

# OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ UDZIAŁU 3/20 CZĘŚCI  
W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR  
KR2K/00022305/5, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 604  
POŁOŻONĄ W RUDAWIE PRZY ULICY ŚLĄSKIEJ NR 125, GMINA  
ZABIERZÓW, OBRĘB 17.**



*Cel: określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości dla celów postępowania egzekucyjnego (Sygn. akt. KM 2883/24);*

***Autor operatu:***

*mgr inż. Bartłomiej Frączek  
Rzecznawca Majątkowy nr upr 8020  
Biegły Sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie  
w zakresie szacowania nieruchomości*

Podpisane elektronicznie przez  
Bartłomiej Krzysztof Frączek (Certyfikat  
kwalifikowany) w dniu 2025-05-27.

Kraków, 27 maja 2025 roku

---

SPIS TREŚCI:

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PRZEDMIOT WYCENY.</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2. ZAKRES WYCENY.</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>3. CEL OPRACOWANIA</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>4. PODSTAWA OPRACOWANIA.</b> .....  | <b>3</b>  |
| 4.1. PODSTAWA FORMALNA. ....   | 3         |
| 4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE. ....  | 3         |
| 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH. ....  | 4         |
| <b>5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.</b> .....   | <b>5</b>  |
| 6.1. STAN PRAWNY UJAWNIONY W KSIĘDZE WIECZYSTEJ. ....  | 5         |
| 6.2. STAN UJAWNIONY W EWIDENCJI GRUNTÓW. ....  | 6         |
| <b>7. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI.</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>8. STAN PLANISTYCZNY.</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.</b> .....   | <b>16</b> |
| <b>10. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI.</b> .....  | <b>17</b> |
| <b>11. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ ZABUDOWANĄ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 604 POŁOŻONĄ PRZY UL. ŚLĄSKIEJ NR 125 W RUDAWIE</b> ..... | <b>19</b> |
| <b>12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.</b> .....   | <b>36</b> |
| <b>13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE:</b> .....   | <b>37</b> |
| <b>14. ZAŁĄCZNIKI.</b> .....   | <b>37</b> |

---

## 1. Przedmiot wyceny.

---

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Rudawie przy ulicy Śląskiej nr 125, gmina Zabierzów, obręb 17, składająca się z działki ewidencyjnej nr 604 o powierzchni 0,2600 ha. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem niemieszkalnym.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą wieczystą nr **KR2K/00022305/5** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

---

## 2. Zakres wyceny.

---

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr **KR2K/00022305/5** obejmuje udział 3/20 części w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr **604** o powierzchni 0,2600 ha położoną przy ul. Śląskiej w Rudawie, gmina Zabierzów, obręb 17.

*wg stanu na dzień oględzin nieruchomości i poziomu cen aktualnych.*

---

## 3. Cel opracowania

---

*Cel: określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości dla celów postępowania egzekucyjnego (Sygn. akt. KM 2883/24);*

---

## 4. Podstawa opracowania.

---

### 4.1. Podstawa formalna.

*Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie Krzysztofa Przybyły, Kancelaria Komornicza nr XVIII w Krakowie, ul. Kazimierza Wielkiego 112/8, 30-074 Kraków z dnia 24.04.2025 r.*

### 4.2. Podstawy materialno-prawne.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity - Dz. U. z 2024.1061 z późn. zm.)
2. Ustawa Kodeks postępowania cywilnego z 17.11.1964 r. (tekst jednolity - Dz. U. z 2024 poz. 1568, 1841 z późn. zmianami)

3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. 2024. 1145 z późn. zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity - Dz. U. 2023. 1832 z późn. zm.)

#### 4.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Badanie księgi wieczystej nr **KR2K/00022305/5** – strona Ministerstwa Sprawiedliwości – Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl>)
2. Uchwała nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów w z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwina, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice,, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice (z późn. zmianami)
3. Uproszczony wypis z ewidencji gruntów, kopia mapy ewidencyjnej
4. Strona internetowa: <https://sip.gison.pl/zabierzow>, <https://mapy.geoportal.gov.pl/>
5. Mapa ze strony internetowej <http://maps.google.com/> przedstawiająca położenie wycenianej nieruchomości.
6. Dane rynkowe z **aktów notarialnych** z rynku nieruchomości na terenie gminy Zabierzów.
7. Oględziny przeprowadzone przez rzeczoznawcę w dniu 19.05.2025 r.;
8. Dokumentacja fotograficzna
9. Informacje zawarte na stronach internetowych, w prasie fachowej, dane publikowane przez doradców i analityków rynku nieruchomości

#### 5. Daty dotyczące wyceny.

---

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny:                                       | 27.05.2025 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:             | 27.05.2025 r. |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 19.05.2025 r. |
| 4. Data dokonania oględzin:  | 19.05.2025 r. |

## 6. Stan prawny nieruchomości.

### 6.1. Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej.

Dla szacowanej nieruchomości położonej przy ul. Śląskiej nr 125 w Rudawie prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach księga wieczysta o numerze **KR2K/00022305/5**.

Aktualny stan prawny nieruchomości jest następujący.

| DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI   |                            |
|--|----------------------------|
| Numer bieżący nieruchomości  | 1                          |
| Działki ewidencyjne  |                            |
| Lp. 1.   | ---                        |
| Numer działki  | 604                        |
| Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)  | Lp. 1. 1 ZABIERZÓW, RUDAWA |
| Sposób korzystania   | ROLA                       |
| Obszar całej nieruchomości   | 0,2600 HA                  |
| Komentarz do migracji  |                            |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej | 1                          |

| DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ |  |
|--|--|
| BRAK WPISÓW                                    |  |

| DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ  |   |   |        |
|--|---|---|--------|
| Właściciele  |   |   |        |
| Lp. 1.   | ---   |   |        |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności) | Lp. 1.                                      | 2 | 15 /60 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)                        | HALINA KUBIN, ALBIN, ANIELA, 56020300345    |   |        |
| Lp. 2.   | ---   |   |        |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności) | Lp. 1.                                      | 3 | 3 /20  |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)                               | JUSTYNA DAM, BRONISŁAW, HALINA              |   |        |
| Lp. 3.   | ---   |   |        |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności) | Lp. 1.                                      | 4 | 3 /20  |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)                               | PAWEŁ KUBIN, BRONISŁAW, HALINA              |   |        |
| Lp. 4.   | ---   |   |        |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności) | Lp. 1.                                      | 5 | 3 /20  |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)                               | KATARZYNA KUBIN, BRONISŁAW, HALINA          |   |        |
| Lp. 5.   | ---   |   |        |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności) | Lp. 1.                                      | 6 | 3 /20  |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)                               | MICHAŁ KUBIN, BRONISŁAW, HALINA             |   |        |
| Lp. 6.   | ---   |   |        |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności) | Lp. 1.                                      | 7 | 3 /20  |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)                        | JAKUB KUBIN, BRONISŁAW, HALINA, 80032210550 |   |        |

| DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA   |  |
|--|--|
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)                                     |  |
| 1. REP.C. / KOMO / 76614 / 25 - 2025-05-15, 09:58:22   |  |
| 1.1 DZ. KW. / KR2K / 2423 / 25 / 1 - 2025-05-15, 10:45:39 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI               |  |
| Lp. 1.   | ---  |
| Numer wpisu  | 1  |
| Rodzaj wpisu   | OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ   |
| Treść wpisu  | WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2883/24, Z WNIOSKU WIERZycIELA TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ I REASEKURACJI "WARTA" SPÓŁKA AKCYJNA, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JAKUBOWI KUBINOWI, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA KROWODRZY W KRAKOWIE I WYDZIAŁU CYWILNEGO Z DNIA 23-04-2009 R. WYDANEGO W SPRAWIE O SYGN I NC 241/09/K ORAZ PRAWOMOCNEGO POSTANOWIENIA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OŚWIĘCIMIU TOMASZA PASZEK Z DNIA 10-12-2013 R. WYDANEGO W SPRAWIE O SYGN KM 10502/13 |
| Przedmiot wykonywania  | UDZIAŁ NR 7 W WYSOKOŚCI 3/20 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO JAKUBA KUBINA  |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | Lp. 1. TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ I REASEKURACJI "WARTA" SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 000017265, 0000016432  |

| DZIAŁ IV - HIPOTEKA  |  |
|--|--|
| Lp. 1.   | ---  |
| Numer hipoteki (roszczenia)  | 1  |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)   | HIPOTEKA PRZYMUSOWA  |
| Suma (słownie), waluta   | 17289,87 (SIEDZEMNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 87/100) ZŁ   |
| Udział (numer udziału w prawie)  | Lp. 1. 7   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                             | Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE ZAPŁATY NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 23.04.2009R. SYGN. I NC 241/09/K. |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>   |  |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | Lp. 1. TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ I REASEKURACJI "WARTA" SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 000017265, 0000016432  |

**Uwaga:**

Wpisów w dziale III dotyczących prowadzonej egzekucji z nieruchomości oraz wpisów w dziale IV dotyczących hipotek zgodnie z k.p.c nie uwzględniono w dalszej analizie. Treście wzmianki Dz.Kw. nie badano i pominięto w dalszej analizie

**6.2. Stan ujawniony w ewidencji gruntów.**

Poniżej zaprezentowano danej ujawnione w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów, który stanowi załącznik do nin. operatu szacunkowego.

