Nc-e 2220291/15, zaopatrzonym w klauzulę wykonalności z dnia 26.02.2016 r., przeciwko zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o zapłatę należności głównej w wysokości **1.249,03 zł** oraz odsetek do dnia 30.06.2026 r. w wysokości **787,04 zł**, Km 140/24, ----------
- na wniosek wierzyciela: **Best IV Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty** z siedzibą w Gdyni, zgodnie z tytułem wykonawczym - nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym dnia 18.11.2015 r. przez Sąd Rejonowy w Lublin-Zachód w Lublinie, VI Wydział Cywilny, sygn. akt VI Nc-e 2220444/15, zaopatrzonym w klauzulę wykonalności z dnia 12.01.2016 r., przeciwko zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o zapłatę należności głównej w wysokości **1.262,34 zł** oraz odsetek do dnia 30.06.2026 r. w wysokości **480,16 zł**, Km 89/24, ----------

- na wniosek wierzyciela: **TRIBAG Spółka Akcyjna** z siedzibą w Siewierzu, zgodnie z tytułem wykonawczym - nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla, wydanym dnia 14.12.2021 r. przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, I Wydział Cywilny, sygn. akt I Nc 1728/21, zaopatrzonym w klauzulę wykonalności z dnia 17.05.2023 r., przeciwko zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o zapłatę należności głównej w wysokości **1.355,10 zł** oraz odsetek do dnia 30.06.2026 r. w wysokości **303,35 zł**, Km 170/23, ----------
- na wniosek wierzyciela: **HOIST I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty** z siedzibą w Krakowie, zgodnie z tytułem wykonawczym - nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym dnia 07.08.2015 r. przez Sąd Rejonowy w Lublin-Zachód w Lublinie, VI Wydział Cywilny, sygn. akt VI Nc-e 1418129/15, zaopatrzonym w klauzulę wykonalności z dnia 14.10.2015 r. oraz zgodnie z postanowieniem o nadaniu klauzuli wykonalności, wydanej dnia 14.10.2015 r. przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, VI Wydział Cywilny, sygn. akt VI Nc-e 1418129/15, przeciwko zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o zapłatę należności głównej w wysokości **1.256,38 zł** oraz odsetek do dnia 30.06.2026 r. w wysokości **179,58 zł**, Km 231/22, ----------
- na wniosek wierzyciela: **Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty** z siedzibą we Wrocławiu, zgodnie z tytułem wykonawczym - nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym dnia 28.09.2016 r. przez Sąd Rejonowy w Lublin-Zachód w Lublinie, VI Wydział Cywilny, sygn. akt VI Nc-e 995472/16, zaopatrzonym w klauzulę wykonalności z dnia 24.07.2018 r., zgodnie z postanowieniem o nadaniu klauzuli wykonalności , wydanym dnia 07.11.2016 r. przez Sąd Rejonowy w Lublin-Zachód w Lublinie, VI Wydział Cywilny, sygn. akt VI Nc-e 995472/16 oraz zgodnie z postanowieniem o nadaniu klauzuli wykonalności , wydanym dnia 10.07.2018 r. przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XV Wydział Cywilny Wykonawczy, sygn. akt XV Co 3975/18, przeciwko zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o zapłatę należności głównej w wysokości **7.068,75 zł**, Km 199/22, ----------
- na wniosek wierzyciela: zgodnie z tytułem wykonawczym - postanowieniem o nadaniu klauzuli wykonalności, wydanym dnia 27.04.2017 r. przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XV Wydział Cywilny Wykonawczy, sygn. akt XV Co 1864/17 oraz zgodnie z nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, wydanym dnia 24.05.2016 r. przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, VIII Wydział Gospodarczy, sygn. akt VIII GNc 1520/16, zaopatrzonym w klauzulę wykonalności z dnia 15.05.2017 r., przeciwko oraz przeciwko

zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o zapłatę należności głównej w wysokości **1.107,00 zł** oraz odsetek od dnia 30.06.2026 r. w wysokości **905,38 zł**, GKm 89/21, ----------
- na wniosek wierzyciela: **Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty** z siedzibą we Wrocławiu, zgodnie z tytułem wykonawczym – postanowieniem Sądu Rejonowego w Częstochowie, XV Wydział Cywilny Wykonawczy z dnia 10.07.2018 r., sygn. akt XV Co 3974/18 oraz zgodnie z nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym dnia 25.07.2016 r. przez Sąd Rejonowy w Lublin-Zachód w Lublinie, VI Wydział Cywilny, sygn. akt VI Nc-e 831460/16, zaopatrzonym w klauzulę wykonalności z dnia 12.10.2016 r., przeciwko zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o zapłatę należności głównej w wysokości **15.738,63 zł** oraz odsetek od dnia 30.06.2026 r. w wysokości **1.800,00 zł**, Km 78/24, ----------

przy czym do powyższych roszczeń wskazany komornik zajmuje, po myśli art. 895 Kodeksu postępowania cywilnego, wierzytelności dłużnika należne mu od , jako dłużnika wierzytelności z tytułu należności przysługujących dłużnikowi w związku ze sprzedażą części należącej do ww. nieruchomości nr Kw. zajęciu podlega cała suma przypadająca dłużnikowi do wypłaty i obejmuje także wpłaty przyszłe,
- wobec nie toczy się żadne inne postępowanie egzekucyjne i upadłościowe oraz nie zostały złożone wnioski o ich wszczęcie, na dzień zawarcia niniejszej umowy nie jest on dłużnikiem niewypłacalnym w rozumieniu art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego, a także brak jest uzasadnionych podstaw do ogłoszenia jego upadłości i prowadzenia w stosunku do niego postępowania upadłościowego, nie posiada zaległości w podatku od nieruchomości ani w podatku rolnym, nie zalega w opłatach ani innych podatkach, do których zastosowanie mają przepisy ustawy Ordynacja podatkowa oraz nie zawierał umów mających na celu zbycie części bądź całości przysługującego mu udziału w ww. nieruchomości ani też jego obciążenie, ----
- prawo własności przysługującego mu udziału w ww. nieruchomości nabył od osoby fizycznej, na mocy powołanego powyżej prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Krotoszynie, stwierdzającego nabycie spadku po będąc w związku małżeńskim, w którym obowiązywał ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i pozostaje w nim do chwili obecnej a umów majątkowych małżeńskich nie zawierał, ----------
- przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.-

2. działająca w imieniu własnym oświadcza, że znany jest jej stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości, nie wnosi z

tego tytułu żadnych roszczeń i zastrzeżeń, a nadto nie żąda przedłożenia do tej umowy aktualnego odpisu księgi wieczystej, prowadzonej dla tejże nieruchomości. ----------

§ 2.

