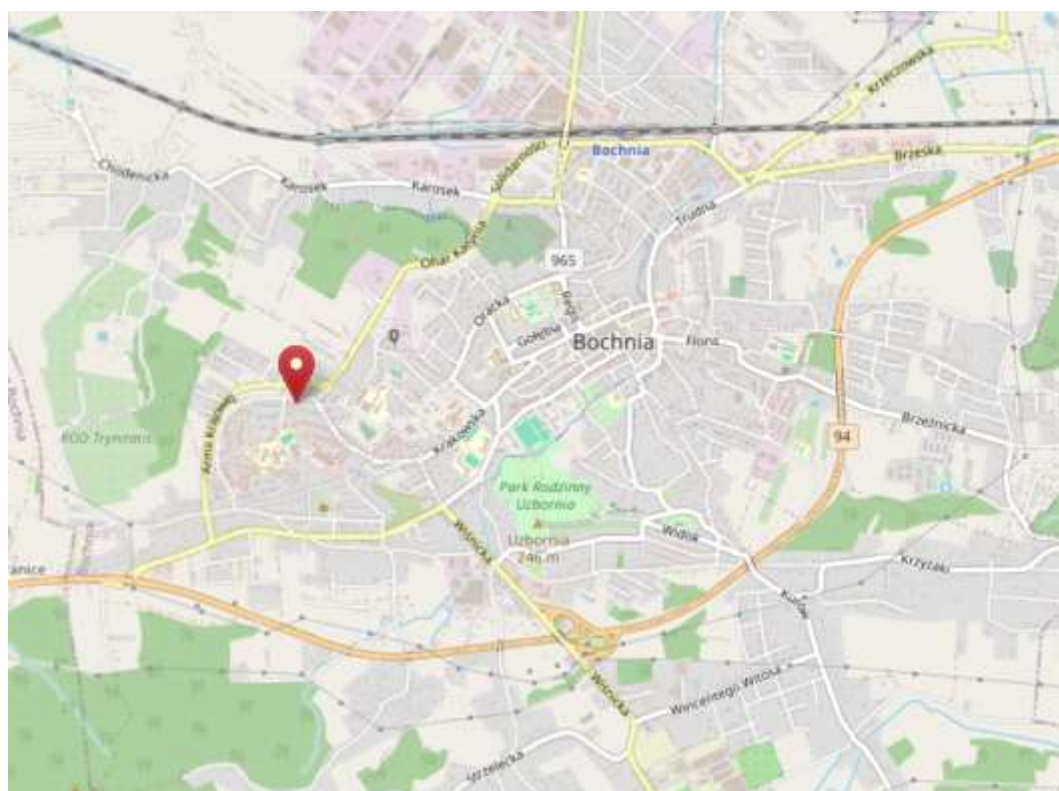


OPERAT SZACUNKOWY Z OSZACWANIA

**Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/8 części
w prawie własności nieruchomości lokalowej
położonej w Bochni, przy ulicy Legionów Polski 14/13
wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (TR1O/00093509/8)**



Autor operatu szacunkowego: Paulina Mosiołek
Biegła Sądowa przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
Rzeczoznawca majątkowy Nr uprawnień 7245

KRAKÓW, 07 MAJA 2026 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI:
Bochnia, ul. Legionów Polskich 14/13
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:
Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 67,76 m², położony na 3 piętrze w pięcio-kondygnacyjnym budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal funkcjonalnie składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoju. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 4,28 m². Dla nieruchomości lokalowej założona jest Księga Wieczysta nr TR1O/00093509/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 7204/315743 części. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Legionów Polskich.
CEL WYCENY:
Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/8 części w prawie własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej według stanu na dzień wyceny jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłości i określenia wartości zbywczej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym obejmującym likwidację majątku Doroty Safian.
METODYKA WYCENY:
Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 07.05.2026 roku, ▪ według stanu na dzień 07.05.2026 roku, ▪ na poziomie cen na dzień 07.05.2026 roku, ▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 22.04.2026 roku.
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):
• wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wg stanu na dzień wyceny: WR = 462 000 zł <i>słownie: czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące złotych</i> • wartość rynkowa udziału przynależnego Upadłej, w nieruchomości lokalowej, wynosi: WR_U = 58 000 zł <i>słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych</i>
OPRACOWAŁ:
Paulina Mosiołek
PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT WYCENY	4
2.	ZAKRES WYCENY	4
3.	CEL WYCENY	4
4.	PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1.	PODSTAWA FORMALNA	4
4.2.	PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3.	PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4.4.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
5.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
6.	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
6.2.	LOKALIZACJA, OTOCZENIE	6
6.3.	OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO PRZEDMIOTU WYCENY	8
6.4.	PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
7.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	12
7.1.	WSTĘP	12
7.2.	PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	13
8.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	13
8.1.	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH	13
8.2.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	18
9.	WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	21
10.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
11.	ZAŁĄCZNIKI	22

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny numer 13 położony w Bochni, przy ulicy Legionów Polskich 14. Lokal mieszkalny na dzień wizji lokalnej składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoiu i ma powierzchnię użytkową 67,76 m². Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 4,28 m².

Dla nieruchomości lokalowej założona jest Księga Wieczysta nr TR1O/00093509/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 7204/315743 części.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/8 części w prawie własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej według stanu na dzień wyceny.

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/8 części w prawie własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej według stanu na dzień wyceny jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłości i określenia wartości zbywczej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym obejmującym likwidację majątku Doroty Safian, prowadzonym zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 29 października 2025 roku, sygn. akt KR1S/GU/1316/2025.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie na wykonanie operatu szacunkowego.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172, 1508, z 2026 r. poz. 184, 507);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku (Dz.U. 2024 poz. 794).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688, z 2026 r. poz. 39).

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.;
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” – Ewa Kucharska-Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006;
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.;
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 22 kwietnia 2026 r.;
- Wydruk księgi wieczystej TR1O/00093509/8 z dnia 07 maja 2026 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Trinitatis” w Bochni;
- Własna baza cen transakcyjnych;
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- | | |
|--|---------------|
| • Data sporządzenia wyceny | 07.05.2026 r. |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 07.05.2026 r. |
| • Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 07.05.2026 r. |
| • Data dokonania oględzin nieruchomości | 22.04.2026 r. |

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Księga Wieczysta nr TR1O/00093509/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Stan na dzień 07 maja 2026 r.:

DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości: 1

Lokal

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: bocheński

Miejscowość: Bochnia

Ulica: Legionów Polskich

Numer budynku: 14

Numer lokalu: 13

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): pokój - 4, kuchnia - 1, kuchnia - 1, łazienka - 1, wc - 1, przedpokój – 1

Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica

Kondygnacja: 4,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): TR1O / 00084571 / 7

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 72,04 m²

DZIAŁ I-Sp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 7204 / 315743

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: TR1O / 00084571 / 7

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 29

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

L.p. 1

Lista wskazań udziałów w prawie

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 5/8

Osoba fizyczna: Mieczysław Kukułka s. Jana i Stefanii

L.p. 2

Lista wskazań udziałów w prawie

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 1/8

Osoba fizyczna: Dorota Katarzyna Safian c. Mieczysława i Stanisławy

L.p. 3

Lista wskazań udziałów w prawie

Numer udziału w prawie: 4

Wielkość udziału: 1/8

Osoba fizyczna: Jan Wojciech Kukułka s. Mieczysława i Stanisławy

L.p. 4

Lista wskazań udziałów w prawie

Numer udziału w prawie: 5

Wielkość udziału: 1/8

Osoba fizyczna: PAWEŁ IGNACY KUKUŁKA s. Mieczysława i Stanisławy

DZIAŁ III – OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: ogłoszenie upadłości dłużnika Doroty Safian.

DZIAŁ IV – HIPOTEKA

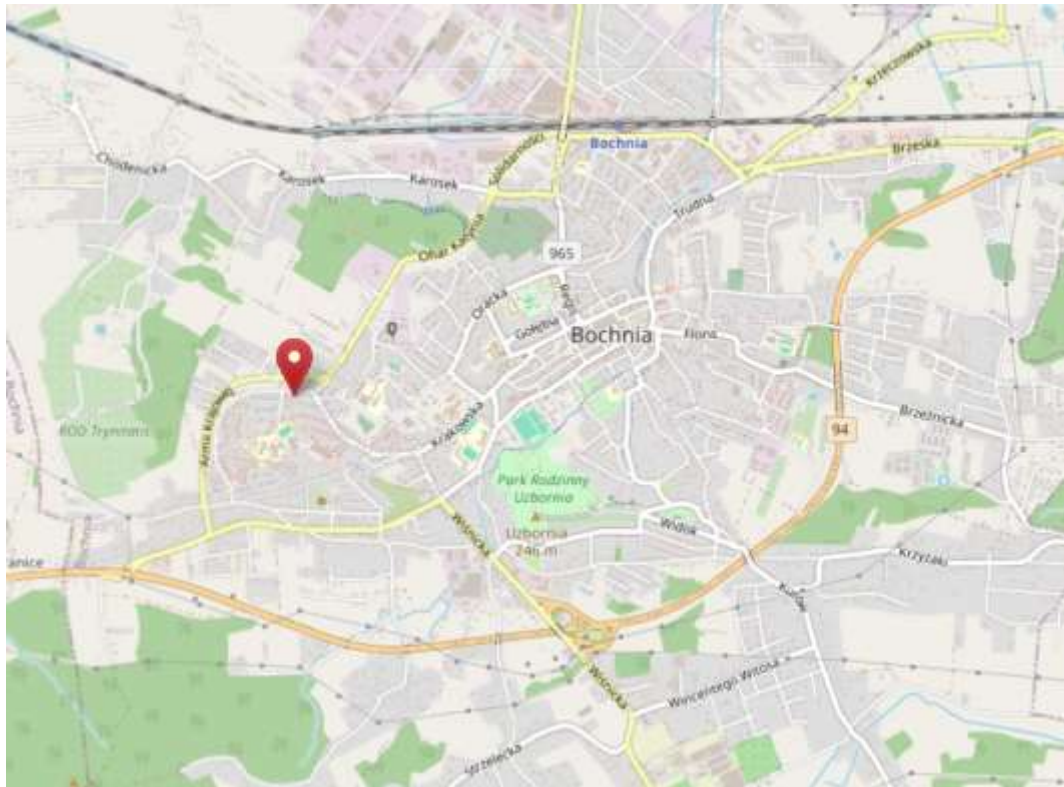
Brak wpisów

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 2 PUN. W związku z powyższym w operacji szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PUN.