**Działki ewidencyjne: 1**

| Numer działki<br>Identyfikator | Adres                  | Powierzchnia<br>[ha] | Użytek i klasa bonitacyjna |              | Nr KW lub inne dokumenty |
|--------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|--------------------------|
|                                |                        |                      | Oznaczenie                 | Pow. [ha]    |                          |
| 604<br>120616_2.0017.604       | Rudawa, ul. Śląska 125 | 0.26                 | RIIIb<br>B                 | 0.16<br>0.10 | KR2K/00022305/5          |

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 604;2, 604;1.

|                                  |                        |    |
|----------------------------------|------------------------|----|
| Razem powierzchnia działek [ha]: | 0.26                   | ha |
| Słownie:                         | dwadzieścia sześć arów |    |

| Oznaczenia użytków i klas |
|---------------------------|
| B - Tereny mieszkaniowe   |
| RIIIb - Grunty orne       |

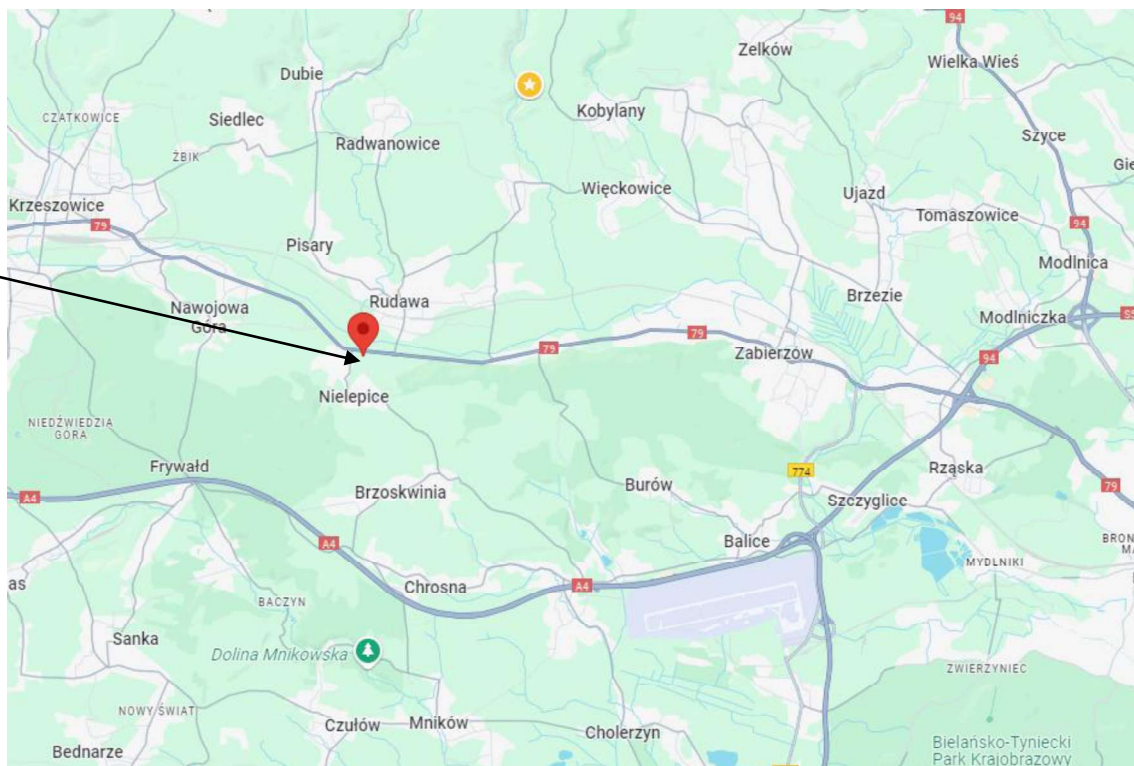
**Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2**

|                    |                                 |   |
|--------------------|---------------------------------|---|
| Identyfikator      | 120616_2.0017.604.2_BUD         | Kondygnacje nadziemne: 1<br>Kondygnacje podziemne: 0  |
| Działka            | 120616_2.0017.604               | Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: 26<br>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -                            |
| Adres              | -                               | Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -<br>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: - |
| Rodzaj wg KŚT      | pozostałe budynki niemieszkalne |   |
| Uwagi: gospodarczy |                                 |   |

|               |                         |   |
|---------------|-------------------------|---|
| Identyfikator | 120616_2.0017.604.1_BUD | Kondygnacje nadziemne: 2<br>Kondygnacje podziemne: 0  |
| Działka       | 120616_2.0017.604       | Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: 90<br>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -                            |
| Adres         | Rudawa, ul. Śląska 125  | Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -<br>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: - |
| Rodzaj wg KŚT | budynki mieszkalne      |   |
| Uwagi: -      |                         |   |

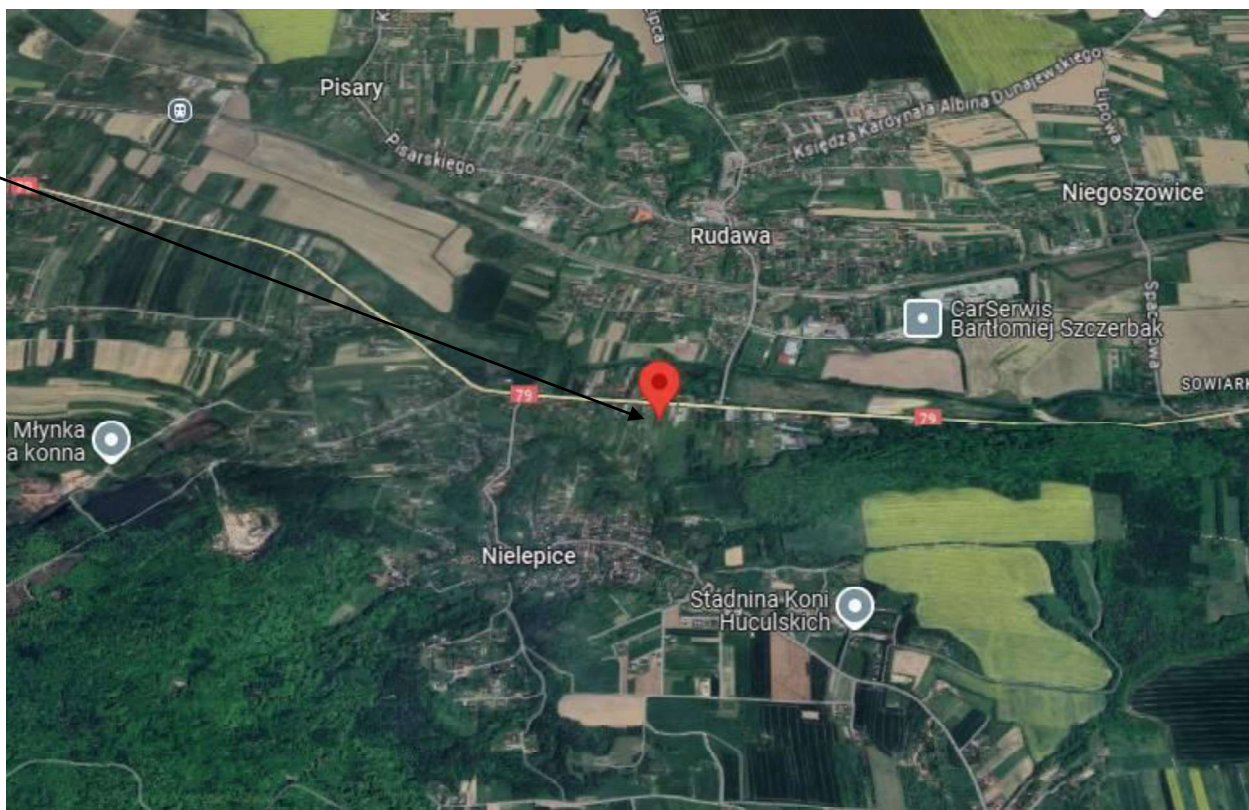
**7. Opis stanu techniczno – użytkowego szacowanej nieruchomości.**

**Lokalizacja:** Rudawa, ulica Śląska nr 125, gmina Zabierzów, powiat krakowski, obręb 17. Szacowana nieruchomość znajduje się w odległości ok. 1,1 km na płd.- zach. od centrum miejscowości oraz w odległości około 6,9 km w Zach. od centrum Zabierzowa.



**Sąsiedztwo i otoczenie:** W najbliższym sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej przyulicznej, zabudowa zagrodowa, działki

niezabudowane, częściowo zalesione, droga krajowa nr 79, lokalny handel i usługi, pola uprawne lasy, centrum miejscowości.



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

### **Dojazd:**

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ul. Śląskiej stanowiącej drogę krajową nr 79.

**Komunikacja:** komunikacja autobusowa w odl. ok. 150m przy ul. Śląskiej.

**Uzbrojenie:** do działki doprowadzone są sieci elektroenergetyczna, teletechniczna i gazowa, woda dostarczana z własnej studni, kanalizacja do szamba, przez działkę przebiega sieć kanalizacji sanitarnej.

### **Opis działki i zagospodarowania**

Działka położona w terenie płaskim, ogrodzona – ogrodzenie z siatki stalowej rozpiętej między stalowymi słupkami na betonowej podmurówce, częściowo ogrodzenie stalowe segmentowe, brama wjazdowa stalowa dwuskrzydłowa otwierana ręcznie wraz z furtką. Na działce posadowiony jest

budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek niemieszkalny. Chodniki z płyt betonowych, na działce nasadzenia zieleni przydomowej, trawniki, drzewa iglaste i liściaste, krzewy.



Źródło: [www.sip.gison.pl/zabierzow](http://www.sip.gison.pl/zabierzow)

Na działce oprócz budynku mieszkalnego nr 125 posadowiony jest również budynek niemieszkalny. Zgodnie z danymi ujawnionymi w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów, powierzchnia zabudowy budynku wynosi 26 m<sup>2</sup>. Budynek o konstrukcji tradycyjnej, murowany, nieocieplony, kryty dachem dwuspadowym. Pokrycie dachu blacha trapezowa, rynny i rury spustowe PCV, elewacja otynkowana, stolarka drzwiowa stalowa. W budynku znajdują się pomieszczenia o powierzchni 11,99 m<sup>2</sup> oraz 8,17 m<sup>2</sup>. Wysokość pomieszczeń w budynku: h = 1,89 m.

### **Opis budynku mieszkalnego na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej**

Budynek mieszkalny jednorodzinny nr 125 w zabudowie wolnostojącej położony w I linii zabudowy do ul. Śląskiej, składający się z przyziemia, I piętra oraz strychu. Budynek niepodpiwniczony wzniesiony w latach 70 tych XX w., w technologii tradycyjnej, murowany, nieocieplony, otynkowany, kryty dachem kopertowym o konstrukcji drewnianej z pokryciem blachą. Strop nad przyziemiem betonowy. Rynny i rury spustowe z blachy. Stolarka okienna pcv, stolarka drzwiowa drewniana, drzwi wejściowe antywłamaniowe, wrota garażowe stalowe. Ogrzewanie z kotła na opał stały, ciepła woda z piecyków gazowych przepływowych.

W przyziemiu znajdują się pomieszczenia gospodarcze, kotłownia, 3 pokoje, korytarz.

Na I piętrze znajdują się klatka schodowa, 3 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz oraz klatka schowa.