1. Do niniejszego aktu przedłożono: ----------
- wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości, pobrany drogą elektroniczną przez notariusz Paulinę Zawidzką-Siedlecką, prowadzącą tut. Kancelarię Notarialną, dnia 27.07.2026 r., odpowiadający treści księgi wieczystej Kw. numer , godz. 14:08, ----------
- wypis aktu notarialnego – pełnomocnictwa, powołanego w komparycji niniejszego aktu notarialnego, ----------
- odpis prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Krotoszynie, I Wydział Cywilny, wydanego dnia 18.12.2025 r., sygn. akt I Ns 290/25, --------
- dokument – zajęcie wierzytelności, wydane dnia 30.06.2026 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Częstochowie Karolinę Michno, w sprawie Km 187/26, ----------
- dokument – zajęcie wierzytelności, wydane dnia 30.06.2026 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Częstochowie Karolinę Michno, w sprawie Km 275/25, ----------
- dokument – zajęcie wierzytelności, wydane dnia 30.06.2026 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Częstochowie Karolinę Michno, w sprawie Km 140/24, ----------
- dokument – zajęcie wierzytelności, wydane dnia 30.06.2026 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Częstochowie Karolinę Michno, w sprawie Km 89/24, ----------
- dokument – zajęcie wierzytelności, wydane dnia 30.06.2026 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Częstochowie Karolinę Michno, w sprawie Km 170/23, ----------
- dokument – zajęcie wierzytelności, wydane dnia 30.06.2026 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Częstochowie Karolinę Michno, w sprawie Km 231/22, ----------
- dokument – zajęcie wierzytelności, wydane dnia 30.06.2026 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Częstochowie Karolinę Michno, w sprawie Km 199/22, ----------
- dokument – zajęcie wierzytelności, wydane dnia 30.06.2026 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Częstochowie Karolinę Michno, w sprawie GKm 89/21, ----------

- dokument - zajęcie wierzytelności, wydane dnia 30.06.2026 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Częstochowie Karolinę Michno, w sprawie Km 78/24, ----------
- wypis z kartoteki budynków, wydany dnia 25.06.2026 r. z upoważnienia Starosty Krotoszyńskiego, ----------
- wypis z kartoteki budynków, wydany dnia 25.06.2026 r. z upoważnienia Starosty Krotoszyńskiego, ----------
- zaświadczenie nr GK 6724.114.2026, wydane dnia 23.06.2026 r. przez Burmistrza Miasta i Gminy Koźmin Wielkopolski. ----------

2. Do niniejszego aktu okazano dokument - zgłoszenie o nabyciu własności rzeczy lub praw majątkowych SD-Z2, dot. nabycia spadku po wraz z potwierdzeniem przyjęcia przez Urząd Skabowy w Krotoszynie dnia 06.05.2026 r. ----------

§ 3.

działająca w imieniu i na rzecz sprzedaje cały przysługujący udział **5/336** części w zabudowanej **nieruchomości** gruntowej, stanowiącej działkę gruntu nr **1444**, objętej księgą wieczystą Kw. numer , bliżej opisanej w § 1 ust. 1 niniejszego aktu, a działająca w imieniu własnym powyższe kupuje, pozostając w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, nabycia dokonując do jej majątku osobistego i za środki z niego pochodzące. ----------

§ 4.

1. Cenę sprzedaży ustaloną przez Strony na kwotę **5.787,00 zł** (pięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt siedem złotych), działająca w imieniu własnym zobowiązuje się zapłacić przelewem wykonanym na rachunek bankowy Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Częstochowie Karolinę Michno, wynikający z dokumentów - zajęć wierzytelności, powołanych w § 1. tego aktu, o numerze: w terminie do dnia **30.07.2026 r.** (trzydziestego lipca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku), i w zakresie tego obowiązku poddaje się egzekucji na podstawie art. 777 § 1. pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, z całego swojego majątku. ----------

2. działająca w imieniu własnym oświadcza, iż ww. pod ust. 1 niniejszego paragrafu kwota w wysokości **5.787,00 zł** pochodzić będzie z jej środków własnych. ----------

3. na rzecz działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i podała wartość rynkową przedmiotu umowy na odpowiadającą wyżej podanej cenie sprzedaży. ----------

§ 5.

rzecz działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na oświadcza, iż **wydanie** przedmiotowej nieruchomości w posiadanie Kupującej już nastąpiło, przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego, a z dniem wydania na Kupującą przeszły wszelkie ciężary i korzyści z nabywanym udziałem w nieruchomości związane. ----------

§ 6.

1. Notariusz poinformowała Stawającą o: ----------
   - treści art. 56 Kodeksu karnego - skarbowego oraz o treści art. 6 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, tj. o prawie przysługującym Naczelnikowi Urzędowi Skarbowego do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu umowy oraz o ciążącym na **Stronie Kupującej** obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu niniejszej umowy przez ten Organ; ----------
   - obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku mieszkalnego, objętego niniejszym aktem notarialnym, zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 497 z późn. zm) i obowiązku przekazania tego świadectwa Kupującej przez Sprzedającego, zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1) powołanej wyżej ustawy, a Kupująca oświadczyła, że Sprzedający przekazał jej wymienione świadectwo. Notariusz poinformowała Kupującą o zasadach prowadzenia centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków, w tym o wykazach umożliwiających zweryfikowanie autentyczności posiadanego świadectwa; ----------
   - brzmieniu art. 626[1] Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej;, ----------
   - tym, iż nabycie udziału w przedmiotowej nieruchomości od osoby nieujawnionej w księdze wieczystej jako współwłaściciele nie jest chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych; ----------
   - przepisach ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, w szczególności o obowiązku zgłoszenia w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy we właściwym urzędzie gminy nabycia nieruchomości i zapłaty podatku od nieruchomości. ----------

2. Ponadto, notariusz poinformowała o stosownych przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku ze sprzedażą udziału w nieruchomości przed upływem 5 (pięciu) lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie. ----------

§ 7.

Wypisy niniejszego aktu wydawać można Stronom w dowolnej liczbie egzemplarzy.-

§ 8.

Koszty sporządzenia niniejszego aktu, koszty sporządzenia wniosku do sądu wieczystoksięgowego, opłatę sądową oraz podatek od czynności cywilnoprawnych ponosi Strona Kupująca. ----------

§ 9.

