

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej
udziału w wysokości 1/3 cz. w prawie własności

**dwóch nieruchomości gruntowych
stanowiących funkcjonalną całość**

wg stanu aktualnego

położonych w miejscowości Górki Noteckie przy ul. Kolejowej 24
gmina Zwierzyn, powiat strzelecko-drezdencki, województwo lubuskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

Poznań, dnia 03.07.2025 r.

Spis treści

1.	Wyciąg z operatu szacunkowego	3
2.	Przedmiot i zakres wyceny	4
3.	Cel wyceny	5
4.	Podstawa formalna wyceny	5
5.	Podstawy prawne i metodologiczne	5
6.	Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
7.	Źródła danych o nieruchomości	5
8.	Opis stanu nieruchomości	6
9.	Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej	25
10.	Metodologia wyceny	25
11.	Analiza i charakterystyka rynku	28
12.	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych	29
13.	Uzasadnienie wyniku	32
14.	Zastrzeżenia i klauzule	33
15.	Załączniki	34

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/3 cz. w prawie własności dwóch nieruchomości gruntowych, stanowiących funkcjonalną całość, położonych w miejscowości Górki Noteckie przy ul. Kolejowej 24, gmina Zwierzyn.

Położenie nieruchomości	Górki Noteckie, ul. Kolejowa 24, dz. ewid. nr 169/2 (zabudowana), dz. ewid. nr 169/1 (niezabudowana) gmina Zwierzyn, powiat strzelecko-drezdencki, województwo lubuskie
Przedmiot wyceny	Udział w wysokości 1/3 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowych obejmujących zabudowaną działkę ewid. nr 169/2 o powierzchni 0,0856 ha oraz niezabudowaną działkę ewid. nr 169/1 o powierzchni 0,4598 ha, stanowiących funkcjonalną całość, położonych w miejscowości Górki Noteckie przy ul. Kolejowej 24, gmina Zwierzyn.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/3 cz. w prawie własności dwóch nieruchomości gruntowych, obejmujących zabudowaną działkę ewid. nr 169/2 o powierzchni 0,0856 ha budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym oraz niezabudowaną działkę ewid. nr 169/1 o powierzchni 0,4598 ha, stanowiące funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego, położonych w miejscowości Górki Noteckie przy ul. Kolejowej 24, gmina Zwierzyn.
Dane ewidencyjne	obręb nr 0004 Górki Noteckie, arkusz mapy 01, 169/2 o powierzchni 0,0856 ha, działka ewid. nr 169/1 o powierzchni 0,4598 ha, gmina Zwierzyn, powiat strzelecko-drezdencki, województwo lubuskie
Stan prawny	Księgi wieczyste nieruchomości gruntowych: GW1K/00022473/4 (dz. ewid. nr 169/2), GW1K/00017765/0 (dz. ewid. nr 169/1) Sąd Rejonowy w Strzelcach Krajeńskich, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Opis nieruchomości	Udział w wysokości 1/3 cz. w prawie własności dwóch nieruchomości gruntowych, obejmujących zabudowaną działkę ewid. nr 169/2 o powierzchni 0,0856 ha budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym oraz niezabudowaną działkę ewid. nr 169/1 o powierzchni 0,4598 ha, stanowiące funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego, położonych w miejscowości Górki Noteckie przy ul. Kolejowej 24, gmina Zwierzyn. <u>Działka ewid. nr 169/2:</u> Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym o powierzchni 0,0856 ha. Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, parterowy z poddaszem częściowo użytkowym, niepodpiwniczony. Budynek o powierzchni zabudowy 89 m² (<i>źródło: Wypis z kartoteki budynków z dnia 04.06.2025r.</i>), wybudowany w latach międzywojennych. Struktura pomieszczeń prezentuje się następująco: a) parter: wiatrołap, korytarz z klatką schodową, 3 (trzy) pokoje, łazienka, kuchnia, b) poddasze: pokój, przestrzeń strychowa. <u>Działka ewid. nr 169/1:</u> Działka o powierzchni 0,4598 ha. Obszar działki charakteryzujący się płaskim ukształtowaniem terenu, częściowo ogrodzony, porośnięty roślinnością trawiastą, występują pojedyncze drzewa. Na działce znajdują się uprawy warzywno-owocowe. Zorganizowano szklarnie. Kształt działki nieregularny. Działka ewid. nr 169/1 sąsiaduje z działkami niezabudowanymi oraz z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnym oraz gospodarczymi. Dostępność komunikacyjna zapewniona poprzez nieruchomość obejmująca działkę ewid. nr 169/2. Do przedmiotowej działki doprowadzona jest sieć elektroenergetyczna (<i>źródło: https://zwierzyn.e-mapa.net</i>).
Cel wyceny	Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/3 cz. w prawie własności dwóch nieruchomości gruntowych, obejmujących zabudowaną działkę ewid. nr 169/2 o powierzchni 0,0856 ha oraz niezabudowaną działkę ewid. nr 169/1 o powierzchni 0,4598 ha, stanowiących funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.

Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/3 cz. w prawie własności dwóch nieruchomości gruntowych, stanowiących funkcjonalną całość <u>wg stanu aktualnego</u> położonych w miejscowości Górki Noteckie przy ul. Kolejowej 24, gmina Zwierzyn wynosi (po zaokrągleniu): 105 100,00 <i>słownie: sto pięć tysięcy sto złotych</i>
• Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości: • Data dokonania oględzin nieruchomości: • Data, na którą określono stan nieruchomości:	• 03.07.2025r. • 03.07.2025r. • 09.06.2025r. • 09.06.2025r.
Autor operatu	Aneta Dembska rzecznik majatkowy, świadczenie nadania uprawnień zawodowych nr 5667 

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi udział w wysokości 1/3 cz. w prawie własności dwóch nieruchomości gruntowych, obejmujących zabudowaną działkę ewid. nr 169/2 o powierzchni 0,0865 ha oraz niezabudowaną działkę ewid. nr 169/1 o powierzchni 0,4598 ha, stanowiących funkcjonalną całość, położonych w miejscowości Górki Noteckie przy ul. Kolejowej 24, gmina Zwierzyn.

Dla nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę ewid. nr 169/2 Sąd Rejonowy w Strzelcach Krajeńskich prowadzi księgę wieczystą nr **GW1K/00022473/4**.

Dla nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę ewid. nr 169/1 Sąd Rejonowy w Strzelcach Krajeńskich prowadzi księgę wieczystą nr **GW1K/00017765/0**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0004 Górki Noteckie, arkusz mapy 01, 169/2 o powierzchni 0,0856 ha, działka ewid. nr 169/1 o powierzchni 0,4598 ha, gmina Zwierzyn, powiat strzelecko-drezdencki, województwo lubuskie

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/3 cz. w prawie własności dwóch nieruchomości gruntowych, obejmujących zabudowaną działkę ewid. nr 169/2 o powierzchni 0,0856 ha budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym oraz niezabudowaną działkę ewid. nr 169/1 o powierzchni 0,4598 ha, stanowiące funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego, położonych w miejscowości Górki Noteckie przy ul. Kolejowej 24, gmina Zwierzyn.

3. Cel wyceny

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/3 cz. w prawie własności dwóch nieruchomości gruntowych, obejmujących zabudowaną działkę ewid. nr 169/2 o powierzchni 0,0856 ha oraz niezabudowaną działkę ewid. nr 169/1 o powierzchni 0,4598 ha, stanowiących funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawa formalna wyceny

Wycenę sporządza się na podstawie zlecenia złożonego przez syndyka masy upadłości prowadzącego postępowanie upadłościowe wobec p. Dariusza Papisa dla Biura Wyceny Nieruchomości Aneta Dembska z siedzibą w Poznaniu.

5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024r., poz. 1881),
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2024r., poz. 1237),
4. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	03.07.2025r.
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości	03.07.2025r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	09.05.2025r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	09.05.2025r.

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 09.06.2025r.,
2. Badanie księgi wieczystej – nieruchomości gruntowej w dniu 18.06.2025r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Zwierzyn*),
4. Uproszczone wypisy z rejestru gruntów z dnia 04.06.2025r. (*źródło: Starostwo Powiatowe w Strzelcach Krajeńskich*),
5. Wypis z kartoteki budynków z dnia 04.06.2025r. (*źródło: Starostwo Powiatowe w Strzelcach Krajeńskich*),
6. Wypis aktu notarialnego – Protokół dziedziczenia, Rep. A 1289/2022 z dnia 24.02.2022r.,
7. Informacja o przeznaczeniu gruntów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zwierzyn, Uchwała Nr XIX/07/2008 Rady Gminy Zwierzyn z dnia 17.06.2008r.,
8. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości – własna baza danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego oraz pozyskane ze Starostwa Powiatowego z siedzibą w Strzelcach Krajeńskich,

9. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
10. Informacje dodatkowe.