Na dzień wyceny nie ma praw, które pozostają w mocy po sprzedaży, a hipoteki wygasają z mocy prawa w momencie sprzedaży.

6.2. LOKALIZACJA, OTOCZENIE

Położenie lokalu mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie budynku



źródło: <https://www.openstreetmap.org/>



źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap>

Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielorodzinnym o funkcji mieszkalnej, przy ulicy Legionów Polskich w Bochni. Nieruchomość oddalona od centrum Bochni - Rynku o ok. 1,7 km. W pobliżu nieruchomości znajdują się punkty handlowo-usługowe, placówki edukacyjne i medyczne, punkty gastronomiczne.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociagową, gazową, kanalizacyjną, teletechniczną.

Bochnia

Bochnia to miasto znajdujące się w granicach województwa małopolskiego, w powiecie bocheńskim. Jest jednym z najstarszych miast Małopolski. Pierwsza wzmianka o regionie pochodzi z 1198 roku. Bogate złoża soli w regionie sprawiły, iż miasto od początku istnienia, dynamicznie się rozwijało. Bochnia po wojnie zaczęła się ponownie, stopniowo rozwijać, a po 1999 roku rozbudowano sieci elektryczne, kanalizacyjne, wodociagowe. Powstało wiele zakładów przemysłowych. W Kopalni Soli wstrzymano wydobycie i przekształcono ją w uzdrowisko i atrakcję turystyczną.

Przez północną część Bochni przebiega ważny szlak komunikacyjny - autostrada A4. Południową obwodnicą miasta przebiega droga krajowa nr 94 i droga krajowa nr 75. W regionie funkcjonuje także transport kolejowy. Stanowi go jedna linia kolejowa - 91, biegnąca z Krakowa do Medyki. Transport zbiorowy na terenie miasta obsługuje Bocheński Zakład Komunikacji oraz Rejonowe Przedsiębiorstwo Komunikacyjne. Dodatkowo, tereny Bochni obsługiwane są przez wielu prywatnych przewoźników.

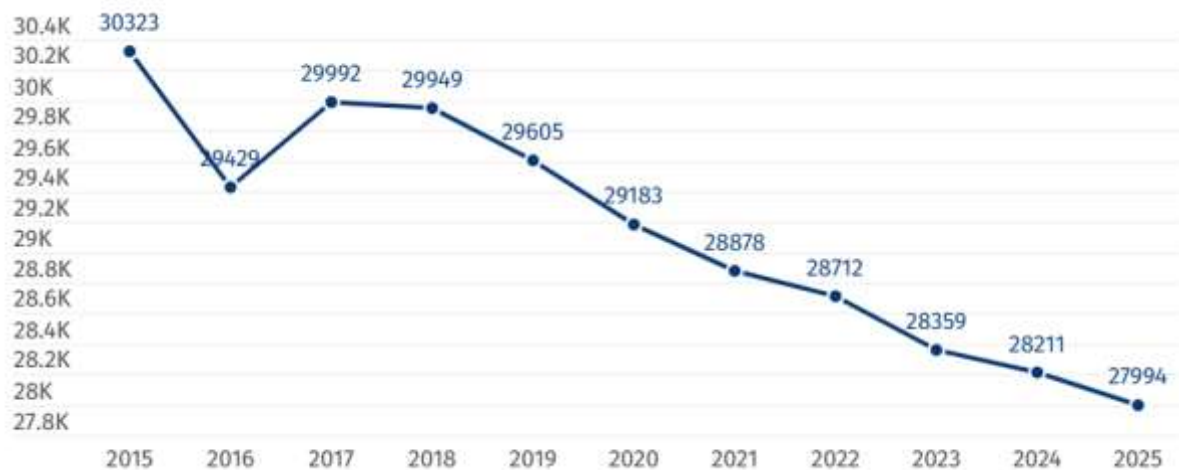
źródło: <https://rynekpierwotny.pl/>

Na terenie miasta funkcjonuje około 30 dużych zakładów pracy m.in. Stalprodukt, Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska. W 2014 roku otwarto Bocheńską Strefę Aktywności Gospodarczej, w której mieści się wiele firm.

Na terenie miasta Bochnia, działalność prowadzi ponad 1000 firm z sektora usług. Prym wiodą firmy budowlane i specjalistyczne korzystające z bliskości Krakowa czy Tarnowa.

Dane statystyczne

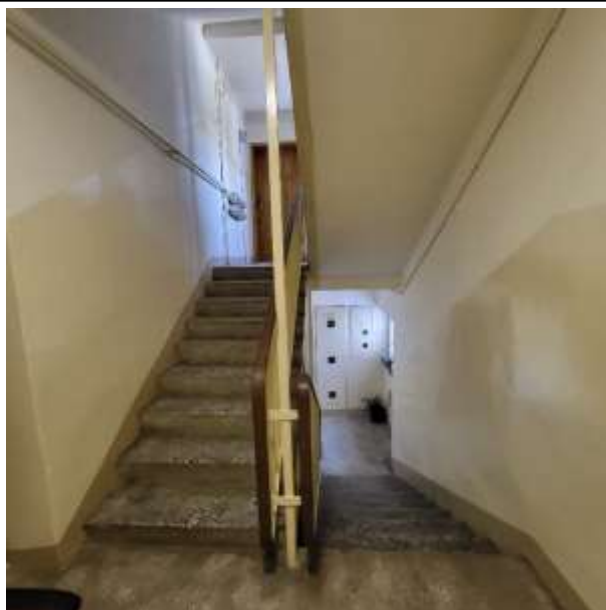
Bochnia jest niewielkim miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 27 994. W ostatnich latach miasto odnotowuje spadek populacji miasta, który wpisuje się w wieloletni trend demograficzny, który prezentuje poniższa grafika.



6.3. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO PRZEDMIOTU WYCENY

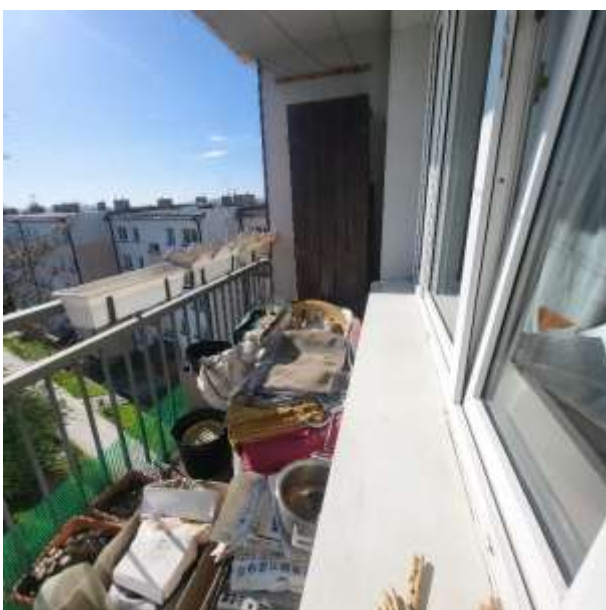
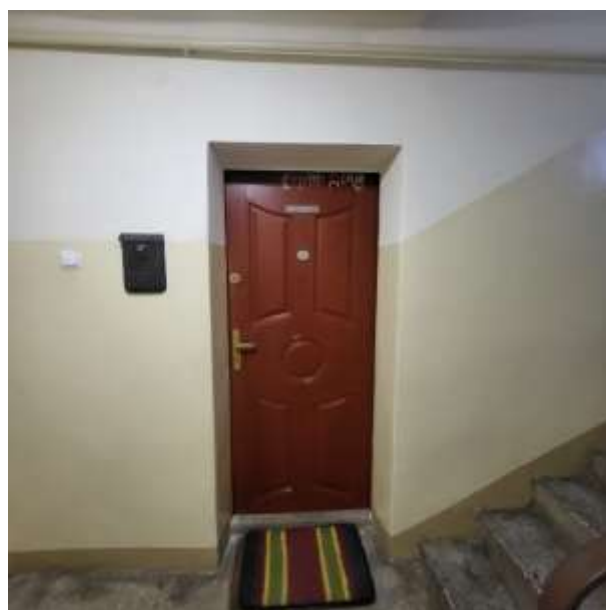
OPIS BUDYNKU NUMER 14 POŁOŻONEGO W BOCHNI PRZY ULICY LEGIONÓW POLSKICH