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, działająca w imieniu własnym, jako wnioskodawca, żąda, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądania skierowane do Sądu Rejonowego w Krotoszynie, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych, o: ----------
   - wpis w dziale II księgi wieczystej Kw. numer , córki i , PESEL: , jako **współwłaścicielki** w udziale wynoszącym **5/336** części, a po uwzględnieniu dziedziczenia oraz dotychczasowych wpisów – w łącznym udziale wynoszącym **163/840** części, ----------
   - ujawnienie w dziale II księgi wieczystej Kw. numer ----------
     - , córki , PESEL: , jako **współwłaścicielki** w udziale wynoszącym **5/336** części, a po uwzględnieniu dotychczasowych wpisów – w łącznym udziale wynoszącym 35/336 części, ----------
     - , córki i , jako **współwłaścicielki** w udziale wynoszącym **5/336** części, a po uwzględnieniu dotychczasowych wpisów – w łącznym udziale wynoszącym **301/1680** części, ----------
     - syna i , PESEL: , jako **współwłaściciela** w udziale wynoszącym **5/336** części, a po uwzględnieniu dotychczasowych wpisów – w łącznym udziale wynoszącym **301/1680** części, ----------
     - syna i , PESEL: , jako **współwłaściciela** w udziale wynoszącym **5/336** części. ----------

2. Strony umowy wskazują, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego, wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, będą: ----------
   - , syn i PESEL: , adres do korespondencji: ul. nr , ----------
   - , córka i , PESEL: , adres do korespondencji: , ul , ----------
   - , córka i adres do korespondencji: , ----------
   - , syn i , PESEL: , adres do korespondencji: , ----------
   - , syn i PESEL: , adres do korespondencji: ul. ----------
3. Strony umowy wskazują adresy podane w komparycji aktu jako swoje adresy do doręczeń. ----------
4. W związku z dokonaną czynnością, notariusz prześle do Sądu Rejonowego w Krotoszynie, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych odpis prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Krotoszynie, I Wydział Cywilny, wydanego dnia 18.12.2025 r., sygn. akt I Ns 290/25. ----------

§ 10.

1. Pobrano gotówką: ----------
   1) podatek od czynności cywilnoprawnych – na podstawie art. 7 ustawy z dnia 09.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 111) w stawce 2% od wartości przedmiotu sprzedaży ..... **116,00 zł**
   2) wynagrodzenie notariusza za sporządzenie aktu – na podstawie § 2, 3 i 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 237) ..... **550,00 zł**
   3) podatek VAT w wysokości 23 % od poz. 2) tego § ..... **126,50 zł**
   4) opłatę sądową - na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz. U. z 2016 poz. 623)..... **250,00 zł.**

   Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. ----------

2. Podane w ust. 1 powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (***łącznie***

246,00 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. ----------

3. Na podstawie art. 84a §5 ustawy - Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych - pobrano opłatę w kwocie **5,00 zł** za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej. ---

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Oryginał własnoręcznie podpisały Stawająca i notariusz.

Repertorium A numer [illegible] */2026*

Kancelaria Notarialna notariusz Paulina Zawidzka-Siedlecka, Krotoszyn, Rynek nr 33

Wypis ten wydano Stawającej.

Pobrano: ----------

1) tytułem wynagrodzenia notariusza z § 12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473) ..... **72,00 zł**
2) tytułem podatku VAT, tj. 23 % wynagrodzenia notariusza ..... **16,56 zł**

Krotoszyn, dnia 27 lipca 2026 roku. ----------

Paulina Zawidzka-Siedlecka notariusz

12

Wniosek DZ.KW./KZ1R/3726/26/1 o wpis hipoteki przymusowej

KW.WPIS

Wydział Ksiąg Wieczystych

Wniosek o wpis w księdze wieczystej

DZKW/KZ1R/00003726/26
2026-05-16 13:25:10 Ld. 3

Uiszczono opłatę w k
zł)

UCZENIE

- Formularz należy wypełnić w języku polskim, czytelnie, drukowanymi literami, bez skreśleń i poprawek, za maszyną, na komputerze lub ręcznie,
zgodnie z opisem pól.
- Wnioskodawca wypełnia tylko pola jasne wniosku, z tym że pola niewypełnione należy przekreślić.
- Wniosek można złożyć w biurze podawczym wydziału ksiąg wieczystych lub nadać w placówce pocztowej operatora pocztowego na adres tego
wydziału.

2026 05 16

OZNACZENIE SĄDU I WYDZIAŁU, DO KTÓREGO SKŁADANY JEST WNIOSEK:

1. Sąd Rejonowy: Sąd Rejonowy w Krotoszynie
2. Wydział Ksiąg Wieczystych: IV wydział ksiąg wieczystych

NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ, KTÓREJ DOTYCZY WNIOSEK:

- Jeżeli przedmiotem żądania jest odłączenie/wyodrębnienie z księgi wieczystej części nieruchomości i przyłączenie tej części do innej istniejącej
księgi wieczystej, w polu nr 3 należy podać numer księgi wieczystej, z której część nieruchomości zostanie odłączona/wyodrębniona.

3. Numer księgi wieczystej:

NA PODSTAWIE ZAŁĄCZONYCH DOKUMENTÓW WNOSZĘ O:

Do wniosku należy dołączyć formularz „KW-ZAD Żądanie wpisu w księdze wieczystej", jeżeli wnioskodawca wnosi o wpis, zmianę lub wykreślenie więcej niż dwóch:

- *współwłaścicieli, współużytkowników wieczystych lub współuprawnionych;*
- *praw (innych niż własność, użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), roszczeń, ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, hipotek.*

TREŚĆ ŻĄDANIA:

- Należy wyraźnie zaznaczyć kwadraty odpowiadające treści żądania.
- Przy każdym żądaniu należy jednoznacznie określić, czy wnioskodawca wnosi o nowy wpis w księdze wieczystej, czy o zmianę lub wykreślenie wpisu
ujawnionego w księdze wieczystej.

☐ **Sprostowanie oznaczenia nieruchomości/ujawnienie budynku lub urządzenia**

- Sprostowanie oznaczenia nieruchomości jest ujawniane w księdze wieczystej wyłącznie na podstawie załączonych do wniosku dokumentów.
- Żądanie ujawnienia budynku lub urządzenia wymaga wypełnienia pola nr 4.
- W przypadku jednoczesnego żądania „Ujawnienia budynku lub urządzenia" oraz „Odłączenia/wyodrębnienia części nieruchomości i przyłączenia tej części do innej istniejącej księgi wieczystej", dla pierwszego z tych żądań należy wypełnić pole nr 1 załącznika KW-ZAD.