8. Opis stanu nieruchomości

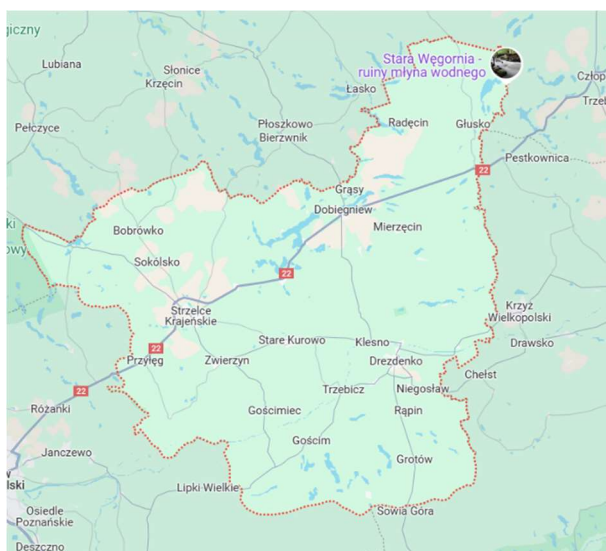
8.1. Stan otoczenia

Położenie ogólne

Województwo lubuskie położone jest w zachodniej Polsce, utworzone w 1999 roku w wyniku reformy administracyjnej, z większości terytoriów dawnych województw: gorzowskiego i zielonogórskiego oraz niewielkiej części leszczyńskiego, a funkcjonujące od 1 stycznia 1999 roku. Siedzibą wojewody jest miasto Gorzów Wielkopolski, zaś władz samorządu województwa – Zielona Góra. Od północy graniczy z województwem zachodniopomorskim, a od wschodu z województwem wielkopolskim, od południa – województwem dolnośląskim, a od zachodu z Niemcami. Według danych na 31 grudnia 2018 r., województwo lubuskie obejmuje obszar o powierzchni 13 987,93 km², a jego populacja wynosi poniżej 1 mln mieszkańców według danych z 30 czerwca 2023 (co czyni je drugim po województwie opolskim najmniej licznym województwem w Polsce). Posiada największą lesistość w kraju.

Powiat strzelecko-dreźnieński – powiat w Polsce (województwo lubuskie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Strzelce Krajeńskie. Północno-zachodni skraj powiatu zajmuje południowa część Drawieńskiego Parku Narodowego, a w okolicach Strzelc Krajeńskich mały fragment Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego. Powiat obejmuje powierzchnię 1248 km² i leży w północno - wschodniej części województwa lubuskiego, nad rzekami: Notecią i Drawą. Przez rejon powiatu przebiega droga krajowa nr 22, łącząca dwa sąsiadujące powiaty: gorzowski i wałecki, stanowiąca odcinek trasy Berlin – Tczew – Gdańsk, oraz droga wojewódzka nr 156 (Lipiany – Barlinek – Strzelce Krajeńskie – Zwierzyn – Klesno). Istotne dla całego powiatu jest położenie przy linii kolejowej łączącej: Kostrzyn – Krzyż i Szczecin – Krzyż – Poznań. Turyści mogą korzystać z portu lotniczego w Berlinie, oddalonego od powiatu o 170 km, jak również portów lotniczych w Babimocie koło Zielonej Góry (140 km) oraz Poznaniu (120 km).

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem powiatu strzelecko-dreźnieńskiego:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Zwierzyn – gmina wiejska w Polsce położona w województwie lubuskim, w powiecie strzelecko-drezdeneckim. W latach 1975–1998 gmina administracyjnie należała do województwa gorzowskiego. Siedziba gminy to Zwierzyn. gmina Zwierzyn ma obszar 100,98 km², w tym użytki rolne stanowią 73%, a użytki leśne: 12%. Leży w Kotlinie Gorzowskiej w szerokiej pradolinie Noteci, której krajobraz tworzą rozległe łąki, pastwiska i pola uprawne poprzecinane licznymi kanałami i strumykami. Na obszarze gminy częściowo znajduje się rezerwat przyrody Buki Zdroiskie. Przez gminę przebiega linia kolejowa Kostrzyn – Krzyż, zapewniająca dogodne połączenie m.in. z Poznaniem, Piłą i Szczecinem.