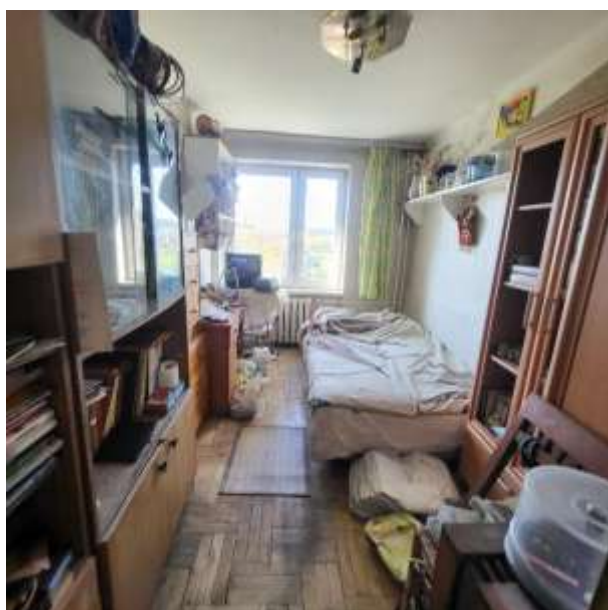
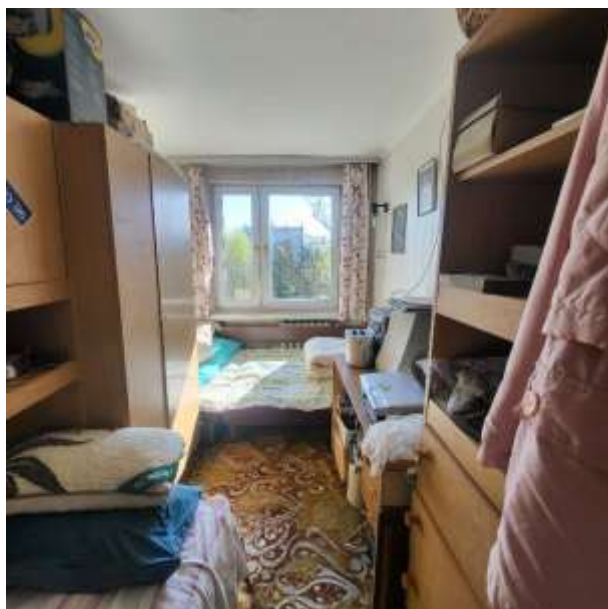
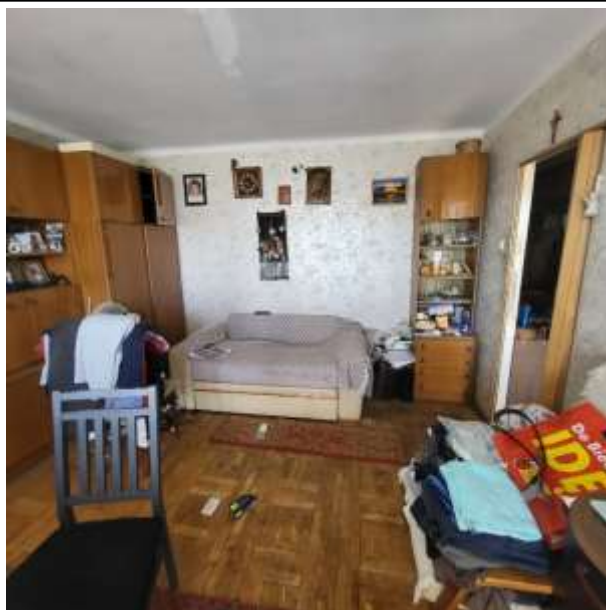


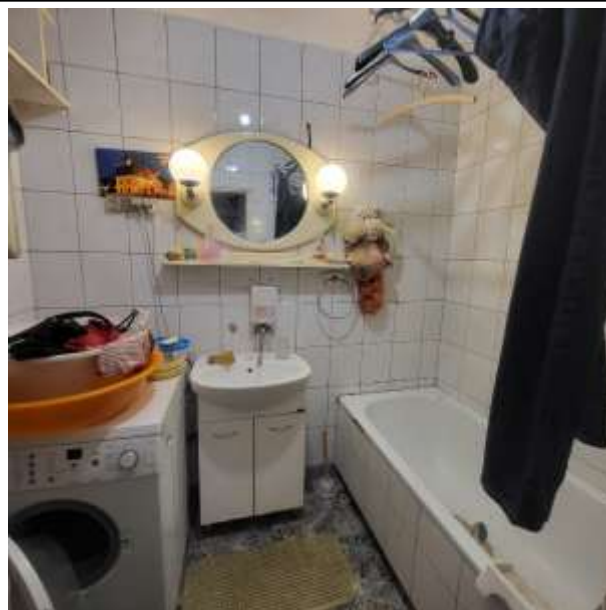
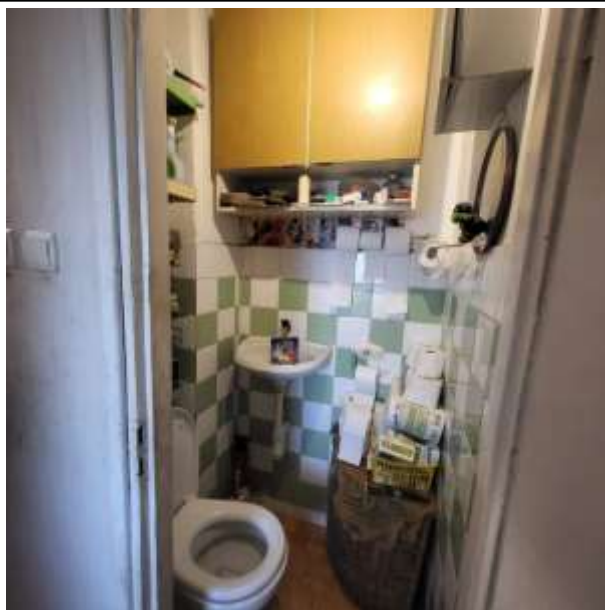


Budynek został wybudowany w 1982 roku. Składa się z 5 kondygnacji naziemnych oraz 1 kondygnacji podziemnej. Budynek wybudowany w technologii prefabrykowanej. Ściany nośne z płyt żelbetowych. Stropy prefabrykowane. Elewacja budynku ocieplona styropianem, pokryta tynkiem oraz powłoką malarską. Klatka schodowa zadbane, wykończona w przeciętnym standardzie. Budynek nie jest wyposażony w windę. Budynek wyposażony w instalacje wod.- kan., gazową, centralnego ogrzewania (z sieci), elektryczną oraz teletechniczną. Teren wokół budynku zagospodarowany.
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Legionów Polskich.

OPIS LOKALU MIESZKALNEGO NUMER 13







Wyceniany lokal mieszkalny oznaczony numerem 13 położony jest na 3 piętrze. Lokal mieszkalny na dzień wizji lokalnej składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoju i ma powierzchnię użytkową 67,76 m². Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 4,28 m². Do lokalu przylega loggia.

Na dzień wizji lokalnej lokal wykończony, w stanie do remontu. Stolarka okienna PCV. Drzwi wewnętrzne starszego typu. W zależności od pomieszczenia na podłogę: parkiety wykazujące ślady zużycia, płytki. Na ścianach w zależności od pomieszczenia: powłoki malarskie, tapety, płytki, boazeria.

Kuchnia wyposażona (meble starego typu, lodówka, zlew, kuchenka gazowa z piekarnikiem, pralka). Łazienka wyposażona (wanna, umywalka, misa WC, pralka). Lokal wyposażony w instalację: wod.-kan., gazową, elektryczną, c.o. – miejskie, c.w.u. piecyk gazowy, kuchenka gazowa.

Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 7204 / 315743.

Układ funkcjonalny lokalu mieszkalnego:

L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
1	Przedpokój	9,57
2	Łazienka	3,23
3	WC	0,90
4	Pokój	11,22
5	Pokój	8,49
6	Pokój	9,42
7	Kuchnia	5,74
8	Salon	19,21
Razem PU		67,76

Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie obmiaru, wykonanego podczas wizji lokalnej, miernikiem laserowym.

6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z Uchwałą Nr XLII/396/10 Rady Miasta Bochni z dnia 25.02.2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Trinitatis” w Bochni oraz Uchwałą Nr XXVIII/301/13 Rady Miasta Bochni z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie: uchwalenia zmiany punktowej obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Trinitatis” w Bochni ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Małopolskiego

poz. 3138, przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem **1 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.