☐ **Odłączenie/wyodrębnienie części nieruchomości i przyłączenie tej części do innej, istniejącej księgi wieczystej**

- W żądaniu należy wskazać odłączane/wyodrębniane z księgi wieczystej części nieruchomości przez podanie numeru lub nazwy obrębu,
numeru działki i obszaru (jeżeli odłączanym przedmiotem jest działka ewidencyjna), ulicy, numeru budynku i powierzchni użytkowej (jeżeli
istnieje).

4. Treść żądania:

Miejsce na znaczki opłaty sądowej

Adnotacje o rozpoznaniu:

NA PODSTAWIE ZAŁĄCZONYCH DOKUMENTÓW WNOSZĘ O (cd.):

☐ **Wpis właściciela (współwłaściciela), użytkownika wieczystego (współużytkownika wieczystego), uprawnionego (współuprawnionego):**

- *W żądaniu należy wpisać rodzaj przysługującego prawa, imię (imiona) i nazwisko (nazwiska), imię ojca i imię matki oraz numer PESEL (jeśli został nadany) lub nazwę/firmę i siedzibę, numer REGON (jeśli został nadany) oraz numer w Krajowym Rejestrze Sądowym (jeżeli dokonano wpisu do tego rejestru), a także wielkość przysługującego udziału w prawie.*
- *Jeżeli wnioskodawca żąda ujawnienia w księdze wieczystej kilku współwłaścicieli nieruchomości, współużytkowników wieczystych lub współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, każdego z nich należy wskazać w osobnej rubryce.*
  W jednej rubryce należy wskazać współmałżonków, którym przysługuje dane prawo na zasadzie wspólności ustawowej lub umownej małżeńskiej, oraz wspólników spółek cywilnych, którym przysługuje dane prawo na zasadzie współwłasności łącznej.

5. Treść żądania:

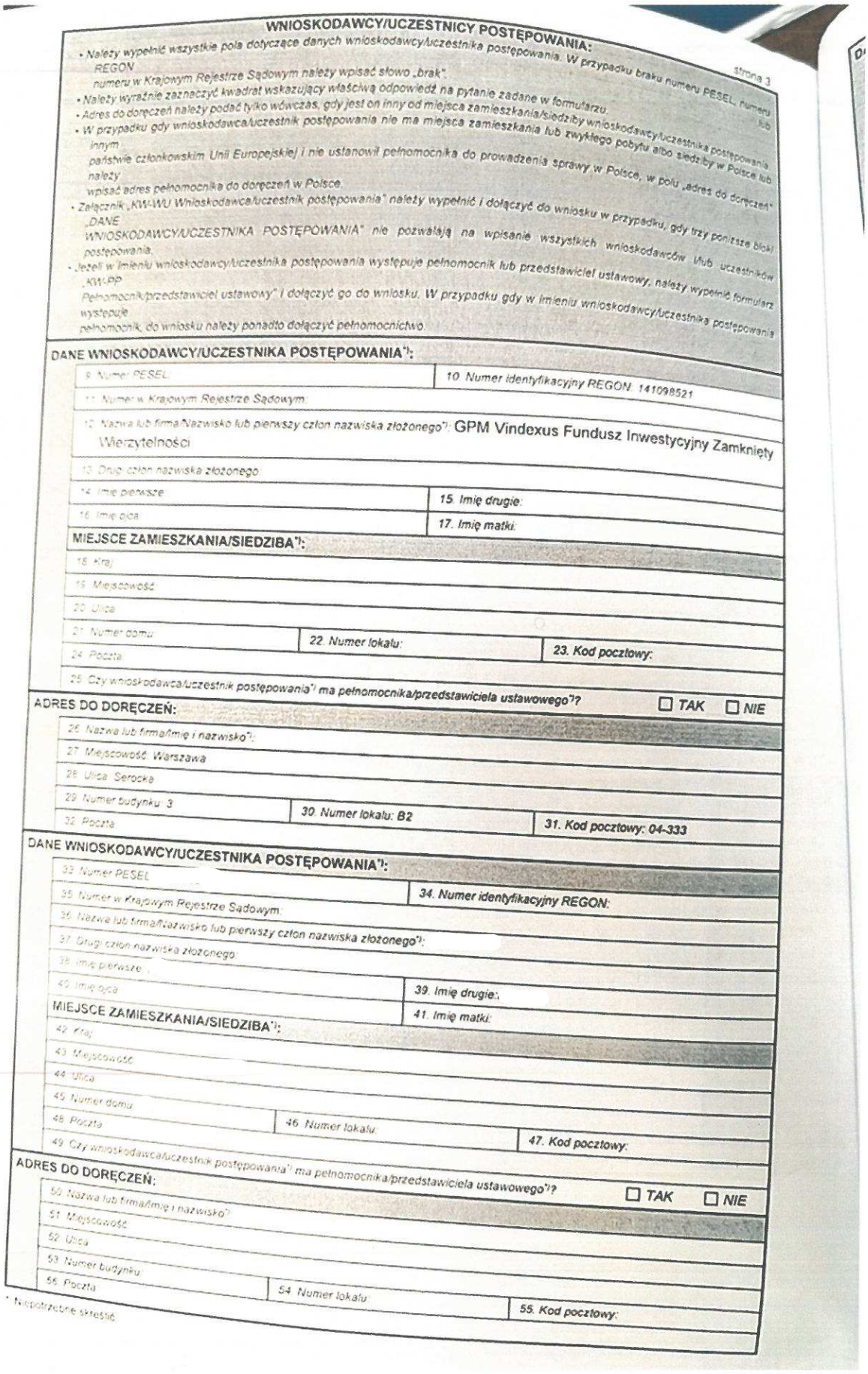
6. Treść żądania:

☐ **Wpis prawa, ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością, roszczenia lub hipoteki:**

- *W żądaniu należy w szczególności określić rodzaj i treść hipoteki lub innego prawa, roszczenia lub ograniczenia, a także uprawnionych.*
  W przypadku hipoteki łącznej lub innego prawa, roszczenia lub ograniczenia, które ma być wpisane w więcej niż jednej księdze wieczystej,
  należy podać numery wszystkich ksiąg wieczystych, w których prawo, roszczenie lub ograniczenie ma być wpisane.
- *Treść każdego żądania należy wpisać w osobnej rubryce.*