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem gminy Zwierzyn:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Górki Noteckie – wieś w Polsce położona w województwie lubuskim, w powiecie strzelecko-drezdeneckim, w gminie Zwierzyn. W latach 1954–1972 wieś należała i była siedzibą władz gromady Górki Noteckie. W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa gorzowskiego.

Położenie na mapie gminy Zwierzyn



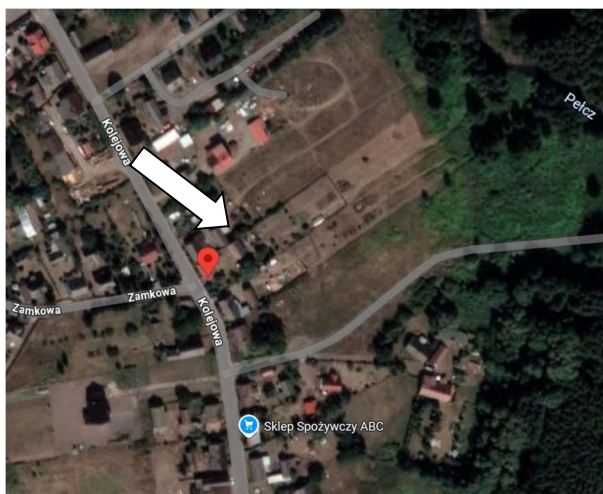
Źródło: <http://maps.google.pl>

Położenie szczegółowe

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w miejscowości Górki Noteckie przy ul. Kolejowej 24, gmina Zwierzyn. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny leśne oraz tereny rolnicze

Dojazd do wycenianych nieruchomości odbywa się transportem prywatnym, w zasięgu brak przystanków komunikacji publicznej.

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji przedmiotu wyceny:



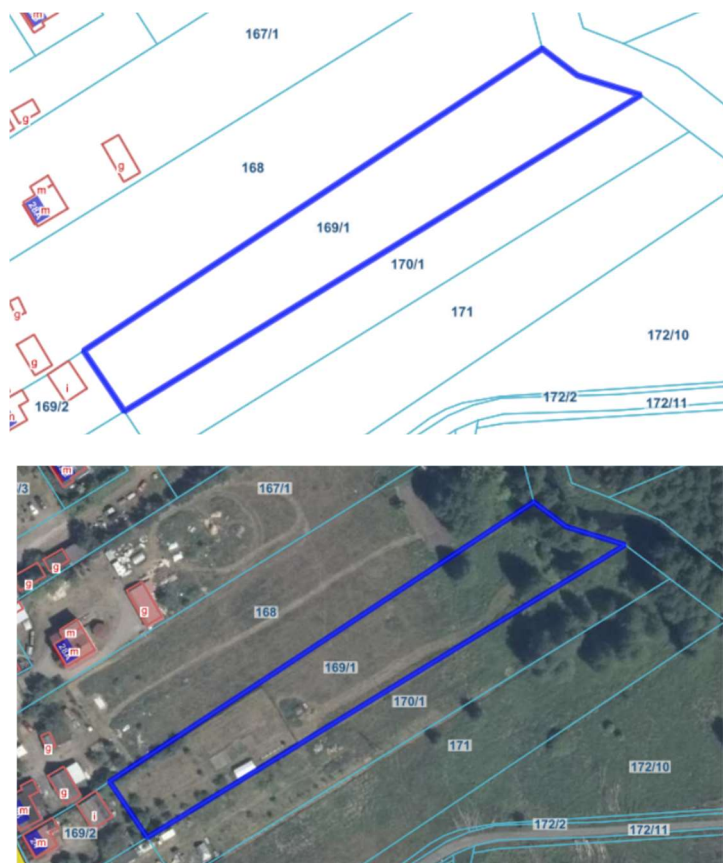
Źródło: <http://maps.google.pl>

Poniżej fragment mapy lokalizacyjnej oraz ortofotomapy ze wskazaniem nieruchomości gruntowej, działka ewid. nr 169/2:



Źródło: <https://zwierzyn.e-mapa.net>

Poniżej fragment mapy lokalizacyjnej oraz ortofotomapy ze wskazaniem nieruchomości gruntowej, działka ewid. nr 169/1:



Źródło: <https://zwierzyn.e-mapa.net>

Dostęp do drogi publicznej

Dla nieruchomości obejmującej działkę ewid. nr 169/2 realizowany jest bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Kolejowej,

Dla nieruchomości obejmującej działkę ewid. nr 169/1 realizowany jest pośredni dostęp do drogi publicznej, poprzez działkę ewid. nr 169/2, stanowiącą własność tych samych osób.