Na poziomie parteru znajduje się sień, korytarz, łazienka z WC, pomieszczenie za łazienką, dwa pokoje, jasna kuchnia, pomieszczenie, pomieszczenie gospodarcze.

Wykończenie w zależności od pomieszczeń stanowią, na podłogach panele oraz flizy, ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi, częściowo tapety oraz boazeria. W części przyziemia część pomieszczeń w stanie surowym – brak tynków oraz powłok malarskich, brak podłóg.

Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni pomieszczeń w budynku mieszkalnym wykonane na podstawie pomiaru własnego wykonanego w dniu oględzin:

| <b>Rudawa, Śląska 125</b>                   |                       |                                |
|---|-----------------------|--------------------------------|
| L.P   | Pomieszczenie         | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] |
| <b>PRZYZIEMIE</b>                           |                       |                                |
| 1   | Pokój                 | 12,65                          |
| 2   | Korytarz              | 2,74                           |
| 3   | Pokój                 | 15,73                          |
| 4   | Pokój                 | 8,92                           |
| 5   | Pom. gospodarcze      | 4,23                           |
| 6   | Korytarz              | 1,99                           |
| 7   | Kotłownia             | 14,41                          |
| 8   | Klatka schodowa (1/2) | 3,03                           |
| <b>Razem powierzchnia przyziemia</b>        |                       | <b>63,70</b>                   |
| <b>WYSOKI PARTER</b>                        |                       |                                |
| 1   | Pokój                 | 16,76                          |
| 2   | Pokój                 | 17,50                          |
| 3   | Korytarz              | 5,83                           |
| 4   | Kuchnia               | 7,74                           |
| 5   | Łazienka              | 4,08                           |
| 6   | Pokój (nieдоступny)*  | 12,65                          |
| 7   | Klatka schodowa (1/2) | 3,03                           |
| <b>Razem powierzchnia wysokiego parteru</b> |                       | <b>67,59</b>                   |
| <b>RAZEM: POWIERZCHNIA BUDYNKU</b>          |                       | <b>131,29</b>                  |

*\* Powierzchnia pokoju niedostępnego zgodnie z oświadczeniem uczestnika oględzin.*

Wysokość pomieszczeń wysokiego parteru wynosi: 2,59 m

Wysokość pomieszczeń przyziemia wynosi: 2,20 m

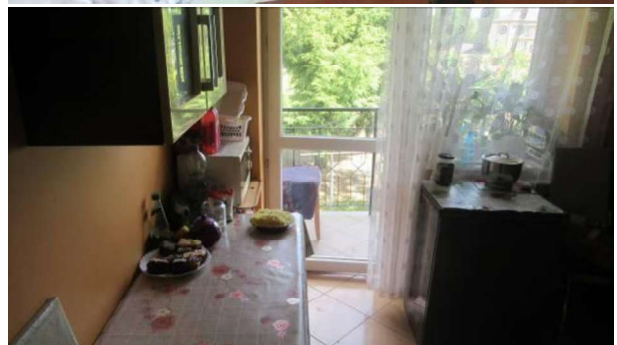
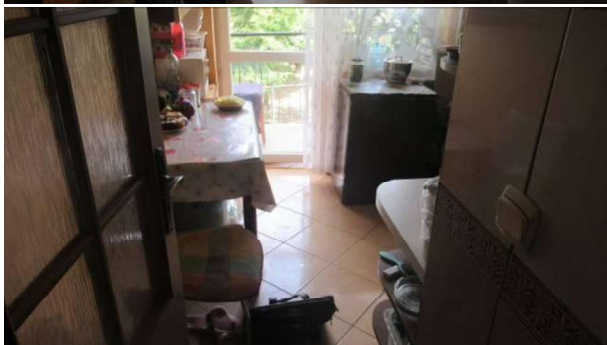
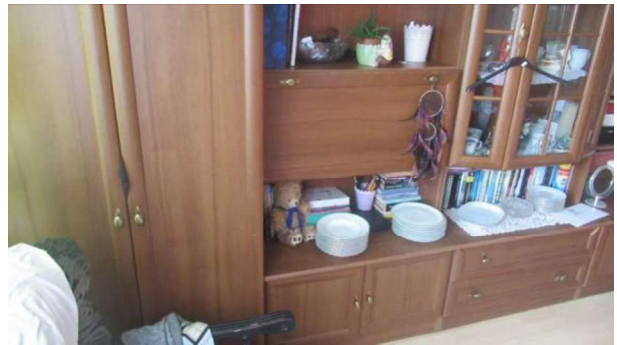
Zgodnie z danymi ujawnionymi w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 90 m<sup>2</sup>.

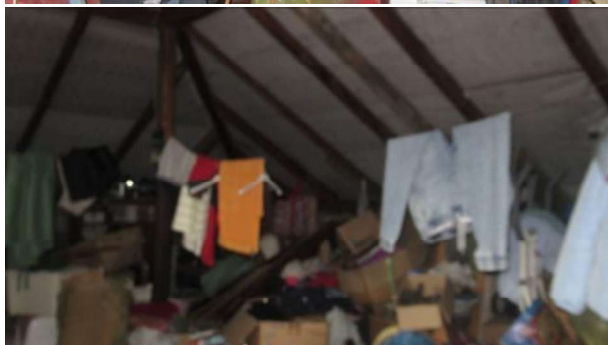
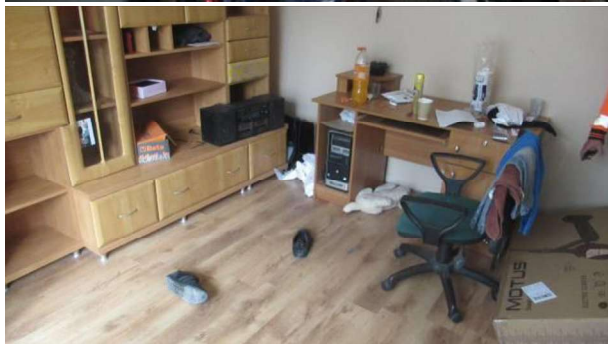
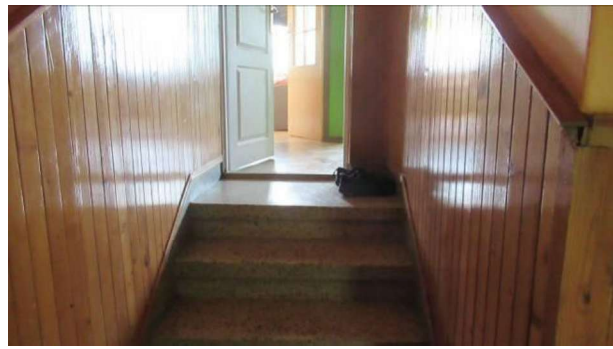
Wielkość budynku rozumiana jako suma powierzchni zabudowy wszystkich kondygnacji mieszkalnych budynku wynosi:  $90 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 = 180 \text{ m}^2$

Biegły nie posiada informacji w zakresie ubezpieczenia nieruchomości.

*Dokumentacja zdjęciowa sporządzona w dniu oględzin nieruchomości.*



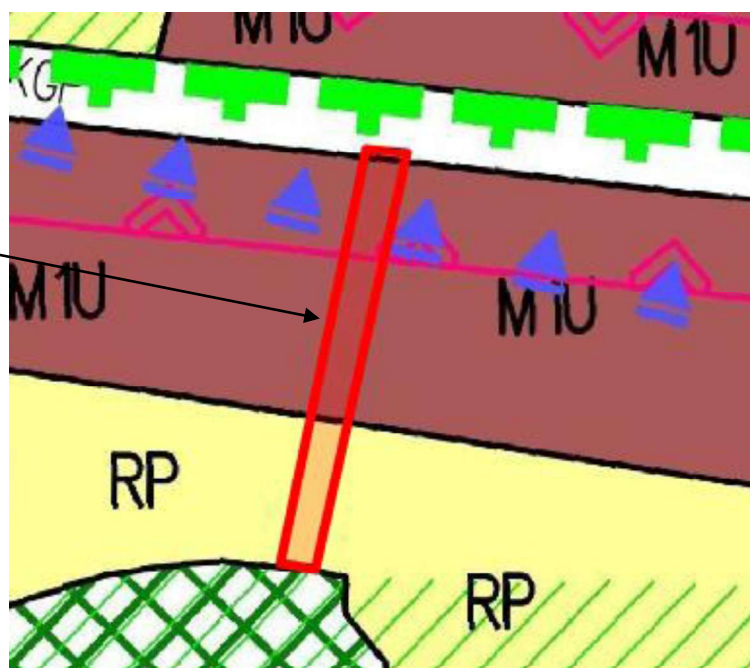






## 8. Stan planistyczny.

Działka nr 604, na której posadowiony jest budynek nr 125 przy ul. Śląskiej w Rudawie, położona jest w całości w terenie objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabierzów w części obejmującej sołectwa: Brzezinka, Brzoskwinia, Karniowice, Kobylany, Młynka, Niegoszowice,, Nielepice, Pisary, Radwanowice, Rudawa, Więckowice (z późn. zmianami), działka nr 604 położona jest w przeważającej części w terenach oznaczonych symbolem M1U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (część północna i środkowa), w południowej części działka położona w terenach oznaczonych symbolem RP – tereny użytków rolnych, w północnej części w wąskim pasie wzdłuż drogi w terenach oznaczonych symbolem KGP – tereny dróg i ulic – droga główna ruchu przyspieszonego. W północnej części w strefie orientacyjnego zasięgu oddziaływania autostrady i drogi krajowej nr 79 w jej docelowym przebiegu.



Zródło: <https://sip.gison.pl/zabierzow>

---

## 9. Przedstawienie sposobu wyceny.

---

Zgodnie z Postanowieniem Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Krowdrzy w Krakowie Krzysztofa Przybyły, określono wartość rynkową udziału 3/20 części w nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjna nr 604 o powierzchni 0,26 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr 125, położoną przy ulicy Śląskiej w Rudawie, gmina Zabierzów, obręb 17 według stanu z dnia oględzin i poziomu cen aktualnych.

Zgodnie z art. 1009 k.p.c w przypadku oszacowania wartości rynkowej udziału w nieruchomości „oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.”