7. Treść żądania: wpis hipoteki przymusowej na udziale 1/6 w nieruchomości należącej do [redacted] na rzecz GPM Vindexus Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Rejonowy Okręgowy w Kaliszu, I Wydział Cywilny o sygn. akt I Co 128/24. Hipoteka przymusowa wyliczona zgodnie z art. 110^1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynosi 243.049,48 zł (tj. 91511,21 zł tytułem należności głównej, 145.571,75 zł odsetek, 4.761,00 zł pozostałe koszty) x 1,5

8. Treść żądania:



strona 3

WNIOSKODAWCY/UCZESTNICY POSTĘPOWANIA:

- *Należy wypełnić wszystkie pola dotyczące danych wnioskodawcy/uczestnika postępowania. W przypadku braku numeru PESEL, numeru REGON lub numeru w Krajowym Rejestrze Sądowym należy wpisać słowo „brak".*
- *Należy wyraźnie zaznaczyć kwadrat wskazujący właściwą odpowiedź na pytanie zadane w formularzu.*
- *Adres do doręczeń należy podać tylko wówczas, gdy jest on inny od miejsca zamieszkania/siedziby wnioskodawcy/uczestnika postępowania.*
- *W przypadku gdy wnioskodawca/uczestnik postępowania nie ma miejsca zamieszkania lub zwykłego pobytu albo siedziby w Polsce lub innym państwie członkowskim Unii Europejskiej i nie ustanowił pełnomocnika do prowadzenia sprawy w Polsce, w polu „adres do doręczeń" należy wpisać adres pełnomocnika do doręczeń w Polsce.*
- *Załącznik „KW-WU Wnioskodawca/uczestnik postępowania" należy wypełnić i dołączyć do wniosku w przypadku, gdy trzy poniższe bloki „DANE WNIOSKODAWCY/UCZESTNIKA POSTĘPOWANIA" nie pozwalają na wpisanie wszystkich wnioskodawców lub uczestników postępowania.*
- *Jeżeli w imieniu wnioskodawcy/uczestnika postępowania występuje pełnomocnik lub przedstawiciel ustawowy, należy wypełnić formularz „KW-PP Pełnomocnik/przedstawiciel ustawowy" i dołączyć go do wniosku. W przypadku gdy w imieniu wnioskodawcy/uczestnika postępowania występuje pełnomocnik, do wniosku należy ponadto dołączyć pełnomocnictwo.*

DANE WNIOSKODAWCY/UCZESTNIKA POSTĘPOWANIA*):

9. Numer PESEL:	10. Numer identyfikacyjny REGON: 141098521
11. Numer w Krajowym Rejestrze Sądowym:	
12. Nazwa lub firma/Nazwisko lub pierwszy człon nazwiska złożonego*): GPM Vindexus Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności	
13. Drugi człon nazwiska złożonego:	
14. Imię pierwsze:	15. Imię drugie:
16. Imię ojca:	17. Imię matki:

MIEJSCE ZAMIESZKANIA/SIEDZIBA*):

18. Kraj:		
19. Miejscowość:		
20. Ulica:		
21. Numer domu:	22. Numer lokalu:	23. Kod pocztowy:
24. Poczta:		

25. Czy wnioskodawca/uczestnik postępowania*) ma pełnomocnika/przedstawiciela ustawowego*)? ☐ TAK ☐ NIE

ADRES DO DORĘCZEŃ:

26. Nazwa lub firma/imię i nazwisko*):		
27. Miejscowość: Warszawa		
28. Ulica: Serocka		
29. Numer budynku: 3	30. Numer lokalu: B2	31. Kod pocztowy: 04-333
32. Poczta:		

DANE WNIOSKODAWCY/UCZESTNIKA POSTĘPOWANIA*):

33. Numer PESEL:	34. Numer identyfikacyjny REGON:
35. Numer w Krajowym Rejestrze Sądowym:	
36. Nazwa lub firma/Nazwisko lub pierwszy człon nazwiska złożonego*):	
37. Drugi człon nazwiska złożonego:	
38. Imię pierwsze:	39. Imię drugie:
40. Imię ojca:	41. Imię matki:

MIEJSCE ZAMIESZKANIA/SIEDZIBA*):

42. Kraj:		
43. Miejscowość:		
44. Ulica:		
45. Numer domu:		
46. Poczta:	46. Numer lokalu:	47. Kod pocztowy:

49. Czy wnioskodawca/uczestnik postępowania*) ma pełnomocnika/przedstawiciela ustawowego*)? ☐ TAK ☐ NIE

ADRES DO DORĘCZEŃ:

50. Nazwa lub firma/imię i nazwisko*):		
51. Miejscowość:		
52. Ulica:		
53. Numer budynku:		
55. Poczta:	54. Numer lokalu:	55. Kod pocztowy:

*) Niepotrzebne skreślić.

DANE WNIOSKODAWCY/UCZESTNIKA POSTĘPOWANIA*):

57. Numer PESEL:	58. Numer identyfikacyjny REGON:
59. Numer w Krajowym Rejestrze Sądowym:	
60. Nazwa lub firma/Nazwisko lub pierwszy człon nazwiska złożonego*):	
61. Drugi człon nazwiska złożonego:	
62. Imię pierwsze:	
64. Imię ojca:	63. Imię drugie:
	65. Imię matki:

MIEJSCE ZAMIESZKANIA/SIEDZIBA*):

66. Kraj:		
67. Miejscowość:		
68. Ulica:		
69. Numer domu:	70. Numer lokalu:	71. Kod pocztowy:
72. Poczta:		

73. Czy wnioskodawca/uczestnik postępowania*) ma pełnomocnika/przedstawiciela ustawowego*)? ☐ TAK ☐ NIE

ADRES DO DORĘCZEŃ:

74. Nazwa lub firma/Imię i nazwisko*):		
75. Miejscowość:		
76. Ulica:		
77. Numer domu:	78. Numer lokalu:	79. Kod pocztowy:
80. Poczta:		

WYKAZ DOKUMENTÓW DOŁĄCZONYCH DO WNIOSKU:

- *Jeżeli dokument niezbędny do rozpoznania wniosku znajduje się przy innym wniosku, w danych identyfikujących dokument należy dodatkowo wskazać numer takiego wniosku lub numer księgi wieczystej, do której akt dokument został dołączony.*
- *W przypadku gdy pola 84–88 okażą się niewystarczające na wpisanie dokumentów, pozostałe dokumenty należy wymienić na kolejnych ponumerowanych kartach formatu A4.*

Lp.	Nazwa formularza	Liczba załączników
81.	KW-WU Wnioskodawca/uczestnik postępowania	
82.	KW-PP Pełnomocnik/przedstawiciel ustawowy	1
83.	KW-ZAD Żądanie wpisu w księdze wieczystej	
Lp.	**Dane identyfikujące inny dokument** (nazwa, numer, data wydania/sporządzenia, organ, który wydał/sporządził dokument)	
84.	Nakaz zapłaty wydany przez Sąd Rejonowy w Kaliszu, I Wydział Cywilny o sygn.. I NC 59/10	
85.		
86.		
87.		
88.		