Ustalenia szczegółowe:

§ 10

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MW do 8MW. Dla terenów MW ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję mieszkaniową realizowaną w zabudowie wielorodzinnej.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się możliwość lokalizacji:

1) usług o charakterze komercyjnym oraz usług o charakterze publicznym realizowanych jako obiekty wolnostojące lub wbudowane w budynki;

2) budynków gospodarczych i garaży;

3) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

4) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;

5) pojedynczych obiektów zabudowy jednorodzinnej;

6) urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury typu fontanna, pomnik, plac zabaw, altana, ławki, siedziska itp.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego, określonego w ust. 2 jest:

1) dostosowanie go do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;

2) zachowanie proporcji, aby powierzchnia użytkowa usług określona w ust.2 pkt.1 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni użytkowej obiektu mieszkaniowego realizowanego lub zrealizowanego na działce budowlanej;

3) utrzymanie zasady braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkańców



źródło: <https://bip.malopolska.pl/umbochnia>

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości i jej stanu prawnego oraz informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, właściwym podejściem do określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny będzie podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

W operacji określono wartość rynkową nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: 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.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), Krajowy Standard Wyceny Podstawowy (KSWP) – Wartość Rynkowa, Nota Interpretacyjna nr 1 (NI 1) zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości szczegółowo określają podstawy metodologiczne określania wartości rynkowej nieruchomości podejściem porównawczym zastosowanym w niniejszym opracowaniu.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości lokalowej, w stanie na dzień wyceny, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w art. 313 ust. 2 PUN. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PUN.

Na dzień wyceny nie ma praw, które pozostają w mocy po sprzedaży, a hipoteki wygasają z mocy prawa w momencie sprzedaży.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

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

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

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

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość określa się jako średnią arytmetyczną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

Rynek mieszkaniowy w Polsce, I kwartał 2026 r. (źródło: JLL)

Sprzedaż

Pierwszy kwartał 2026 roku był kolejnym kwartałem z wyraźnym wzrostem sprzedaży na rynku nowych mieszkań. Deweloperzy sprzedali na siedmiu* największych rynkach łącznie 12,9 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 11,1% w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz o 35,2% w relacji rok do roku.

Warto podkreślić, że wzrost sprzedaży miał miejsce w kwartale, w którym w Polsce odbywają się ferie zimowe, co przedłuża proces poszukiwania mieszkania i zawarcia transakcji. W dodatku na nastroje nabywców w marcu wpływ miała wojna w Zatoce Perskiej.

Największy wzrost sprzedaży kwartał do kwartału zanotowano w Katowicach – ponad 50%, ale dla tego rynku oznaczało to ok. 170 transakcji więcej. O 16,7% wzrosła sprzedaż w Warszawie, podobnie jak w Łodzi.

Poprawa sprzedaży wynikała przede wszystkim z poprawy zdolności kredytowej i dokonywania zakupów za gotówkę na własne potrzeby, choć deweloperzy sygnalizują także rosnącą aktywność nabywców inwestycyjnych. W Warszawie znaczenie mogło także mieć kurczenie się dotychczasowej oferty i obawy przed wzrostem cen, zwłaszcza pod koniec marca, gdy pojawiły się informacje o wzroście inflacji.

Podaż

W siedmiu miastach wprowadzono w pierwszym kwartale łącznie 10,3 tys. nowych mieszkań, czyli o 27% mniej niż w poprzednim kwartale. Wyraźnie więcej mieszkań wprowadzono do sprzedaży tylko w Krakowie (o 13%), w pozostałych miastach było widać albo stabilizację (Wrocław, Poznań), albo wyraźne wyhamowanie. Jest to jednak zjawisko dość typowe dla pierwszego kwartału w roku.

Poza Krakowem, gdzie sprzedaż utrzymuje się na niezbyt wysokim jak na ten rynek poziomie, we wszystkich pozostałych miastach sprzedano w minionym kwartale więcej mieszkań niż wprowadzono do oferty.

Oferta

Dzięki przewadze sprzedaży, oferta zmniejszyła się nieco we wszystkich miastach poza Krakowem, lub pozostała na poziomie podobnym jak na koniec roku. Liczona łącznie jest jednak nadal bliska rekordowym odczytom – ok. 69 tysięcy, wliczając w to lokale zarezerwowane, ale niesprzedane.

Wyciąganie wniosków o sytuacji rynkowej na podstawie zagregowanych danych nie ukazuje jednak rzeczywistego stanu rynku, silnie zróżnicowanego w poszczególnych miastach.

Kwartalna relacja popytu i podaży

(*agregacja dla 7 rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice)



Źródło: JLL

Ceny i relacja popytu i podaży

Średnie ceny mieszkań, które pozostały w ofercie na koniec pierwszego kwartału były w większości miast pod wpływem nowej podaży. Tam, gdzie wprowadzono na rynek dużo droższych lub droższych niż poprzednio inwestycji, a sprzedawały się mieszkania tańsze, ceny oferty wzrosły, czyli w Warszawie i Poznaniu. W pozostałych miastach kwartalna zmiana średniej ceny oferty nie przekroczyła 0,6%.

W porównaniu z cenami sprzed roku wzrost przekraczający inflację miał miejsce także tylko w Warszawie i Poznaniu, zaś o wyraźnym spadku można mówić tylko w przypadku Wrocławia.

Warszawa utrzymała pozycję najdroższego rynku z ceną 19,9 tys. zł/m², podczas gdy Łódź pozostała najtańsza z poziomem 11,4 tys. zł/m².

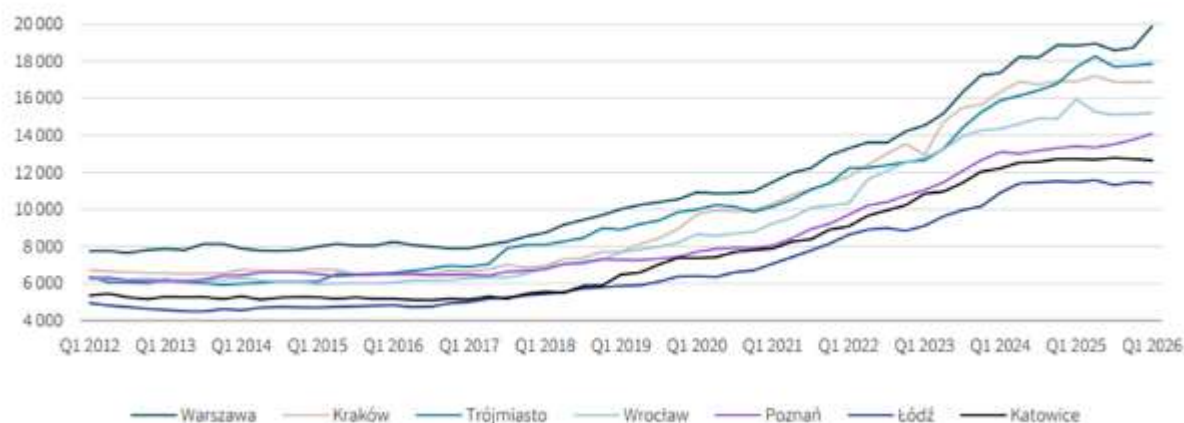
Średnie ceny mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w minionym kwartale wzrosły najbardziej w Warszawie (o 27,5% kdk) w związku z nową dużą i drogą inwestycją w centrum miasta. Wyraźnie tańsze mieszkania wprowadzono na rynek w Łodzi (o 11% kdk), w niewidzianej na tym rynku od 2023 roku cenie ok. 10,3 tys. zł/m². W pozostałych miastach ceny były takie same lub bliskie średnim z poprzedniego kwartału.

Na tym tle ceny średnie cen mieszkań sprzedanych zachowały się dość spokojnie. Wyższe były o 3,7% kdk w Warszawie, a w pozostałych miastach zmiany były stosunkowo niewielkie. W skali roku wzrosty w przedziale 5,0-5,5% miały miejsce w Warszawie i w Katowicach, natomiast spadek o 5,1% w Trójmieście. W pozostałych miastach odnotowaliśmy spadki nie przekraczające 2,0%.