Do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wybrano podejście porównawcze oraz metodę porównywania parami.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: Pojęcie wartości rynkowej, odtworzeniowej i katastralnej nieruchomości:

**1. Wartość rynkową nieruchomości** stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

**Podejście porównawcze** stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

**Metoda porównywania parami** - porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu

---

rynkowego i dal których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Zgodnie z § 8. pkt. 1 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: *Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.*

Wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych (wagi cech rynkowych) określono na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych a także na podstawie obserwacji rynkowych zachowań w odniesieniu do kształtowania się poziomu cen nieruchomości w obrocie rynkowym.

## **10. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.**

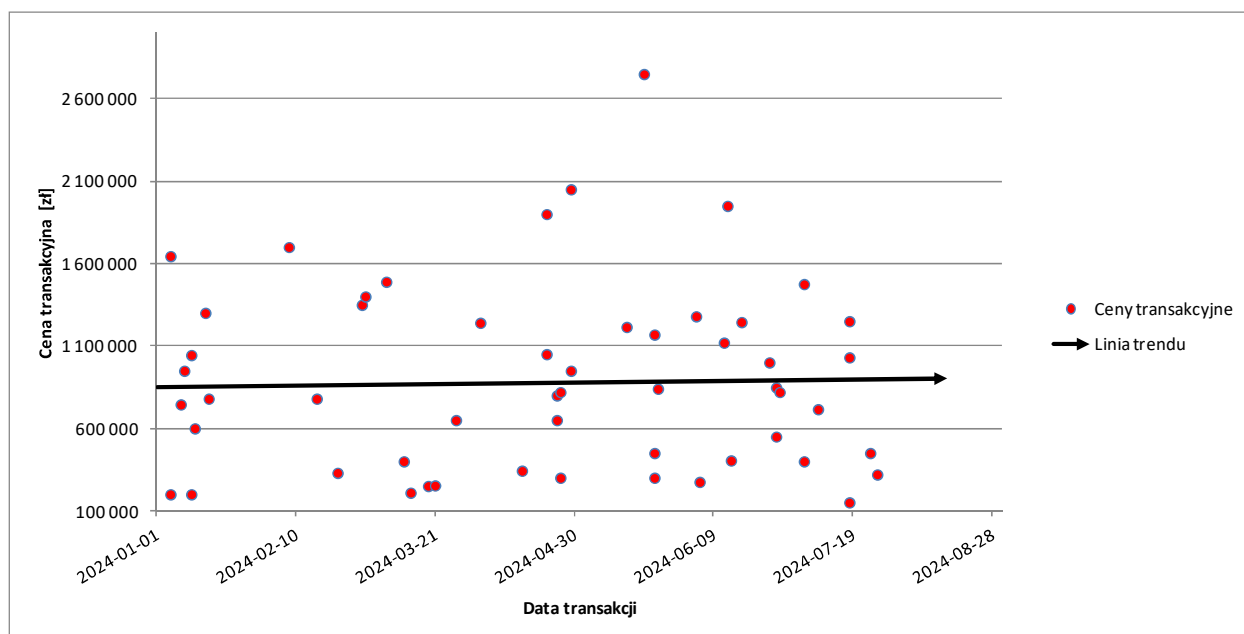
---

W ramach przeprowadzonej analizy rynku przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenie gminy Zabierzów w powiecie krakowskim. Dla celu oszacowania wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 604 położoną przy ul. Śląskiej nr 125 w Rudawie poszukiwano nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o zróżnicowanym stanie technicznym i standardzie, stanowiące obiekty starsze położone na terenie gminy Zabierzów w otoczeniu szacowanej nieruchomości lub w lokalizacjach porównywalnych w skali gminy.

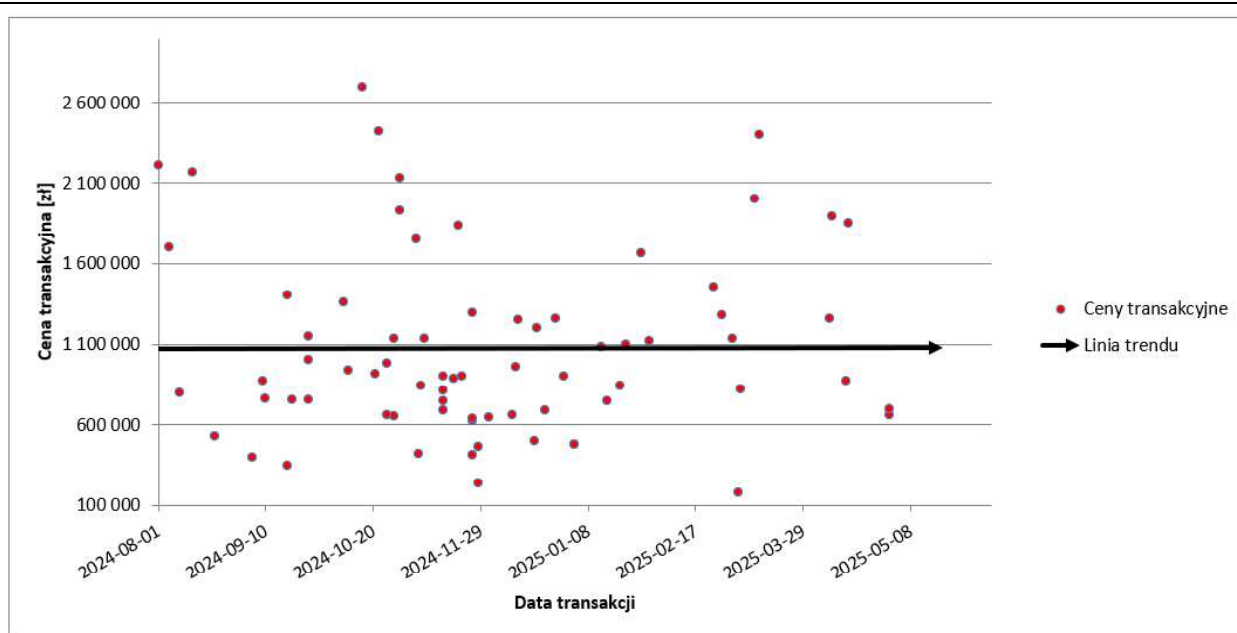
W wyniku przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na rynku wtórnym na terenie gminy Zabierzów w latach: 2024 – 2025 odnotowano 6 nieruchomości, które uznane zostały za nieruchomości podobne.

Poniżej zaprezentowano analizę trendu zmiany cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na rynku wtórnym przeprowadzoną na odnotowanych transakcjach sprzedaży:

Analizę przeprowadzono na terenie gminy Zabierzów. Ilość wykorzystanych do analizy transakcji: 127. Dokonano analizy trendu w okresie czasu od stycznia 2024 do dnia wydania niniejszego operatu szacunkowego w rozbiciu na okresy czasu od 01.2024 do 08.2024 oraz od 08.2024 do 05.2025. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż trend zmiany cen dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w okresie czasu 01.2024 do 08.2024 wynosił: + 9,5 % rocznie.



W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż trend zmiany cen dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w okresie czasu 08.2024 do 05.2025 wynosił: + 1,3 % rocznie



## 11. Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 604 położoną przy ul. Śląskiej nr 125 w Rudawie

Określenie rynku lokalnego.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku określono:

- **Rodzaj rynku:** nieruchomości gruntowe zabudowane starszymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- **Obszar rynku:** gmina Zabierzów
- **Okres badania cen:** 01.2024 r. – 2025 r.

Poniżej zaprezentowane bazę nieruchomości podobnych

| L.p | Data transakcji | Nr aktu notarialnego | Lokalizacja (ulica)         | Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ] | Wielkość budynku [m <sup>2</sup> ] | Cena transakcyjna [zł] | Zaktualizowana cena transakcyjna [zł] |
|-----|-----------------|----------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| 1   | 2025-04-30      | 1664/2025            | Rudawa, Polaczka            | 700                                    | 123                                | 660 000                | 660 607,52                            |
| 2   | 2025-03-06      | 382/2025             | Balice, Akacyjowa           | 1 017                                  | 107                                | 820 000                | 822 353,77                            |
| 3   | 2024-06-28      | 1501/2024            | Rudawa, Osiedlowa           | 1 400                                  | 220                                | 820 000                | 835 550,02                            |
| 4   | 2024-06-27      | 10131/2024           | Brzezinka, Krakowska        | 1 900                                  | 248                                | 550 000                | 560 569,26                            |
| 5   | 2024-04-25      | 6320/2024            | Niegoszowice, Jana Kowalika | 2 200                                  | 132                                | 800 000                | 828 246,40                            |
| 6   | 2024-04-25      | 1663/2024            | Zabierzów, Myszala          | 1 200                                  | 98                                 | 650 000                | 672 950,20                            |

Skorygowana o trend zmiany cen nieruchomości w czasie (zgodnie z punktem nr 10 operatu) minimalna cena transakcyjna z powyższej tabeli wynosi: 560 569,25 zł.

Skorygowana o trend zmiany cen nieruchomości w czasie (zgodnie z punktem nr 10 operatu) maksymalna cena transakcyjna z powyższej tabeli wynosi 835 550,02 zł.

Skorygowana o trend zmiany cen nieruchomości w czasie (zgodnie z punktem nr 10 operatu) średnia cena transakcyjna z powyższej tabeli wynosi: 730 046,19 zł.