WNIOSKODAWCA/PEŁNOMOCNIK/PRZEDSTAWICIEL USTAWOWY*):

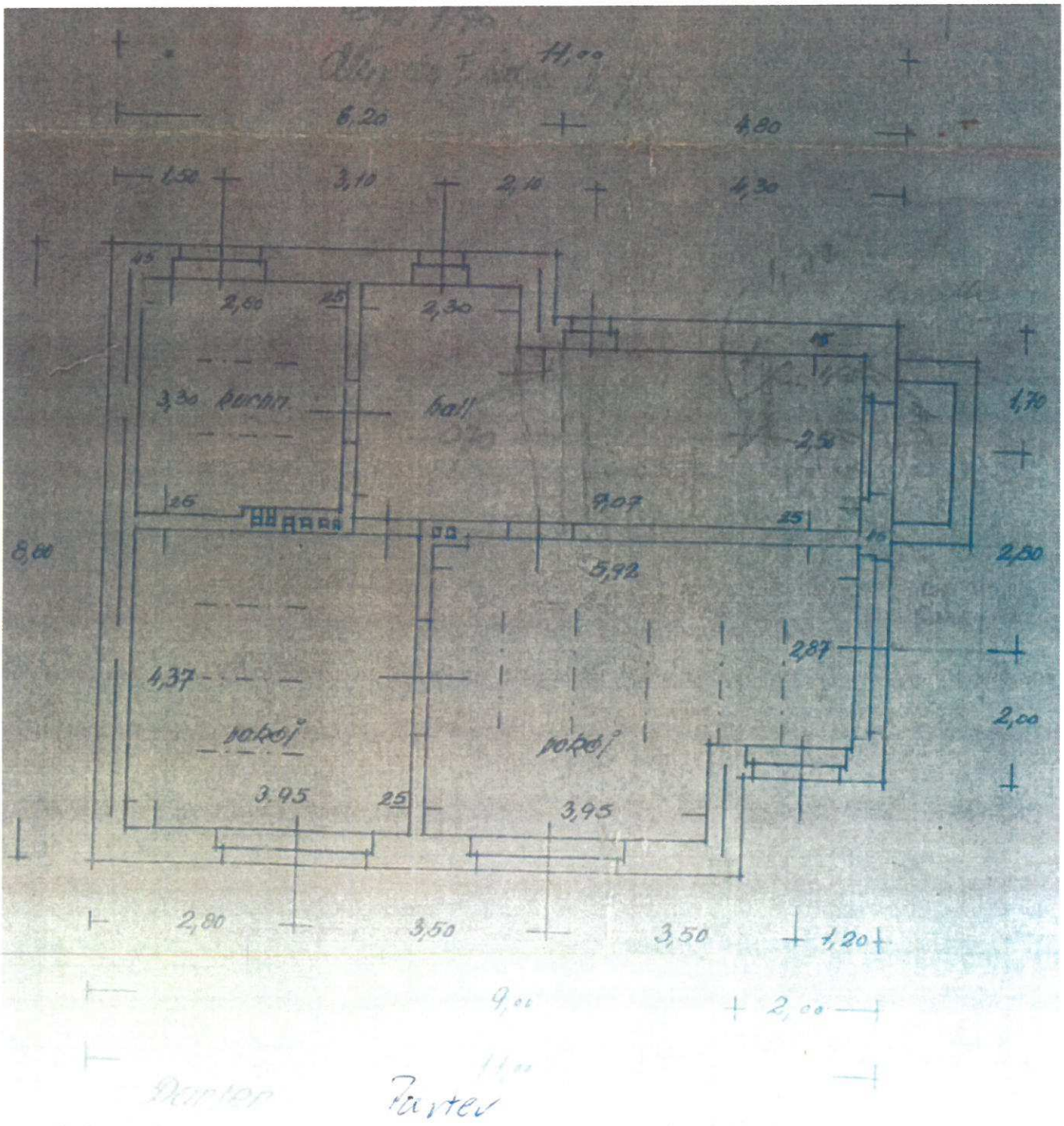
Nazwa/Imię i nazwisko*)	Data (dzień/miesiąc/rok)	Podpis
r. pr. Waldemar Bronowski	1.06.2026 r.	Waldemar Bronowski Radca Prawny WA-4609

*) Niepotrzebne skreślić.