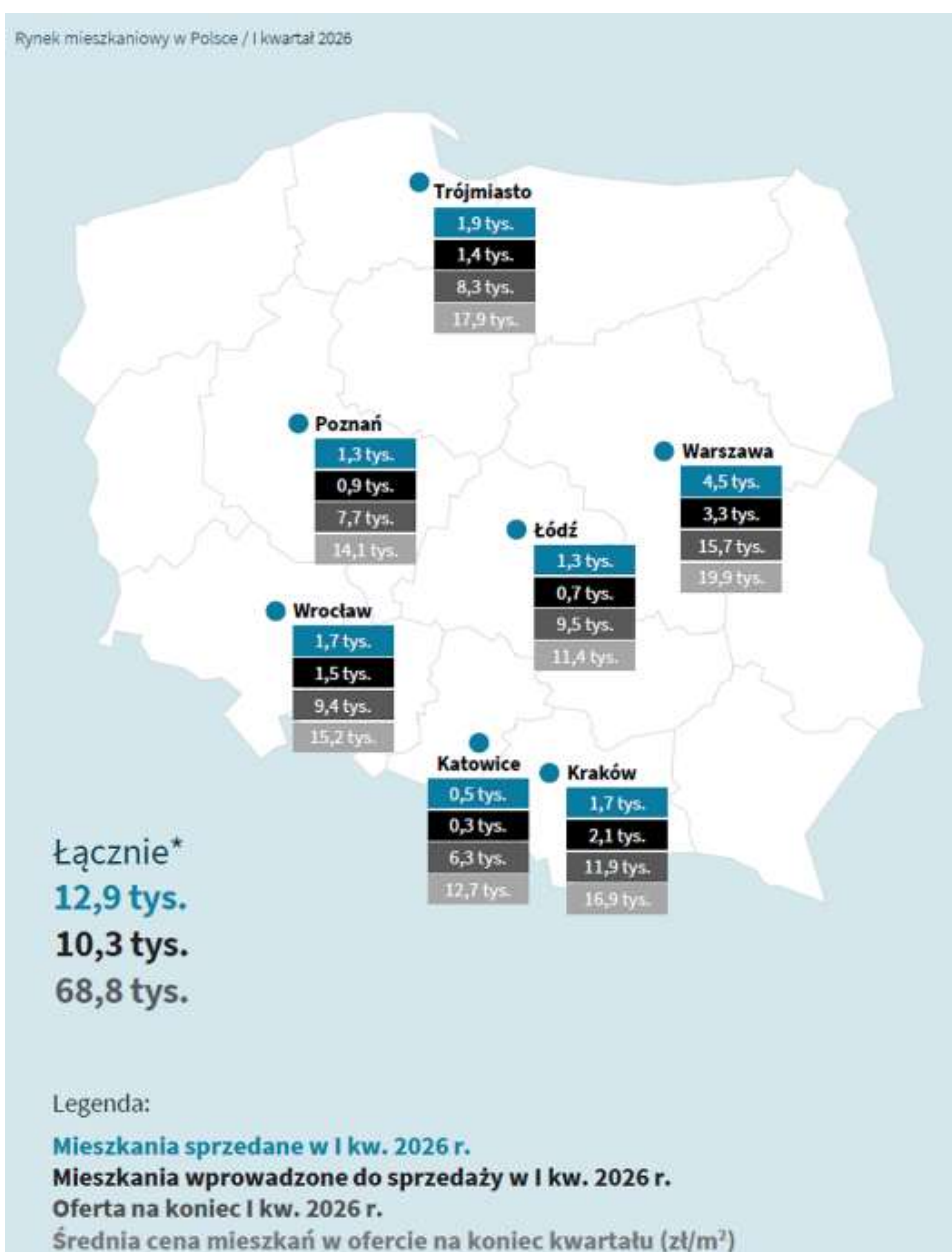
Pierwszy kwartał 2026 roku przyniósł pogłębienie różnic między miastami pod względem relacji popytu i podaży. Warszawa weszła już w sytuację lekkiego niedoboru podaży, Trójmiasto pozostaje w sytuacji bliskiej równowagi rynkowej, do której zbliżył się także rynek wrocławski. W Krakowie i Poznaniu podaż wyraźnie przewyższa obecny popyt, choć widać poprawę w porównaniu do sytuacji sprzed kwartału. W Łodzi i Katowicach sytuacja jest jeszcze trudniejsza - teoretyczny czas wyprzedza oferty jest na poziomie odpowiednio dwóch i w zależności od przyjętego tempa sprzedaży trzech lub trzech i pół roku.

W Krakowie i Katowicach rosła także nadal liczba gotowych, choć na 7 rynkach łącznie była ona podobna jak kwartał wcześniej.

Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym na koniec kwartału (w zł/m², z VAT, w standardzie deweloperskim)



Rynek mieszkaniowy w Polsce / I kwartał 2026



Najbliższa przyszłość

Marzec potwierdził, że nieprzewidywalność obecnej sytuacji geopolitycznej i założeń do prognoz nie jest pustym sloganem. Żyjemy wciąż w czasie, kiedy wystąpienie kolejnych turbulencji jest bardziej prawdopodobne niż okres dłuższego spokoju w otoczeniu rynku.

W połowie kwietnia nie wiadomo jeszcze jak duży negatywny wpływ na inflację i gospodarki różnych państw przyniesie obecna wojna w Zatoce. Wzrosła już inflacja i oprocentowanie kredytów hipotecznych w Polsce, wzrosną bez wątpienia koszty realizacji nowych inwestycji. Trudno jednak dziś przewidzieć zarówno skalę wzrostów jak i to, jak długo wyższe stopy się utrzymają, o ile jeszcze nie wzrosną.

Paradoksalnie, w pierwszym okresie może się to okazać korzystne z perspektywy deweloperów. Klienci szybko rozumieją, że gotowe lub prawie gotowe mieszkania to produkt niezagrożony perturbacjami, produkt, który warto teraz kupić, bo cena i termin dostarczenia są znane.

Mniej klarowna będzie sytuacja z noworozpoczynanymi inwestycjami. Firmy budowlane będą musiały zacząć wliczać sobie ryzyko wzrostu cen w finalne koszty, podobnie jak deweloperzy działający w formule samodzielnego zarządzania budową. Dodajmy, że dziś jakiegokolwiek prognozy wzrostu tych cen mają bardzo kruche i niepewne podstawy. Ceny nowowprowadzanych na rynek mieszkań muszą więc wzrosnąć, a ich liczba zapewne zacznie maleć. Im bliżej równowagi będzie dany rynek, tym szybciej zaczną drożeć lokale gotowe, w miarę jak zaczną ich ubywać. Z drugiej strony, możemy obserwować dużą ostrożność we wprowadzaniu nowych inwestycji u graczy średniej wielkości.

Po raz kolejny polski rynek mieszkaniowy staje się polem gry, którym trzęsą siły i zjawiska nie mające z tym rynkiem nic wspólnego. Rynek, na którym jeszcze kilka tygodni temu przeważała nadzieja i optymizm, staje się rynkiem pełnym niepewności i lęków, a to nie jest na dłuższą metę dobre ani dla kupujących, ani dla sprzedających.

Analiza ogólna rynku nieruchomości na terenie miasta Bochnia w 2025 roku

Miasto Bochnia stanowi lokalny rynek nieruchomości o funkcji mieszkalnej, pozostający w bezpośredniej strefie oddziaływania aglomeracji krakowskiej. Istotnym czynnikiem wpływającym na poziom popytu jest dogodna dostępność komunikacyjna względem Krakowa, w tym połączenia kolejowe oraz drogowe.

W ostatnich latach obserwuje się systematyczny wzrost zainteresowania nabyciem nieruchomości na terenie miasta, w szczególności wśród osób zatrudnionych w Krakowie, które poszukują alternatywy dla wyższych cen nieruchomości w dużej aglomeracji miejskiej.

Rynek nieruchomości w Bochni charakteryzuje się:

- zróżnicowaną ofertą w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- umiarkowanym poziomem cen w porównaniu do Krakowa,
- rozwijającą się infrastrukturą techniczną i społeczną.

Na lokalnym rynku nieruchomości obserwuje się następujące tendencje:

- wzrost popytu na lokale mieszkalne, w szczególności na rynku wtórnym,
- rosnące zainteresowanie gruntami budowlanymi, zwłaszcza w obszarach peryferyjnych miasta,
- ograniczoną podaż atrakcyjnie zlokalizowanych działek budowlanych wyposażonych w infrastrukturę techniczną,
- stabilny wzrost poziomu cen nieruchomości.

Rozwój miasta następuje głównie w kierunku północnym i wschodnim, gdzie koncentruje się nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Na podstawie analizy ofert lokalnych biur nieruchomości można wskazać najbardziej pożądaną lokalizację w Bochni:

1. **Śródmieście i okolice starówki** – cenione za dostęp do infrastruktury, zabytków i unikalny klimat,
2. **Osiedle Niepodległości** – atrakcyjne ze względu na rozwiniętą infrastrukturę oraz bliskość terenów rekreacyjnych,
3. **Rejon ulicy Karosek** – spokojna okolica z dogodnym połączeniem komunikacyjnym z centrum,
4. **Kurów i Chodenice** – szczególnie popularne wśród osób poszukujących działek pod zabudowę jednorodzinną.

W 2025 roku w Bochni realizowano kilka istotnych inwestycji deweloperskich, w tym:

- **Osiedle na Wzgórzu** – kompleks czterech budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi,
- **Apartamenty Solne** – kameralna inwestycja w pobliżu Kopalni Soli,
- **Dolina Raby** – zespół domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
- **Rezydencja Parkowa** – inwestycja apartamentowa o podwyższonym standardzie z dostępem do prywatnego terenu zielonego.

Deweloperzy coraz częściej stosują rozwiązania ekologiczne i energooszczędne, co znajduje odzwierciedlenie w cenach nieruchomości. Jednocześnie rośnie świadomość ekologiczna klientów, którzy są skłonni zapłacić wyższą cenę za nieruchomości przyjazne środowisku.

Specjaliści rynku nieruchomości wskazują następujące kierunki rozwoju rynku w Bochni:

1. dalszy wzrost cen, jednak w tempie umiarkowanym w porównaniu do dużych aglomeracji,
2. rozwój budownictwa jednorodzinnego na obrzeżach miasta,

3. postępująca rewitalizacja centrum miasta,
4. wzrost znaczenia ekologii i efektywności energetycznej budynków.