Poniżej przedstawiono zestawienie atrybutów cenotwórczych wpływających na kształtowanie się poziomu cen nieruchomości podobnych:

➤ **LOKALIZACJA**: Podział na rangi:

Bardzo dobra (najbliższa odległość od centrum powiatu, bliska odległość od głównych arterii komunikacyjnych, atrakcyjna lokalizacja dla pełnionej funkcji)

Dobra (stosunkowo bliska od centrum powiatu, bliska odległość od głównych arterii komunikacyjnych, mniej atrakcyjna lokalizacja dla pełnionej funkcji z uwagi na sąsiedztwo torów kolejowych),

Przeciętna (znaczna odległość od centrum powiatu, bliska lub stosunkowo bliska odległość od głównych arterii komunikacyjnych, mniej atrakcyjna lokalizacja dla pełnionej funkcji)

➤ **STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY:** Podział na rangi:

Dobry (budynki kilkudziesięcioletnie lecz o stosunkowo korzystnym stanie techniczno – użytkowym, po przeprowadzonym remoncie)

Przeciętny (budynki kilkudziesięcioletnie o zróżnicowanym stanie techniczno użytkowym oraz funkcjonalności z pomieszczeniami zarówno o korzystnym stanie techniczno – użytkowym jak również z pomieszczeniami w stanie do remontu/do wykończenia),

Niekorzystny (budynki najstarsze z bazy, do generalnego remontu, cechujące się niekorzystną funkcjonalnością np.: posiadające kondygnację przyziemia o obniżonej wysokości stropu)

➤ **WIELKOŚĆ BUDYNKU:** rozumiana jako suma powierzchni zabudowy wszystkich kondygnacji mieszkalnych budynku. Lepiej oceniono budynki większe, gorzej oceniono budynku o mniejszych powierzchniach:

Dobra (powyżej 200 m<sup>2</sup>)

Przeciętna (150 – 200 m<sup>2</sup>)

Przeciętna (poniżej 150 m<sup>2</sup>)

➤ **POWIERZCHNIA DZIAŁKI:** Podział na rangi:

Bardzo dobra (powyżej 0,25 ha)

Dobra (w przedziale 0,20 ha – 0,25 ha),

Ponad przeciętna (w przedziale 0,15 ha – 0,20 ha)

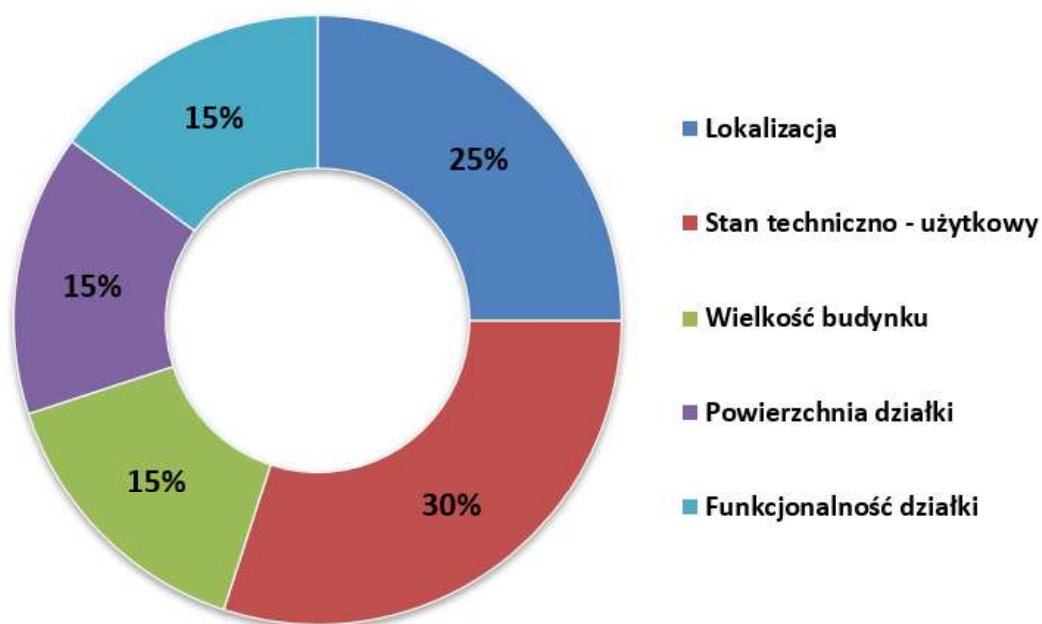
Przeciętna (w przedziale 0,10 ha – 0,15 ha),

Niekorzystna (poniżej 0,10 ha)

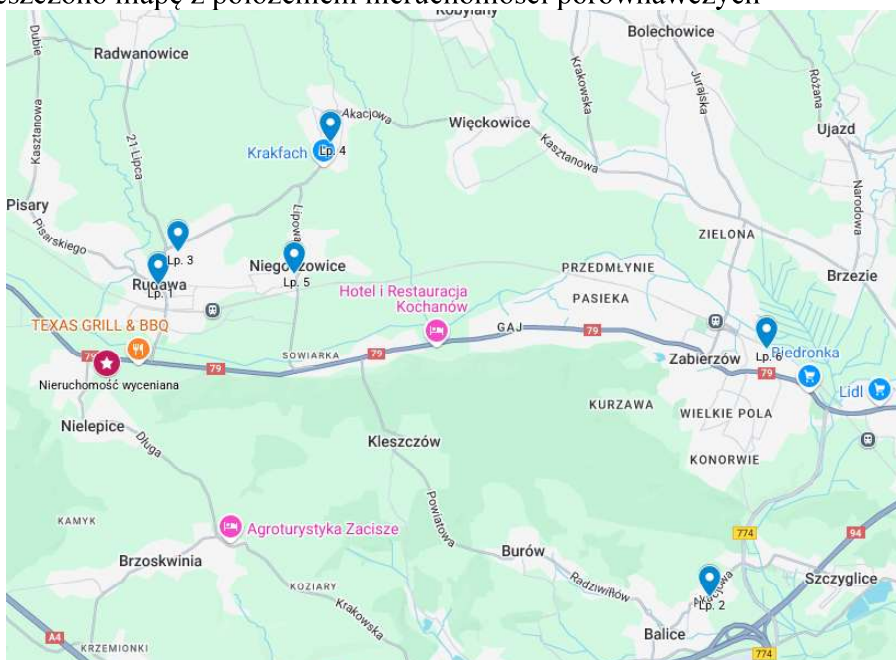
➤ **FUNKCJONALNOŚĆ DZIAŁKI:**

- Bardzo dobra (działka kształt, foremna, z zabudową dodatkową na działce)  
Dobra (działka stosunkowo kształt, foremna, bez zabudowy dodatkowej na działce),  
Przeciętna (działka mniej niekształtna i nieforemna, z zabudową dodatkową na działce)  
Słaba (działka wąska, wydłużona, występuje zabudowa dodatkowa o niewielkiej powierzchni, obszar nieruchomości o częściowo rolnym przeznaczeniu)

**UDZIAŁY WAGOWE ATRYBUTÓW CENOTWÓRCZYCH**



Poniżej zamieszczono mapę z położeniem nieruchomości porównawczych



### Opis nieruchomości porównawczych

#### Nieruchomość Lp. 1

Lokalizacja: Rudawa, ul. Polaczka

Opis: działka zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, budynek składa się z przyziemia, piętra oraz strychu do adaptacji, w przyziemiu znajdują się garaże oraz pomieszczenia gospodarcze, na I kondygnacji 3 pokoje, kuchnia, łazienka, komunikacja, budynek murowany z lat 50 tych XX wieku, ogrzewanie gazowe, działka płaska, ogrodzona – siatka stalowa, MPZP – t. zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz dróg zbiorczych



Źródło: <https://sip.gison.pl/zabierzow>



Źródło: <https://nbot.pl/>

## Nieruchomość Lp. 2

Lokalizacja: Balice, ul. Akacjowa

Opis: działka zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, budynek parterowy ze strychem, brak podpiwniczenia, murowany, wybudowany w latach 50 tych XXw, zmodernizowany w latach 90tych XX w, ogrzewanie gazowe, działka płaska, ogrodzona, ogrodzenie siatka oraz stalowe panelowe, podjazdy z kostki, na działce budynek garażu i gospodarczy - murowane, MPZP – t. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dróg dojazdowych lokalnych,



Źródło: <https://sip.gison.pl/zabierzow>



Źródło: <https://nbot.pl/>

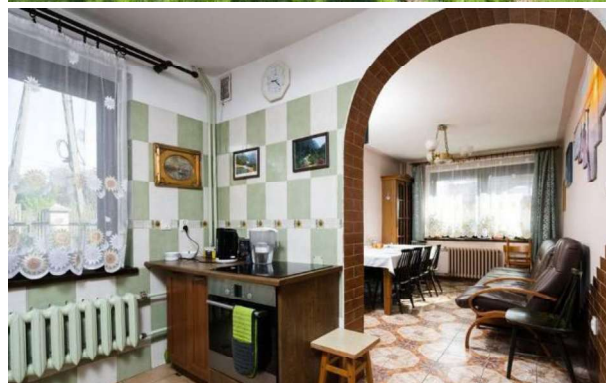
### Nieruchomość Lp. 3

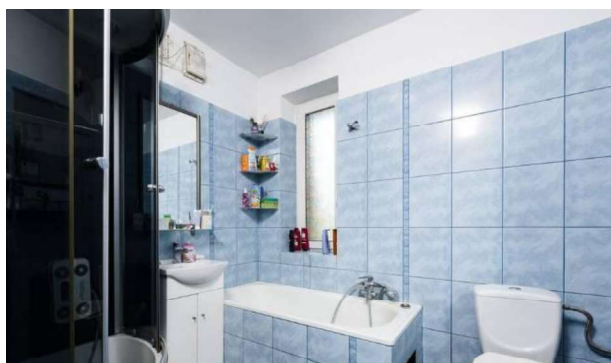
Lokalizacja: Rudawa, ul. Osiedlowa

Opis: działka zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, budynek murowany, składa się z podpiwniczenia, parteru, piętra oraz strychu, w podpiwniczeniu znajdują się pomieszczenia gospodarcze, na parterze pokoje, kuchnia, łazienka, na I piętrze pomieszczenia częściowo do wykończenia, na działce znajduje się budynek murowanego garażu, działka ogrodzona, MPZP – t zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dróg lokalnych