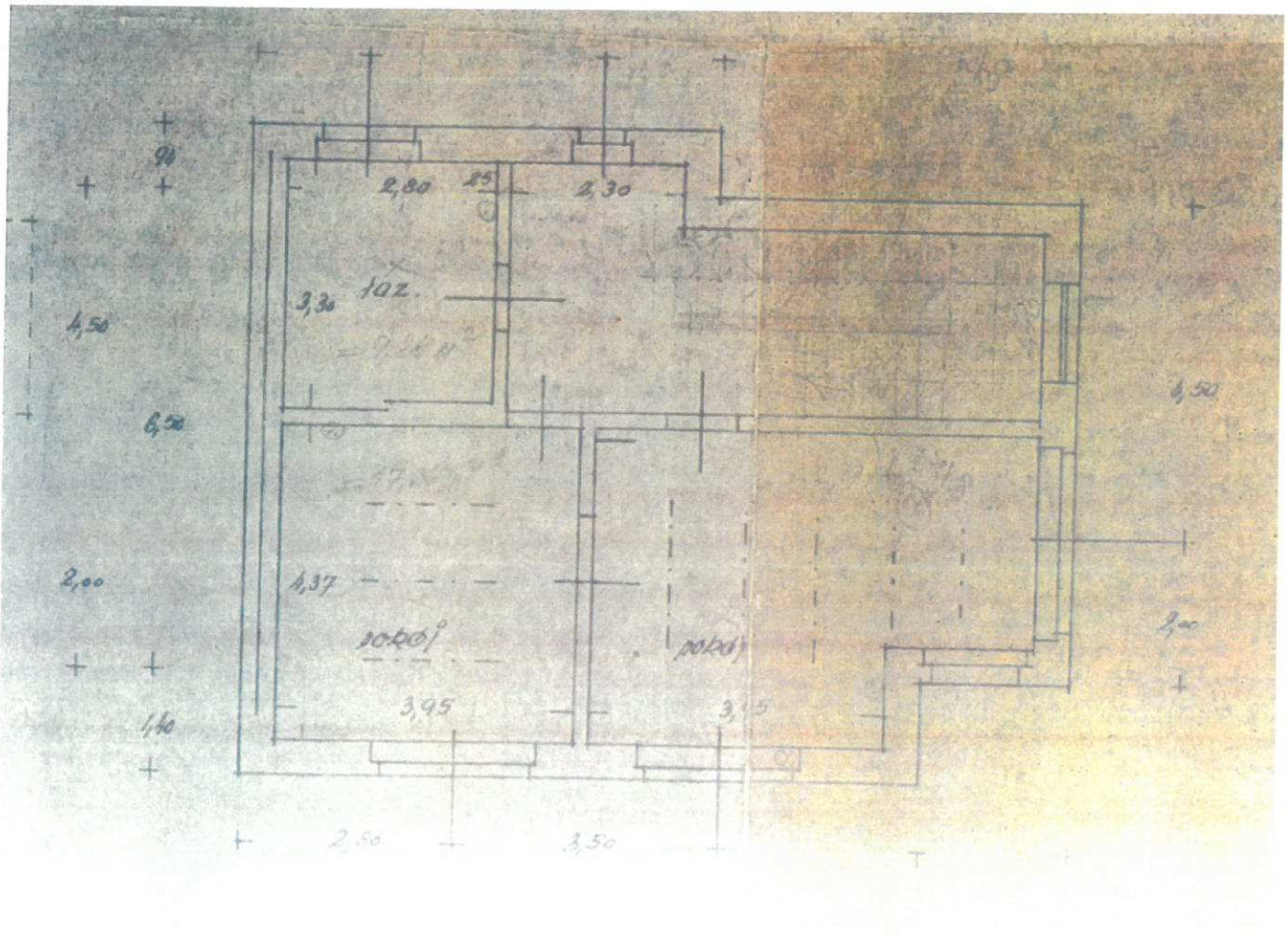
Załącznik nr 6

RZUTY PIWNIC, PARTERU, PIĘTRO, PODDASZE I PRZEKRÓJ BUDYNKU

PARTER

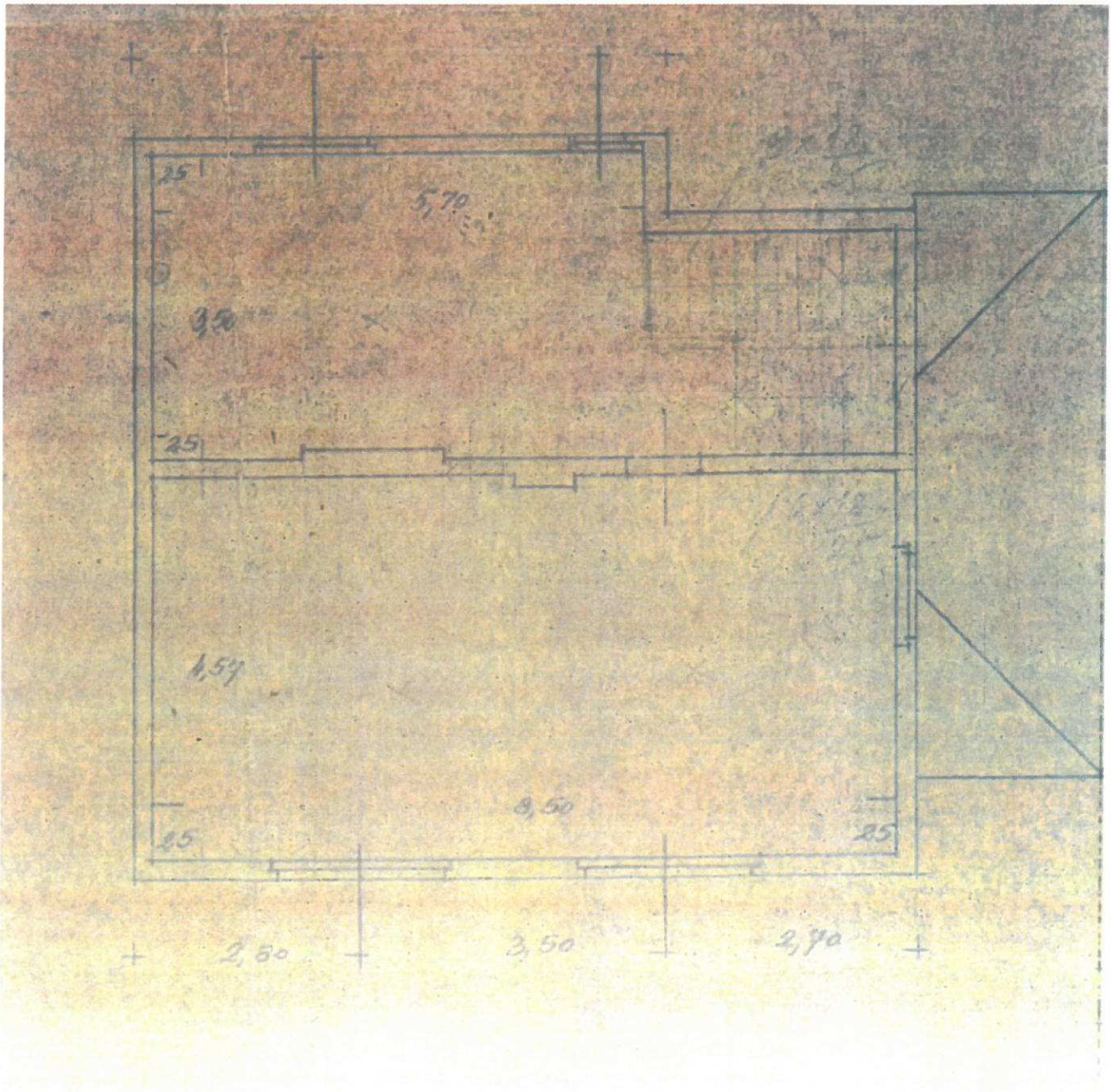


PIĘTRO



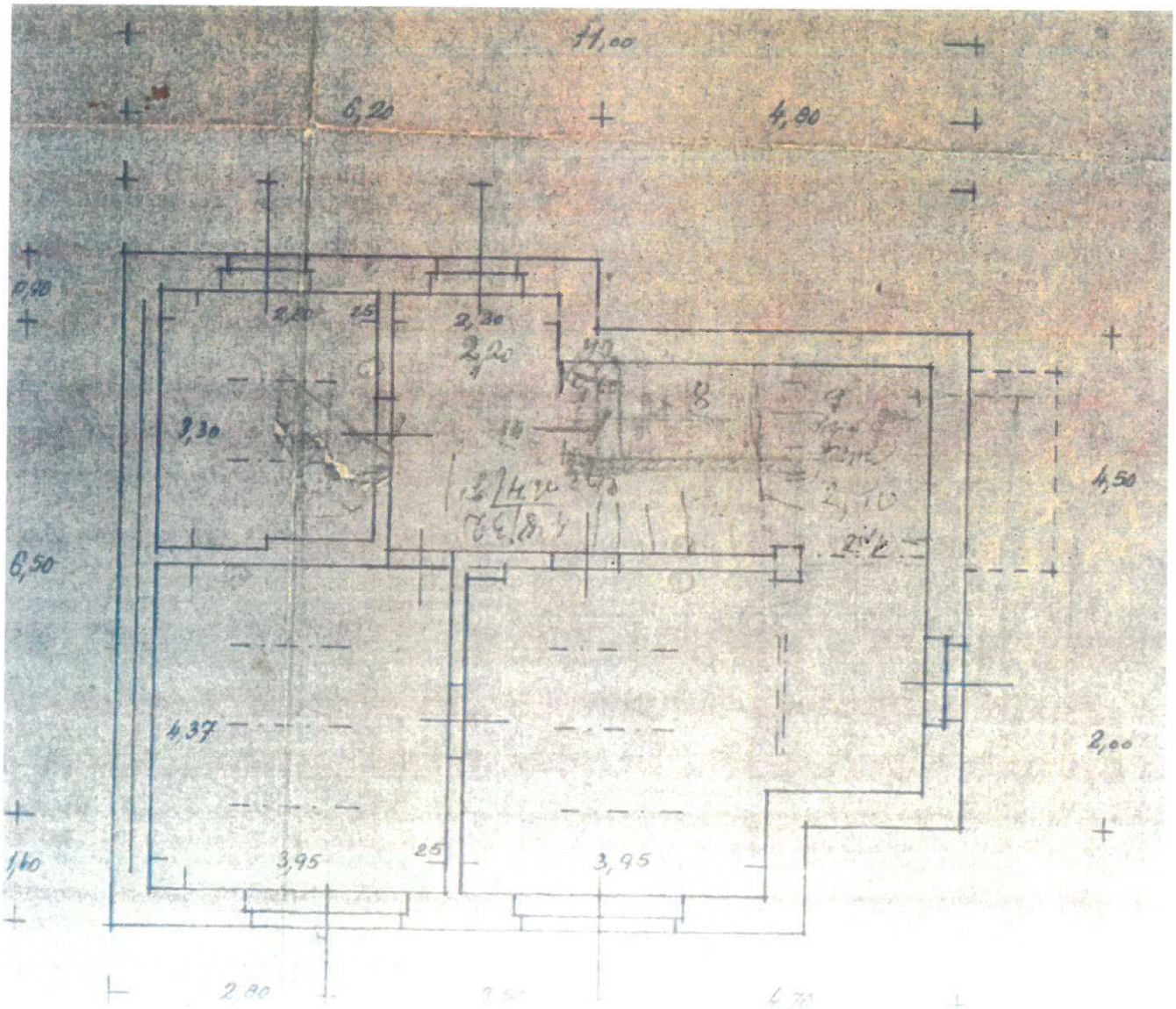
Piętro

PODDASZE



Poddasze

PIWNICA



Załącznik nr 7

KOPIA POLISY UBEZPIECZENIA OC RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1095449293

1 **Okres ubezpieczenia: od 04.06.2026 r. do 03.06.2027 r.**

2 **Ubezpieczający: APRIZO. KANCELARIA WYCENY KAROL PLUTA**
Adres siedziby: JANA PAWŁA II 33, 63-720 KOŹMIN WIELKOPOLSKI
E-mail: PLUTAKAROL@GMAIL.COM Telefon: +48667276994 REGON: 381748737

3 **Ubezpieczony: APRIZO. KANCELARIA WYCENY KAROL PLUTA**
Adres siedziby: JANA PAWŁA II 33, 63-720 KOŹMIN WIELKOPOLSKI
E-mail: PLUTAKAROL@GMAIL.COM Telefon: +48667276994 REGON: 381748737

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	100 000 EUR	100 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 414,80 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	414,80
Termin płatności	17.06.2026

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
64 1240 6960 3014 0110 3383 6757
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1095449293

7 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
   1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
   2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Postanowienia dodatkowe**
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenie od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☑ * 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, Alior 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.
4. ☑ * 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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
5. ☑ * 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.
6. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
7. ☑ * 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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
8. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
9. Zapoznałam/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych
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 - Powszechne 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; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Chmielna 69, 00-801 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.

DSP/P/POF/1095449293/0963/cee80ad1-bd92-41d1-ab82-3e6bd1a56f29

10

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 SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
   1) na piśmie:
      a) w postaci papierowej – osobiście w jednostce, o której mowa w ust. 1, 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, albo
      b) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl, albo wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55695-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
   2) ustnie – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801 102 102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1.
3. PZU SA 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 SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie, informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie udzielona klientowi, który je złożył:
   1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna:
      a) w postaci elektronicznej - w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta na piśmie w postaci elektronicznej, chyba że klient wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci papierowej,
      b) w postaci papierowej - w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta na piśmie w postaci papierowej, chyba że klient wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci elektronicznej,
      c) w postaci papierowej albo elektronicznej, zgodnie z wnioskiem klienta - w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta ustnie;
   2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 lit. a, odpowiedź jest udzielana:
   1) z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej, za pomocą którego klient złożył reklamację, albo innego wskazanego przez klienta środka komunikacji elektronicznej - w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej;
   2) na adres klienta do doręczeń elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych - w przypadku gdy reklamacja została wysłana przez klienta na adres do doręczeń elektronicznych.
7. 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.
8. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
9. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
10. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
11. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
12. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
13. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

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.

Data zawarcia umowy: 03.06.2026 r.

Oświadczenie ubezpieczającego: 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.

E. Szyttenholm

Edyta Szyttenholm
Dyrektor Centrum Obsługi Posprzedażowej

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

DSP/P/POF/1095449293/0963/cee80ad1-bd92-41d1-ab82-3e6bd1a56f29