Podsumowanie

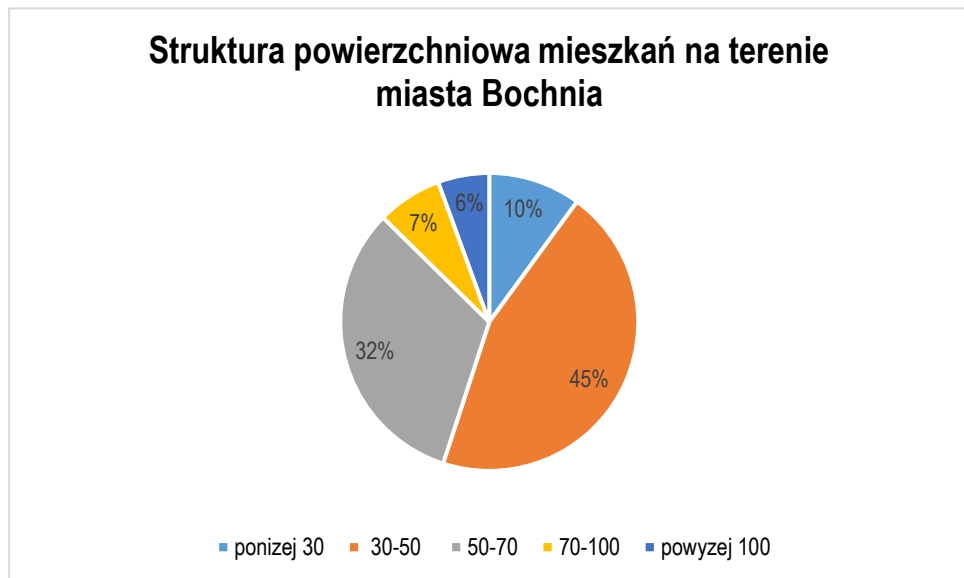
Rynek nieruchomości w Bochni znajduje się w fazie stabilnego wzrostu i oferuje atrakcyjne możliwości zarówno dla nabywców indywidualnych, jak i inwestorów. Bliskość Krakowa, dobra komunikacja (w tym kolejowa) oraz rozwój infrastruktury wpływają na rosnącą popularność miasta. W perspektywie kolejnych lat można oczekiwać dalszego wzrostu wartości nieruchomości.

Analiza rynku lokali mieszkalnych

Na podstawie danych z Rejestru Cen Nieruchomości ustalono, że na terenie miasta Bochnia, w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę wyceny (od maja 2024 roku), odnotowano:

- 365 transakcji sprzedaży lokali na rynku pierwotnym,
- 188 transakcji sprzedaży lokali na rynku wtórnym.

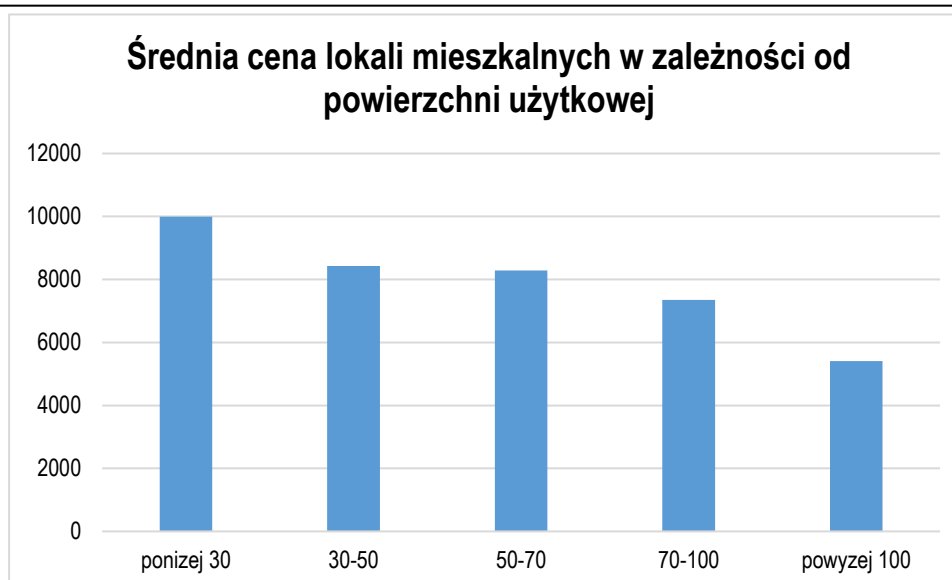
W okresie ostatnich dwóch lat na terenie miasta Bochnia odnotowano około 550 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych. Powierzchnia użytkowa sprzedawanych lokali mieściła się w przedziale od 17 m² do 143 m², przy czym średnia powierzchnia mieszkania wynosiła około 52 m². Największy udział w strukturze sprzedaży stanowiły mieszkania o powierzchni 30–50 m², obejmujące około 45% wszystkich transakcji. Kolejną pod względem liczebności grupę stanowiły lokale o powierzchni 50–70 m², których udział wynosił około 32%. Najrzadziej sprzedawano mieszkania o powierzchni powyżej 100 m², które stanowiły jedynie niewielki odsetek całkowitej liczby transakcji, co jest typowe dla dużych metraży charakteryzujących się ograniczoną podażą oraz relatywnie wyższą ceną jednostkową.



Ceny jednostkowe lokali mieszkalnych uzyskiwane w transakcjach na terenie miasta w analizowanym okresie kształtowały się w przedziale od około 2,4 tys. zł netto/m² do niemal 15,7 tys. zł netto/m². Średnia cena jednostkowa wynosiła około 8,3 tys. zł/m².

Najwyższe ceny odnotowano w segmencie lokali o powierzchni poniżej 30 m², gdzie średnia cena jednostkowa sięgała około 9,9 tys. zł/m². Kolejną grupę pod względem poziomu cen stanowiły mieszkania o powierzchni 30–50 m², w których średnie ceny osiągały około 8,4 tys. zł/m².

Najniższe ceny jednostkowe występowały w przypadku lokali o powierzchni powyżej 100 m², dla których średnia cena kształtowała się na poziomie około 5,4 tys. zł netto/m². Segment ten cechuje się ograniczoną liczbą transakcji oraz mniejszą dynamiką cenową w porównaniu z lokalami o mniejszych metrażach.



Niższe poziomy cen dotyczą lokali zlokalizowanych na obrzeżach miasta, w starszych lub słabiej utrzymanych budynkach, a także mieszkań wymagających nakładów remontowych. Z kolei wyższe ceny jednostkowe odnotowuje się w przypadku lokali położonych w nowych inwestycjach lub budynkach poddanych generalnemu remontowi i termomodernizacji.

Najwyższe ceny osiągają mieszkania usytuowane w atrakcyjnych i spokojnych lokalizacjach, charakteryzujących się bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych oraz infrastruktury publicznej, a także dogodnym dojazdem do centrum.

W analizowanym okresie ceny całkowite lokali mieszkalnych kształtowały się w przedziale od około 98 tys. zł do ponad 880 tys. zł, przy czym średnia wartość transakcyjna wynosiła około 417 tys. zł.

Mimo trudnej sytuacji ekonomicznej w kraju (wysokie stopy procentowe), miasto Bochnia pozostaje atrakcyjnym rynkiem. Występuje ryzyko dostępności finansowania i poziomu stóp procentowych, które w istotnym stopniu wpływa na popyt w segmencie lokali mieszkalnych nabywanych na własne potrzeby. Wysoki koszt kredytu może ograniczać aktywność części nabywców, jednak efekt ten jest w m. Bochnia częściowo amortyzowany przez znaczący udział zakupów gotówkowych oraz popyt inwestycyjny. W 2026 r. dominującym scenariuszem dla większości rynków lokalnych będzie stabilizacja cen z możliwością występowania lokalnych korekt, przy jednoczesnym utrzymaniu relatywnie wysokich poziomów cen nominalnych. Skala i kierunek zmian cenowych będą w dużym stopniu uzależnione od odporności lokalnego popytu oraz struktury podaży w danym segmencie rynku.

8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Obszar analizy: rynek wtórny nieruchomości lokalowych zlokalizowanych na terenie miasta Bochnia obręb 5.

Okres analizy: od maja 2024 do dnia wyceny

Wybrana jednostka porównawcza: 1m² powierzchni użytkowej.

Analizą objęto rynek nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych posiadających podobne cechy do lokalu wycenianego, wykazujących zróżnicowany standard wykończenia pomieszczeń, o powierzchni od około 49 do około 62 m², zlokalizowanych w budynkach o podobnej charakterystyce do wycenianej nieruchomości.

Czynnikami kształtującym poziom cen jest lokalizacja oraz najbliższe sąsiedztwo nieruchomości oraz dostęp do środków komunikacji miejskiej. Najbardziej pożądane przez kupujących są budynki położone na terenach korzystnie wpływających na komfort zamieszkiwania, dobry dojazd do centrum miasta, bliskość przystanków komunikacji miejskiej, sklepów, punktów usługowych, szkół, przychodni itd.

Kolejnym cenotwórczym atrybutem jest stan techniczny budynku. Najwyższe ceny osiągają lokale usytuowane w budynkach w dobrym stanie technicznym, budynki po termomodernizacji. Gorzej wypadają lokale położone w budynkach starszych w średnim stanie technicznym.