Źródło: <https://sip.gison.pl/zabierzow>





Źródło: <https://nbot.pl/>

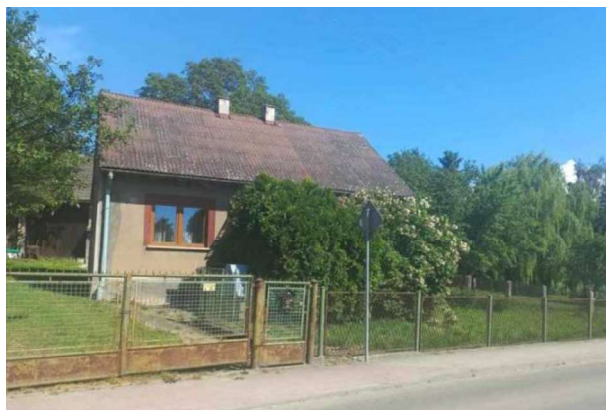
#### Nieruchomość Lp. 4

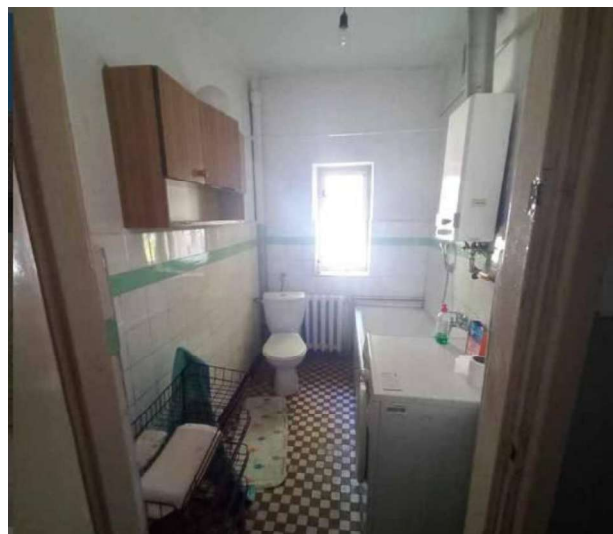
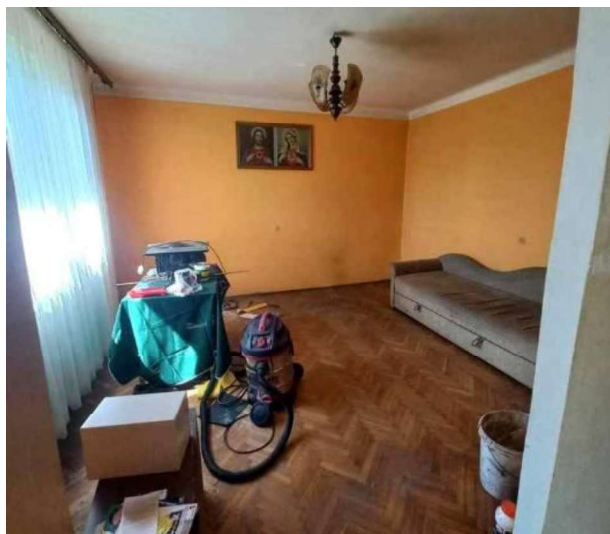
Lokalizacja: Brzezinka, ul. Krakowska

Opis: działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie wolnostojącej, budynek parterowy ze strychem, podpiwniczony, murowany, nieocieplony, kryty dachem dwuspadowym, ogrzewanie z kotła na węgiel, do działki doprowadzone sieci gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna, budynek do remontu, działka o nieforemnym kształcie, płaska, ogrodzona – ogrodzenie z siatki, na działce budynek gospodarczy drewniany – stodoła, MPZP – t. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz dróg publ.



Źródło: <https://sip.gison.pl/zabierzow>





Źródło: <https://nbot.pl/>

### Nieruchomość Lp. 5

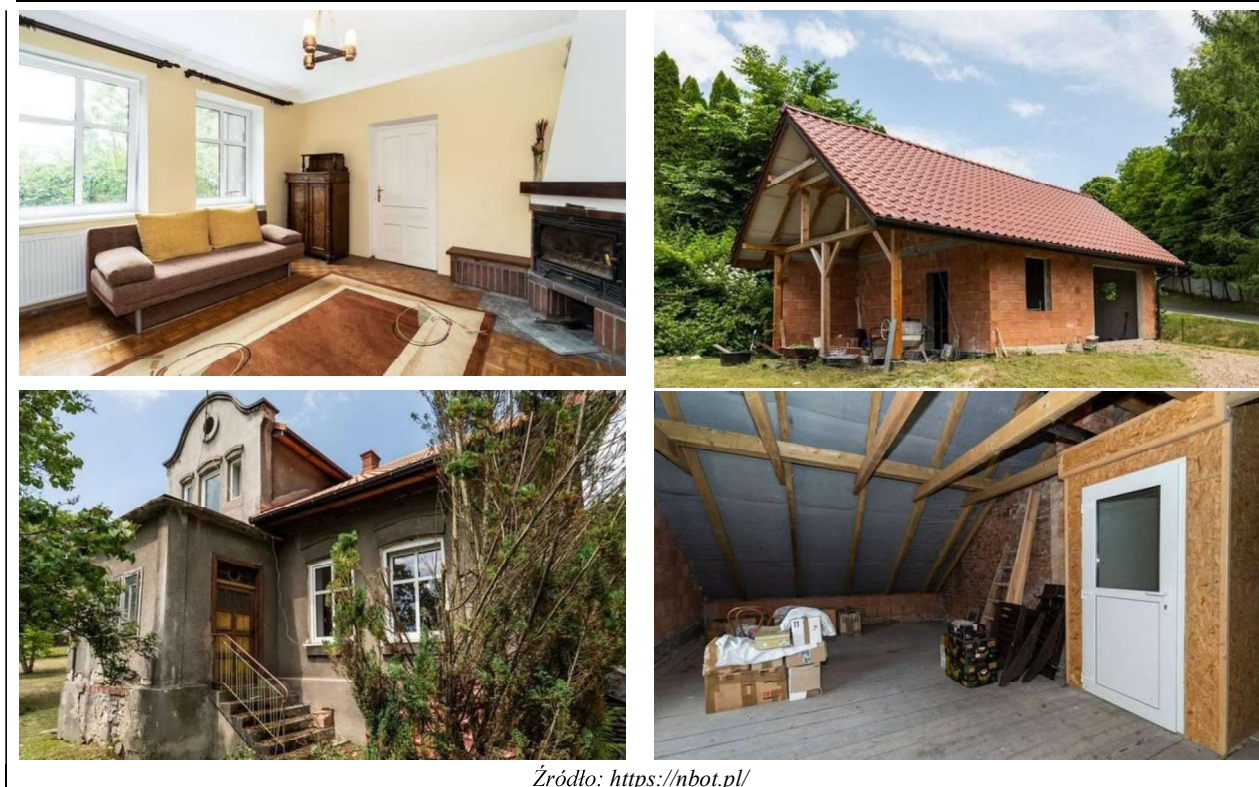
Lokalizacja: Niegoszowice, ul. Kowalika

Opis: działka zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, budynek murowany około 100 letni po częściowym remoncie – wymieniona konstrukcja dachu wraz z pokryciem, wyremontowane łazienka oraz sanitariaty, elewacja nieocieplona do remontu, pokoje do modernizacji, ogrzewanie gazowe, działka umiarkowanie płaska, częściowo ogrodzona, na działce murowany garaż o pow. zabudowy około 50m<sup>2</sup>, w stanie deweloperskim do wykończenia, MPZP – t. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.



Źródło: <https://sip.gison.pl/zabierzow>





Źródło: <https://nbot.pl/>

### Nieruchomość Lp. 6

Lokalizacja: Zabierzów, ul. Myszala

Opis: działka zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, budynek murowany wybudowany w latach 30tych XXw, składa się z parteru oraz strychu do adaptacji, częściowo podpiwniczony, ogrzewanie gazowe, działka ogrodzona, z nasadzenia zieleni przydomowej, do działki przylega wiata zadaszona, MPZP – t. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.



Źródło: <https://sip.gison.pl/zabierzow>



Źródło: <https://nbot.pl/>

**Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 604 położoną przy ul. Śląskiej nr 125 w Rudawie**

Na podstawie próbki porównawczej określono:

$C_{\max} = 835\,550,02\text{ zł}$

$C_{\min} = 560\,569,25\text{ zł}$

$\Delta C = 274\,980,76\text{ zł}$

| CECHY NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH |                            |                      |                               |                               |                               |                               |                               |                               |
|---|----------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| L.p.  | Cechy rynkowe              | Nieruch. wyceniana X | Nieruchomość porównawcza nr 1 | Nieruchomość porównawcza nr 2 | Nieruchomość porównawcza nr 3 | Nieruchomość porównawcza nr 4 | Nieruchomość porównawcza nr 5 | Nieruchomość porównawcza nr 6 |
| 1   | Lokalizacja                | przeciętna           | przeciętna                    | bardzo dobra                  | przeciętna                    | przeciętna                    | przeciętna                    | dobra                         |
| 2   | Stan techniczno - użytkowy | niekorzystny         | przeciętny                    | dobry                         | przeciętny                    | niekorzystny                  | przeciętny                    | przeciętny                    |
| 3   | Wielkość budynku           | przeciętna           | niekorzystna                  | niekorzystna                  | dobra                         | dobra                         | niekorzystna                  | niekorzystna                  |
| 4   | Powierzchnia działki       | bardzo dobra         | niekorzystna                  | przeciętna                    | przeciętna                    | ponad przeciętna              | dobra                         | przeciętna                    |
| 5   | Funkcjonalność działki     | słaba                | dobra                         | bardzo dobra                  | bardzo dobra                  | przeciętna                    | bardzo dobra                  | dobra                         |

| OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI METODĄ PORÓWNYWANIA PARAMI |                            |                    |                     |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
|---|----------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| L.p.  | Cechy rynkowe              | Udział cechy w ΔCz | Zakres kwotowy [zł] | Poprawka wyceniana - 1 | Poprawka wyceniana - 2 | Poprawka wyceniana - 3 | Poprawka wyceniana - 4 | Poprawka wyceniana - 5 | Poprawka wyceniana - 6 |
| 1   | Lokalizacja                | 25%                | 68745,19            | 0,00                   | -68 745,19             | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | -34 372,60             |
| 2   | Stan techniczno - użytkowy | 30%                | 82494,23            | -41 247,12             | -82 494,23             | -41 247,12             | 0,00                   | -41 247,12             | -41 247,12             |
| 3   | Wielkość budynku           | 15%                | 41247,11            | 20 623,56              | 20 623,56              | -20 623,56             | -20 623,56             | 20 623,56              | 20 623,56              |
| 4   | Powierzchnia działki       | 15%                | 41247,11            | 54 996,15              | 41 247,11              | 41 247,11              | 27 498,07              | 13 749,04              | 41 247,11              |
| 5   | Funkcjonalność działki     | 15%                | 41247,11            | -41 247,11             | -61 870,67             | -61 870,67             | -20 623,56             | -61 870,67             | -41 247,11             |
| Suma poprawek kwotowych [zł]                                  |                            |                    |                     | -6 874,52              | -151 239,42            | -82 494,24             | -13 749,05             | -68 745,19             | -54 996,16             |
| Ceny rynkowe skorygowane o trend [zł]                         |                            |                    |                     | 660 607,52             | 822 353,77             | 835 550,02             | 560 569,26             | 828 246,40             | 672 950,20             |
| Ceny rynkowe skorygowane o trend i poprawki kwotowe [zł]      |                            |                    |                     | 653 733,00             | 671 114,35             | 753 055,78             | 546 820,21             | 759 501,21             | 617 954,04             |
| <b>Oszacowana wartość nieruchomości [zł]</b>                  |                            |                    |                     | <b>667 029,77</b>      |                        |                        |                        |                        |                        |