Kolejnym cenotwórczym atrybutem jest standard wykończenia lokalu. Wyższe ceny osiągają lokale wykończone w standardzie podstawowym, z użyciem materiałów o przeciętnej jakości, zapewniających możliwość użytkowania bez konieczności ponoszenia istotnych nakładów remontowych. Niżej oceniane są natomiast lokale wykończone w obniżonym standardzie, przy użyciu materiałów słabej jakości lub wykazujące znaczny stopień zużycia technicznego. Do

tej grupy należą również lokale wymagające remontu, w których występuje konieczność wymiany elementów wykończenia oraz instalacji wewnętrznych.

Kolejnym istotnym atrybutem jest powierzchnia użytkowa lokalu. Zaobserwowano, iż wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej, spada cena jednostkowa lokalu.

Innym ważnym aspektem jest kondygnacja lokalu. Zaobserwowano, iż lokale położone na 1 lub 2 piętrze osiągają wyższe ceny jednostkowe, w porównaniu z lokalami położonymi powyżej 2 piętra w budynkach bez windy lub na parterze.

Wpływ na cenę jednostkową lokalu ma także posiadanie pomieszczeń dodatkowych. Wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale z piwnicą. Z uwagi, że wszystkie transakcje objęte analizą posiadają piwnicę cecha rynkowa nie została ujęta w procesie szacowania.

Informacje o cenach transakcyjnych pochodzą z aktów notarialnych. Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji itp.).

TREND CZASOWY

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokali mieszkalnych, położonych na terenie miasta Bochnia, wahania cen były nieznaczne, dlatego w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

W analizie rynku przedstawiono zbiór transakcji (tzw. próbkę reprezentatywną) z rynku lokalnego, na których oparto dalsze analizy.

Zbiór transakcji z rynku wtórnego lokalnego (próbka reprezentatywna)

Lp.	Data	Ulica	Pow. [m ²]	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1.	03.06.2024	Legionów Polskich	62,10	488 000,00	7 858,29
2.	15.07.2024	Legionów Polskich	61,94	484 000,00	7 814,01
3.	09.10.2024	Legionów Polskich	59,23	450 000,00	7 597,50
4.	28.11.2024	Legionów Polskich	57,66	380 000,00	6 590,36
5.	05.12.2024	Gen. Czumy	62,20	495 000,00	7 958,20
6.	02.01.2025	Legionów Polskich	58,90	435 000,00	7 385,40
7.	17.06.2025	Legionów Polskich	50,66	355 000,00	7 007,50
8.	24.06.2025	Gen. Jakubowskiego	59,17	400 000,00	6 760,18
9.	04.12.2025	Legionów Polskich	50,78	390 000,00	7 680,19
10.	05.12.2025	Gen. Jakubowskiego	49,90	318 000,00	6 372,75
11.	19.12.2025	Legionów Polskich	58,00	387 000,00	6 672,41
12.	22.12.2025	Gen. Czumy	60,30	450 000,00	7 462,69

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 12 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni użytkowej lokalu, kondygnacji, stanu technicznego budynku oraz standardu wykończenia lokalu, występowania dodatkowych powierzchni itp. Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej podobne pod względem powyższych kryteriów transakcje nr: **2, 4 oraz 11.**

Wybór cech rynkowych

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to przede wszystkim ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Dla segmentu rynku lokali mieszkalnych z rynku wtórnego określono następujące cechy rynkowe.

- lokalizacja,

- stan techniczny budynku,
- standard wykończenia lokalu,
- powierzchnia użytkowa,
- kondygnacja.

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego sprzedaży lokali mieszkalnych oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

CECHA	OPIS	OCENA
Lokalizacja	W niedalekiej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, tereny zadbane, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, dobry dojazd komunikacją publiczną, w niedalekiej odległości od centrum miasta	bardzo korzystna
	W dalszej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, przeciętny dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, przeciętny dojazd komunikacją publiczną, w dalszej odległości od centrum miasta	korzystna
Stan techniczny budynku	Budynek w dobrym stanie technicznym, części wspólne wykończone w korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów dobrej jakości, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu. Budynki po termoizolacji.	korzystny
	Budynek w średnim stanie technicznym, części wspólne wykończone w przeciętnym standardzie, przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu. Budynki wymagające odświeżenia.	średnio korzystny
Standard wykończenia lokalu	Lokale wykończone w standardzie podstawowym, z użyciem materiałów o przeciętnej jakości, zapewniających możliwość użytkowania bez konieczności ponoszenia istotnych nakładów remontowych	korzystny
	Lokale wykończone w obniżonym standardzie, przy użyciu materiałów słabej jakości lub wykazujące znaczny stopień zużycia technicznego. Do tej grupy należą również lokale wymagające odświeżenia, w których występuje konieczność wymiany elementów wykończenia oraz instalacji wewnętrznych.	średnio korzystny
Powierzchnia użytkowa	Poniżej 60,00 m ²	korzystna
	Od 60,00 m ²	średnio korzystna
Kondygnacja	Lokale położone na 1 lub 2 piętrze	korzystna
	Lokale położone powyżej 2 piętra w budynkach bez windy lub na parterze	średnio korzystna

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem programu rejestru cen i wartości nieruchomości,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia lokalu wynosi 67,76 m²,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi (analiza w punkcie 8.1.), które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

Cmin = 6 372,75 zł

Cmax = 7 958,20 zł

delta = 1 585,45 zł

- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi oraz zakres kwotowy:

Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m ²]
Lokalizacja, położenie	30%	475,64
Powierzchnia użytkowa	15%	237,82
Kondygnacja	10%	158,53
Stan techniczny budynku	15%	237,82
Standard wykończenia lokalu	30%	475,64
Lokalizacja, położenie	30%	475,64
	100%	1585,45

- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,

- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		Lp. 2	Lp. 4	Lp. 11
Położenie	Bochnia, ul. Legionów Polskich	Bochnia, ul. Legionów Polskich	Bochnia, ul. Legionów Polskich	Bochnia, ul. Legionów Polskich
Data transakcji	xxx	15.07.2024	28.11.2024	19.12.2025
Powierzchnia użytkowa [m ²]	67,76	61,94	57,66	58,00
Cena jednostkowa. [zł]	xxx	7 814,01	6 590,36	6 672,41
Lokalizacja, położenie	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia użytkowa	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	-237,82 zł	-237,82 zł
Kondygnacja	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	-158,53 zł
Stan techniczny budynku	korzystny	korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
	xxx	0,00 zł	237,82 zł	237,82 zł
Standard wykończenia lokalu	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
	xxx	-475,64 zł	0,00 zł	0,00 zł
Suma poprawek [zł]	xxx	-475,64 zł	0,00 zł	-158,53 zł
Cena 1 m ² skoryg. [zł]	xxx	7 338,37 zł	6 590,36 zł	6 513,88 zł
Cena średnia 1 m ² p.u. lokalu	6 814,20 zł			

Stąd wartość rynkowa nieruchomości lokalowej, w stanie na dzień wyceny określona została wg wzoru:

$$WR = C\acute{s}r \times \sum u_i \times P$$

gdzie:

Cśr – cena średnia 1 m² p.u. lokalu

P- powierzchnia użytkowa lokalu

$$WR = W\acute{s}r \times p_u = 6\,814,20 \text{ zł/m}^2 \times 67,76 \text{ m}^2 = 461\,730,19 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR = 462\,000 \text{ zł}$$

słownie: czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące złotych

Wartości rynkowa udziału przynależnego Upadłej, w nieruchomości lokalowej, wynosi:

$$WR_U = 58\,000 \text{ zł}$$

słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

9. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej numer 13, położonej w Bochni, przy ulicy Legionów Polskich 14, w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$WR = 462\,000 \text{ zł}$$

słownie: czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące złotych

Wartości rynkowa udziału przynależnego Upadłej, w nieruchomości lokalowej, wynosi:

WR_U = 58 000 zł

słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem, że strony transakcji będą miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, będą działać z rozeznaniem i postępować rozważnie oraz nie znajdować się w sytuacji przymusowej. Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię użytkową, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów oraz przekazanych informacji;
- W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianego lokalu,
- Ocena stanu technicznego wycenianego lokalu zawarta w opracowaniu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej,
- Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora,
- Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja;
- Polisa OC;
- Wydruk księgi wieczystej.

DOKUMENTACJA



Ministerstwo
Sprawiedliwości

Krajowy Rejestr Zadłużonych
ODPIS

Postanowienie KR1S/GU/1316/2025/8

PROWADZĄCY AKTA

Organ pozasądowy

Bartosz Szalewski

Adres

ul. Lwowska 17/4, 30-548 Kraków

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji
autentyczności

krz-wer.ms.gov.pl

Identyfikator dokumentu

0fc2e33d-d009-4965-80d8-5a8e8e473361

Data pobrania dokumentu w
systemie teleinformatycznym

29.12.2025 15:28:19

Weryfikacja autentyczności
poprzez kod QR



Dokument ma moc urzędowo poświadzonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.

sygn. akt KR1S/GU/1316/2025

POSTANOWIENIE

29 października 2025 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Rafał Madej

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2025 roku w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Dorota Safian ,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Dorota Safian , PESEL 71050200764, miejsce zamieszkania: Kraków, adres Litewska 20/56, 30-014 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Lwowska 17/4, 30-548 Kraków;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Lwowska 17/4, 30-548 Kraków;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Bartosz Szalewski (numer licencji 1619);



5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Bartosz Szalewski (numer licencji 1619) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 (dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 29 1140 2004 0000 3402 8200 4835.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 10 w zw. z art. 491² ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe upadłość ogłasza się w stosunku do dłużnika, który stał się niewypłacalny. Dłużnik jest niewypłacalny, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych (art. 11 ust. 1 p.u.).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy stanowił podstawę do przyjęcia, iż w stosunku do dłużnika zaistniał stan niewypłacalności, o którym mowa w powołanym art. 11 ust. 1 p.u. w zw. z art. 491² ust. 1 pr.up. Dłużnik utracił bowiem zdolność do regulowania swych wymagalnych zobowiązań pieniężnych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 491⁵ pkt 1 - 7 w zw. z art. 491¹ i art. 491² ust. 1 p.u. oraz art. 10 i art. 11 ust. 1 p.u., przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015848 z dnia 20.05.2015 roku w sprawie postępowania upadłościowego orzekł, jak w sentencji postanowienia.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:

Rafał Madej

Date / Data: 2025-10-29 10:26

Sąd Rejonowy w Bochni
I Wydział Cywilny
32-700 Bochnia ul. Kościuszki 4
tel. 146152100, fax. 014 6152110
e-mail: cywilny@bochnia.sr.gov.pl

Data 18 lutego 2026 r.

Sygn. akt I Ns 337/25

(w odpowiedzi należy podać datę i sygnaturę akt)

Pan
syndyk Bartosz Szalewski
Kancelaria Radcy Prawnego i I Doradcy
Restrukturyzacyjnego
ul. Lwowska 17/4
30-548 Kraków

Sąd Rejonowy w Bochni I Wydział Cywilny w sprawie z wniosku Mieczysława Kukułki z udziałem Jana Kukułki, Pawła Kukułki, Doroty Safian o stwierdzenie nabycia spadku w załączeniu doręcza odpis prawomocnego orzeczenia z dnia 28 sierpnia 2025 roku.

Z up. Kierownika Sekretariatu
sekretarka Aneta Jodłowska

Pismo nie wymaga podpisu na podstawie § 100a ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. - Regulamin urzędowania sądów powszechnych jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

Sygn. akt I Ns 337/25

POSTANOWIENIE

Dnia 28 sierpnia 2025 roku

Sąd Rejonowy w Bochni I Wydział Cywilny,

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Marta Aksamit

Protokolant: Anna Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2025 roku w Bochni

na rozprawie sprawy

z wniosku Mieczysława Kukułka

przy uczestnictwie Jana Kukułka, Pawła Kukułka, Doroty Safian

o stwierdzenie nabycia spadku po Stanisławie Kukułka

postanawia:

I. stwierdzić, że spadek po Stanisławie Kukułka z domu Zaczek PESEL: 49010209744, córce Stanisława i Emilii, zmarłej 28 lutego 2019 roku w Krakowie, posiadającej ostatnie miejsce zwykłego pobytu w Bochni, nabyli na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza:

- mąż Mieczysław Kukułka (s. Jana i Stefanii), ur. 1 stycznia 1947 roku w Świdnicy – w ¼ cz.;
- córka Dorota Katarzyna Safian z domu Kukułka (c. Mieczysława i Stanisławy), ur. 2 maja 1971 roku w Nowym Sączu – w ¼ cz.;
- syn Jan Wojciech Kukułka (s. Mieczysława i Stanisławy), ur. 11 grudnia 1973 roku w Bochni – w ¼ cz.;

- syn Paweł Ignacy Kukulka (s. Mieczysława i Stanisławy), ur. 26 czerwca 1979 roku w Bochni – w ¼ cz.;

II. orzec, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.



05.09.2025

NB.02.2026

Sebastian
Sebastian

POLISA OC RZECZOZNAWCY


POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1052022029
1 Okres ubezpieczenia: od 03.08.2025 r. do 02.08.2026 r.
2 Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI PAULINA MOSIOŁEK

 Adres siedziby: STAWOWA 137A m. 13, 31-346 KRAKÓW
 E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient odmówił

REGON: 260768231

3 Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI PAULINA MOSIOŁEK

 Adres siedziby: STAWOWA 137A m. 13, 31-346 KRAKÓW
 E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient odmówił

REGON: 260768231

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

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

Składka łączna: 131,74 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	131,74
Termin płatności	31.07.2025

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

 55 1240 6960 3014 0110 3025 2187
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1052022029

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.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe DVR).
- ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych.
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie i zwracanie uwagi na preferencje lub potrzebę w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.
- ☐ * 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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

* Śl w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Opieki 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. Żbira 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuśzńska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1052022029/41026792-b4ba-432f-b32a-9b3734cfe502/BE20 PIN: 1479

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-46, 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) OSPOCZA/24F11_01/20250717.1443/prodppu06-150551088.3/FILE/41026792-b4ba-432f-b32a-9b3734cfe502

1/2

**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobliście albo wysłane przysyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 00-676 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 dzwoniąc pod numer infolini 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnych skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedzi można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wiałą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość przesądowego rozstrzygnięcia sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku użycia umowy ubezpieczenia zewarłej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy 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 Polką

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, niesmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI PAULINA MOSIOŁEK

E-mail: Nie ustalono

Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzieli:

Kostrzewska Aneta

08-110 SIEDLCE

E-mail: a.kostrzewska@siewniak.eu

tel.: +48 600964138

Data zawarcia umowy: 17.07.2025 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.

✓ 
Pieczeń i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI PAULINA MOSIOŁEK
Ubezpieczający

✓ 
Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

✓ 
Pieczeń 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)

1052022029/41026792-b4ba-432f-b32a-9b3734cfe502/BE20 PIN: 1479

801 102 102 pzu.pl

2/2



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TR1O/00093509/8, STAN Z DNIA 2026-05-07 18:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BOCHNI, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TR1O

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

Lokal							
						Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, BOCHEŃSKI, BOCHNIA M., BOCHNIA		1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	LEGIONÓW POLSKICH		14	13	
Przeznaczenie lokalu			LOKAŁ MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 4, KUCHNIA - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1				
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			PIWNICA - 1				
Kondygnacja			4,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	TR1O / 00084571 / 7				
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			72,0400 M2				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPERAT WYODRĘBNIENIA SAMODZIELNEGO LOKALU , STAROSTWO POWIATOWE, BOCHNIA; 4-7 (podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TR1O/00001359/11/001, 2011-02-25 13:41:22, 2011-03-03-15.00.12.282654, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	ZAŚWIADCZENIE O SAMODZIELNOSCI LOKALU , 2002-12-31, STAROSTWO POWIATOWE, BOCHNIA; 8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./TR1O/00001359/11/001, 2011-02-25 13:41:22, 2011-03-03-15.00.12.282654, NIE, 1
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty
akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TR1O/00093509/8, STAN Z DNIA 2026-05-07 18:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BOCHNI, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TR1O

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		3
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	7204 / 315743	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	TR1O / 00084571 / 7	29	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 919/2011, 2011-02-24, WILHELM WOJTKIEWICZ, BOCHNIA; 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TR1O/00001359/11/001, 2011-02-25 13:41:22, 2011-03-03-15.00.12.282654, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TR1O/00093509/8, STAN Z DNIA 2026-05-07 18:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BOCHNI, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TR1O

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	5 /8	---	4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MIECZYŚŁAW KUKUŁKA, JAN, STEFANIA, 47010120559				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /8	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DOROTA KATARZYNA SAFIAN, MIECZYŚŁAW, STANISŁAWA, 71050200764				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /8	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	JAN WOJCIECH KUKUŁKA, MIECZYŚŁAW, STANISŁAWA				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /8	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	PAWEŁ IGNACY KUKUŁKA, MIECZYŚŁAW, STANISŁAWA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
-------------------	--

4	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, I NS 337/25, 2025-08-28, SĄD REJONOWY W BOCHNI I WYDZIAŁ CYWILNY, BOCHNIA; 30 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TR1O/00002152/26/001, 2026-03-10 11:59:00, 2026-03-12-10.00.40.550748, NIE, 23-27 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
5	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, 919/2011, 2011-02-24, WILHELM WOJTKIEWICZ, BOCHNIA; 1-3 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TR1O/00002152/26/001, 2026-03-10 11:59:00, 2026-03-12-10.00.40.550748, NIE, 23-27 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TR1O/00093509/8, STAN Z DNIA 2026-05-07 18:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BOCHNI, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TR1O

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	6
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA DOROTY SAFIAN.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	POSTANOWIENIE W SPRAWIE OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ, KR1S/GU/1316/2025, 2025-10-29, SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA - ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, KRAKÓW; 28-29 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TR1O/00002152/26/002, 2026-03-10 11:59:00, 2026-03-12-10.00.40.550748, NIE, 23-27 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TR1O/00093509/8**, STAN Z DNIA 2026-05-07 18:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BOCHNI, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TR1O

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)