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 604 o powierzchni 0,26 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr 125, położoną przy ulicy Śląskiej w Rudawie, gmina Zabierzów, obręb 17, powiat krakowski objętej księgą wieczysta nr KR2K/00022305/5 według stanu z dnia oględzin i poziomu cen aktualnych wynosi 667 030 zł

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 3/20 części w nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 604 o powierzchni 0,26 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr 125, położoną przy ulicy Śląskiej w Rudawie, gmina Zabierzów, obręb 17, powiat krakowski objętej księgą wieczysta nr KR2K/00022305/5 według stanu z dnia oględzin i poziomu cen aktualnych wynosi:  $667\ 030\ \text{zł} \times (3/20) = 100\ 054\ \text{zł}$

## **12. Wynik końcowy wyceny.**

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 3/20 części w nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjna nr 604 o powierzchni 0,26 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr 125, położoną przy ulicy Śląskiej w Rudawie, gmina Zabierzów, obręb 17, powiat krakowski objętej księgą wieczysta nr KR2K/00022305/5 według stanu z dnia oględzin i poziomu cen aktualnych wynosi:

**100 054 zł**

(STO TYSIĘCY I PIĘĆDZIESIĄT CZTERY ZŁOTE)

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upływanie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, niedziałanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji. Określona wartość rynkowa mieści się w przedziale cenowym uzyskiwanym za nieruchomości podobne odnotowane w wyniku analizy rynku.

Dodatkowo autor pragnie podkreślić, że uzyskana w opracowaniu wartość jest wartością szacunkową co oznacza, iż wyniki ewentualnej sprzedaży mogą różnić się od oszacowanej wartości (in minus, in plus) i kwota ta będzie ostateczną ceną za nieruchomość, na którą poza kwantyfikowanymi elementami, stanowiącymi podstawy obliczenia wartości wpływa szereg elementów znacznie trudniej wyliczalnych, bądź też subiektywnych i nie dających się jednoznacznie oszacować. Elementy te wpływające na ostateczną cenę zależą od konkretnej sytuacji (ilość oferentów, cechy emocjonalne) oraz kryteriów, jakimi mogliby kierować się

poszczególni nabywcy, które mogą być rozbieżne od kryteriów przyjętych przez autora niniejszego opracowania.

### **13. Klauzule i ustalenia dodatkowe:**

---

1. Rzeczoznawca nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności za czynniki ekonomiczne lub fizyczne, które mogłyby wpływać na nin. opinię, powstające po dacie tejże opinii oraz ukryte lub niewidoczne stany nieruchomości, podłoża lub struktur, które czynią ją bardziej lub mniej wartościową.
2. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa dla celu zdefiniowanego w pkt. 3
3. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte: prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej oraz za ewentualne błędy w dokumentacji.
4. Rzeczoznawca sporządził operat szacunkowy w sposób odpowiadający jego wiedzy, w oparciu o dostępną dokumentację, stosując w tym zakresie obowiązując metody oraz techniki wyceny nieruchomości.
5. Określona w operacie wartość nieruchomości jest wartością określoną z rynku wtórnego i nie zawiera w sobie podatku od towarów i usług (VAT) oraz innych podatków, kosztów i opłat związanych z przeniesieniem własności (PCC, opłaty notarialne). O naliczeniu podatku VAT decydują przepisy szczegółowe, będące poza zakresem badania biegłego sporządzającego operat.
6. Określona w operacie wartość nieruchomości nie ostrzeżeniem ujawnionych w Dziale III oraz żadnych obciążeń hipotecznych nieruchomości.
7. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystywanie niniejszego operatu do innego celu niż ustalony powyżej.
8. Operat nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz nie jest ekspertyzą techniczną ani budowlaną.
9. Od dnia przekazania operatu Autor nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.
10. Operat nie może być opublikowany w całości lub w części bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 27 maja 2025 r.

**Operat sporządził: mgr inż. Bartłomiej Frączek**

**Rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr: 8020**

**Biegły Sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie**

**w zakresie szacowania nieruchomości**

### **14. Załączniki.**

---

1. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
2. Kopia mapy ewidencyjnej
3. Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego
4. Ubezpieczenie OC biegłego sądowego

Znak sprawy: GKIK-I.6621.8129.2025

**STAROSTWO POWIATOWE W KRAKOWIE**  
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru  
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1  
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26  
tel / fax 12-656-09-81

Województwo: **małopolskie**  
Powiat: **krakowski**  
Jednostka ewidencyjna: **120616\_2, Zabierzów**  
Obręb ewidencyjny: **0017, Rudawa**

(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 19-05-2025 14:51:15

Nr jednostki rejestrowej: **G210**

Osoby: **6**

| Udział<br>Forma władania | Dane osoby fizycznej / instytucji  |
|--------------------------|--|
| 3/20<br>współwłasność    | Dam Justyna (Bronisław, Halina) PESEL: 75073109749<br>adres: ul. Kasztelańska 10, 32-064 Nielepice |
| 15/60<br>współwłasność   | Kubin Halina (Albin, Aniela) PESEL: 56020300345<br>adres: ul. Śląska 125, 32-064 Rudawa            |
| 3/20<br>współwłasność    | Kubin Jakub (Bronisław, Halina) PESEL: 80032210550<br>adres: ul. Śląska 125, 32-064 Rudawa         |
| 3/20<br>współwłasność    | Kubin Katarzyna (Bronisław, Halina) PESEL: 83052611868<br>adres: ul. Śląska 125, 32-064 Rudawa     |
| 3/20<br>współwłasność    | Kubin Michał (Bronisław, Halina) PESEL: 88041306251<br>adres: ul. Śląska 125, 32-064 Rudawa        |
| 3/20<br>współwłasność    | Kubin Paweł (Bronisław, Halina)  |

Działki ewidencyjne: **1**

| Numer działki<br>Identyfikator  | Adres                  | Powierzchnia<br>[ha] | Użytek i klasa bonitacyjna |              | Nr KW (lub inne dokumenty) |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|
|                                 |                        |                      | Oznaczenie                 | Pow. [ha]    |                            |
| <b>604</b><br>120616_2.0017.604 | Rudawa, ul. Śląska 125 | 0.26                 | R111b<br>B                 | 0.16<br>0.10 | KR2K/00022305/5            |

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 604.2, 604.1.

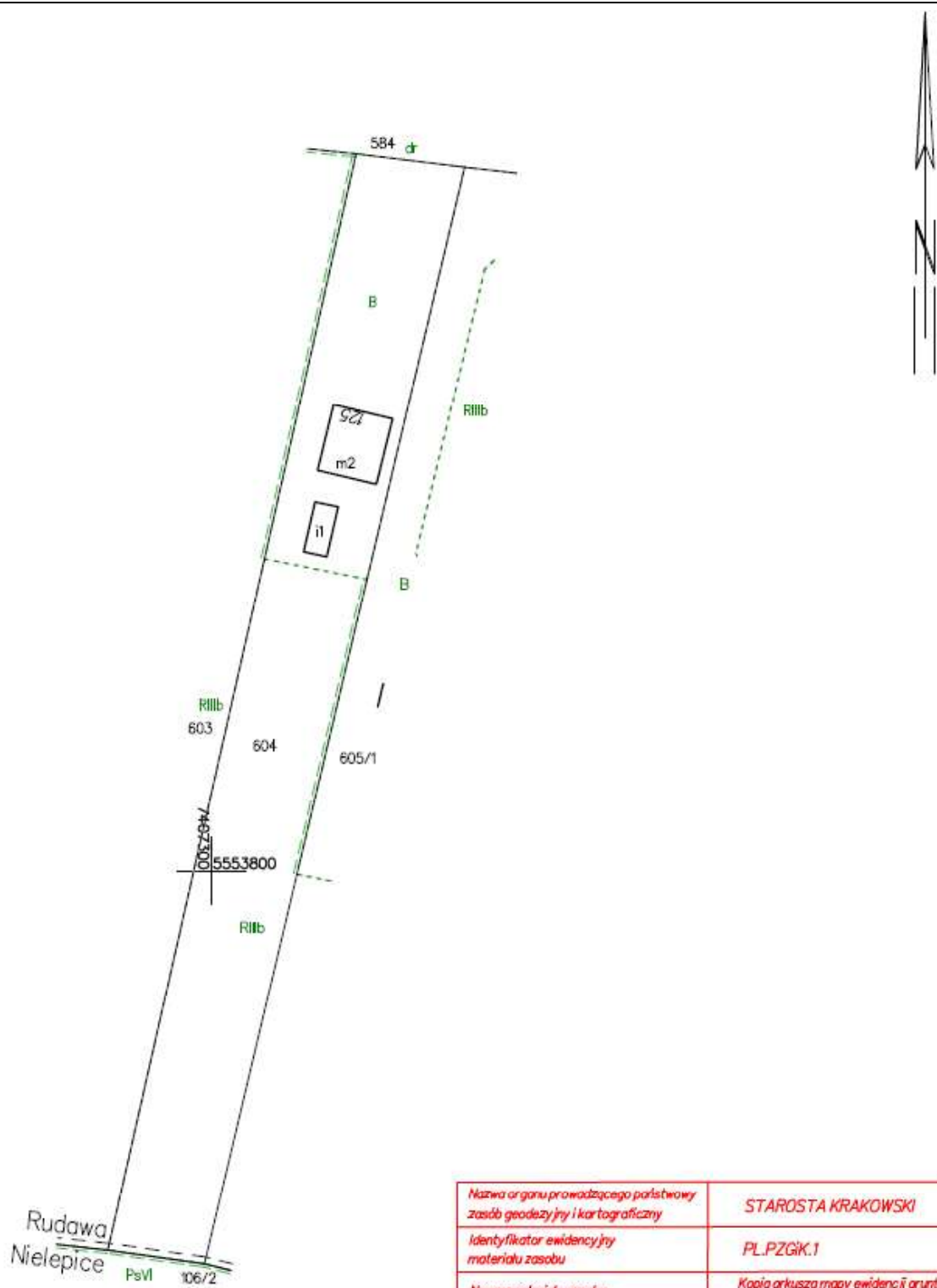
|                                  |                        |    |
|----------------------------------|------------------------|----|
| Razem powierzchnia działek [ha]: | 0.26                   | ha |
| Słownie:                         | dwadzieścia sześć arów |    |

| Oznaczenia użytków i klas |
|---------------------------|
| B - Tereny mieszkaniowe   |
| R111b - Grunty orne       |

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **2**

|                    |                                 |   |
|--------------------|---------------------------------|---|
| Identyfikator      | 120616_2.0017.604.2_BUD         | Kondygnacje nadziemne: 1<br>Kondygnacje podziemne: 0  |
| Działka            | 120616_2.0017.604               | Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: 26<br>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -<br>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -<br>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: - |
| Adres              | -                               |   |
| Rodzaj wg KŚT      | pozostałe budynki niemieszkalne |   |
| Uwagi: gospodarczy |                                 |   |

|               |                         |   |
|---------------|-------------------------|---|
| Identyfikator | 120616_2.0017.604.1_BUD | Kondygnacje nadziemne: 2<br>Kondygnacje podziemne: 0  |
| Działka       | 120616_2.0017.604       | Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: 90<br>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -<br>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -<br>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: - |
| Adres         | Rudawa, ul. Śląska 125  |   |
| Rodzaj wg KŚT | budynki mieszkalne      |   |
| Uwagi: -      |                         |   |



|   |   |
|---|---|
| Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA KRAKOWSKI  |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu                            | PL.PZGIK.1  |
| Nazwa materiału zasobu  | Kopia arkusza mapy ewidencji gruntów i budynków w postaci rastrowej |
| Data wykonania kopii materiału zasobu                                 | 2025.05.20  |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ                   | Ewelina Bąkowska  |

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
Numer polisy 1086923015



**1** Okres ubezpieczenia: od 13.10.2024 r. do 12.10.2025 r.

**2** Ubezpieczający: **BIURO WYCN NIERUCHOMOŚCI BARTŁOMIEJ FRĄCZEK**

Adres siedziby: BIEŻANOWSKA 122B m. 5, 30-826 KRAKÓW  
E-mail: BFRAECZEK@ONET.EU

Telefon: +48668341326

REGON: 520993926

**3** Ubezpieczony: **BIURO WYCN NIERUCHOMOŚCI BARTŁOMIEJ FRĄCZEK**

Adres siedziby: BIEŻANOWSKA 122B m. 5, 30-826 KRAKÓW  
E-mail: BFRAECZEK@ONET.EU

Telefon: +48668341326

REGON: 520993926

**Zakres ubezpieczenia dobrowolnego**

| 4 | Opis zakresu ubezpieczenia   | Suma gwarancyjna                 |                                      |
|---|--|----------------------------------|--------------------------------------|
|   |  | Na jeden wypadek ubezpieczeniowy | Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe |
|   | Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72) | 50 000 PLN                       | 50 000 PLN                           |

**5** Składka łączna: **190,00 PLN**

|                  | Jednorazowo |
|------------------|-------------|
| Kwota w PLN      | 190,00      |
| Termin płatności | 21.10.2024  |

**6** Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

11 1240 6960 3014 0110 3759 0253  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1086923015

**7** Warunki ubezpieczenia

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

lipca 2018 r.

**Postanowienia dodatkowe**

**Ubezpieczenie dobrowolne**

**Klauzula nr 72**

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

2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe:  
1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej;  
2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem;  
3) w wyniku błędnego przekazania waluty.

**Oświadczenia**

- Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- Oświadczam, że otrzymałem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych.
- Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
- 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, Linia TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informację marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- 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, Linia 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.
- Wyrażam zgodę na przesłanie 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 przez mnie numer telefonu lub adres e-mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- 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, Linia TU SA, PEKAO SA, Alior

Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozмова telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

9. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, zbiorach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępnił również pod adresem [www.pzu.pl](mailto:www.pzu.pl).

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](mailto:kontakt@pzu.pl) albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 16a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

W polu oznacza zgodę

Imię i nazwisko spółek:  
PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe 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 Carbons Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Linia TU SA - Linia Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żurba 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopateńska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polska Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1086923015/pc:10000589449683/BE20 PIN: 5817

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

DSPOCZA/24038\_01/2024/037.141R/prodpcp05-327128030.3/FLE.ec:100000589449683

1/2



**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

10

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

**Potwierdzam dane kontaktowe**  
BIURO WYCN NIERUCHOMOŚCI BARTŁOMIEJ FRĄCZEK  
E-mail: BFRACZEK@ONET.EU  
Telefon: +4866341326

**Dodatkowych informacji udzieli:**  
Agent Ubezpieczeniowy Agata Markowska  
ul. KAZIMIERZA PUŁASKIEGO 6, 33-100 TARNÓW  
tel.: +48 791234513

Data zawarcia umowy: 07.10.2024 r.

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

**Biuro Wycen Nieruchomości**  
**Bartłomiej Frączek**  
ul. Bieżanowska 122B/5, 30-826 Kraków  
NIP: 6733222338, REGON: 520993926  
Peczeć i podpis ubezpieczającego

*Bartłomiej Frączek*  
BIURO WYCN NIERUCHOMOŚCI BARTŁOMIEJ  
FRĄCZEK  
Ubezpieczający

Peczeć i podpis ubezpieczającego do polisy

*Dawid Jarmakowski*  
Doradca Ubezpieczeniowy PZU  
ul. Pułaskiego 6A  
33-100 Tarnów  
tel. +48 732 431 783  
E-mail: jarmakowski@agentpzu.pl  
Peczeć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

**mgr inż. Bartłomiej Frączek**  
**Rzeczoznawca Majątkowy tel. 668341326**  
Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Krakowie  
w zakresie: szacowania wartości nieruchomości  
oraz szacowania wartości mienia ruchomego

*Bartłomiej Frączek*

1086923015/jc:10000589449683/BE20 PIN: 5817

☎ 801 102 102 pzu.pl

2/2



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
Numer polisy 1077392833



|          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>1</b> | Okres ubezpieczenia: od 15.12.2024 r. do 14.12.2025 r.   |  |
| <b>2</b> | Ubezpieczający: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI BARTŁOMIEJ FRĄCZEK<br>Adres siedziby: BIEZANOWSKA 122B m. 5, 30-826 KRAKÓW<br>E-mail: BFRACZEK@ONET.PL | Telefon: +48668341326<br>REGON: 520993926  |
| <b>3</b> | Ubezpieczony: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI BARTŁOMIEJ FRĄCZEK<br>Adres siedziby: BIEZANOWSKA 122B m. 5, 30-826 KRAKÓW<br>E-mail: BFRACZEK@ONET.PL   | Telefon: +48668341326<br>REGON: 520993926  |
| <b>4</b> | Zakres ubezpieczenia obowiązkowego<br>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego                  | Suma gwarancyjna<br>Na jedno zdarzenie: 25 000 EUR<br>Na wszystkie zdarzenia: 25 000 EUR   |
| <b>5</b> | Składka łączna: 134,10 PLN<br>Kwota w PLN: 134,10<br>Termin płatności: 13.12.2024  | Numer rachunku bankowego do zapłaty składki<br>11 1240 6960 3014 0110 3759 0253<br>W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1077392833 |

**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** 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 informacje, 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 CD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawięcia odpowiedniej oferty.  
4.  Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, z takimi informacjami, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o działalności ubezpieczeniowej, które mają związek z wiodową lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.  
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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie.  
6.  Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (trotowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).  
7.  Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).  
8. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.  
9. Zapoznaliśmy się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych.  
10. W zakresie, w jakim podana przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodna, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18b, 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 - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe 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 CD SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 380, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1077392833/1a6af25-b050-43fb-932b-2a519e644771/BE20 PIN: 5130

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 332 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 1/2  
DSFOC2A/24F11\_01/2024/206.1953/prod/pzu01-360594804.3/FLE/1a6af25-b050-43fb-932b-2a519e644771



**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

**Postanowienie dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia**  
**odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.**

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane są w formie pisemnej lub elektronicznej do Biura Wyceny Nieruchomości Bartłomieja Frączka, ul. Bieżanowska 122B/5, 30-826 Kraków.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobista albo wysłana przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład donosząc pod numer telefoniczny 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w formie elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.ozn.gov.pl.
3. PZU rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która składowa reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją zgłosiła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego twardego nośnika informacyjnego.
6. Osoba fizyczna, która składowa reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ułamku o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ułamku o dostroju ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozpatrywania sporów.
10. Podmiotom uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, włącznie dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [mwf.gov.pl](http://mwf.gov.pl).
11. Ubezpieczycielom, ubezpieczonemu, współubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę na polubocznym platformie internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/odr/online/index.php>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

**Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą**

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mogą zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczanego na innym twardej 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 twardej nośniku, wymaga ustredniej zgody Ubezpieczanego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezamierzonych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem piątego skończenia ubezpieczenia 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 składki ubezpieczeniowe.

**Potwierdzam dane kontaktowe**

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI BARTŁOMIEJ FRĄCZEK  
E-mail: [BFRACZEK@PZU.NET.EU](mailto:BFRACZEK@PZU.NET.EU)  
Telefon: +48668341326

**Dodatkowych informacji udzieli:**

Agent Ubezpieczeniowy Agata Markowska  
ul. KAZIMIERZA PUŁASKIEGO 6, 33-100 TARNÓW  
tel.: +48 791234513

Data zawarcia umowy: 06.12.2024 r.

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

*Bartłomiej Frączek*

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

**Biuro Wyceny Nieruchomości**

**Bartłomiej Frączek**  
ul. Bieżanowska 122B/5, 30-826 Kraków  
NIP: 8733222338, REGON: 520993926  
Telefon: 668-341-326

*Bartłomiej Frączek*

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

**Agata Markowska**  
Doradca Ubezpieczeniowy PZU  
ul. K. Pułaskiego 6, 33-100 Tarnów  
tel. +48 791 234 513  
E-mail: [amarkowska@pzu.pl](mailto:amarkowska@pzu.pl)

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI BARTŁOMIEJ FRĄCZEK  
Ubezpieczający



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

1077392833/1a6aff25-b050-43fb-932b-2a519e644771/BE20 PIN: 5130

801 102 102 pzu.pl

2/2