Poniżej dokumentacja fotograficzna przedstawiająca drogę dojazdową:



8.2. Opis stanu techniczno – użytkowego

Dla potrzeb wyceny zgodnie z wytycznymi Zlecającego, określono wartość rynkową udziału w wysokości 1/3 cz. w prawie własności dwóch nieruchomości gruntowych, obejmujących zabudowaną działkę ewid. nr 169/2 o powierzchni 0,0856 ha budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym oraz niezabudowaną działkę ewid. nr 169/1 o powierzchni 0,4598 ha, stanowiące funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego, położonych w miejscowości Górki Noteckie przy ul. Kolejowej 24, gmina Zwierzyn.

Działka ewid. nr 169/2:

Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym o powierzchni 0,0856 ha. Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, parterowy z poddaszem częściowo użytkowym, niepodpiwniczony. Budynek o powierzchni zabudowy 89 m² (źródło: Wypis z kartoteki budynków z dnia 04.06.2025r.), wybudowany w latach międzywojennych. Struktura pomieszczeń prezentuje się następująco:

- a) parter: wiatrołap, korytarz z klatką schodową, 3 (trzy) pokoje, łazienka, kuchnia,
- b) poddasze: pokój, przestrzeń strychowa.

Poniżej przedstawiono informacje dot. powierzchni zabudowy budynków:

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KST:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
202	169/2	GÓRKI NOTECKIE; KOLEJOWA 24	Budynki mieszkalne	2/0	GW1K/00008471/6
Id budynku: 080605_2.0004.202_BUD Pow zabud. [m2]: 89			Nr jednostek rejestru gruntów: G.267 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		
203	169/2	GÓRKI NOTECKIE; KOLEJOWA	Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	GW1K/00008471/6
Id budynku: 080605_2.0004.203_BUD Pow zabud. [m2]: 82			Nr jednostek rejestru gruntów: G.267 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		

Źródło: Starostwo Powiatowe w Strzelcach Krajeńskich

Z uwagi na brak dokumentacji potwierdzającej powierzchnię użytkową budynku, przyjęto powierzchnię przeliczeniową (mieszkalną). Powierzchnia zabudowy – wycenianej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań – została określona na podstawie wzoru, obliczenia przedstawiono poniżej:

$$\text{Powierzchnia przeliczeniowa (Pp)}^* = \text{powierzchnia zabudowy} * \text{liczba kondygnacji} * \text{wskaźnik 0,8}$$
$$\text{Pp}^* = 89 * 1,25 * 0,8 = 89 \text{ m}^2$$

**Powierzchnia przeliczeniowa przyjęta dla potrzeb wyceny*

W powierzchni przeliczeniowej nie uwzględniono części pomieszczeń zlokalizowanych na strychu, gdyż nie spełnia wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. W związku z powyższym, nie zostały zaliczone do powierzchni przeliczeniowej (mieszkalnej), taki sam sposób obliczeń zastosowano dla nieruchomości podobnych, przyjętych do porównań.

Konstrukcja oraz wykończenie budynku mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin:

- drzwi wejściowe – pojedyncze,
- drzwi wewnętrzne – pojedyncze częściowo przeszklone, częściowo: drewniane / płycinowe,
- stolarka okienna – okna PCV,
- podłoga – częściowo: płytki / panele / wykładzina PCV,
- ściany – częściowo: malowane / płytki / tapeta,
- sufity – częściowo: malowane / kasetony,
- grzejniki – panelowe,
- wyposażenie w instalacje – energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy (szambo), ogrzewanie (pompa ciepła), fotowoltaika, klimatyzacja (klimatyzator w jednym pomieszczeniu),
- informacje dodatkowe – wszelkie remonty i instalacje (pompa ciepła, klimatyzacja, fotowoltaika), zostały wykonane przez siostry Upadłego, p. Dominiką Papis, Katarzynę Sobierajską, panele fotowoltaiczne znajdują się na nieruchomości obejmującej działkę ewid. nr 169/1, widoczna wilgoć w jednym z pokoi oraz nierówności w ułożeniu kasetonów na suficie.

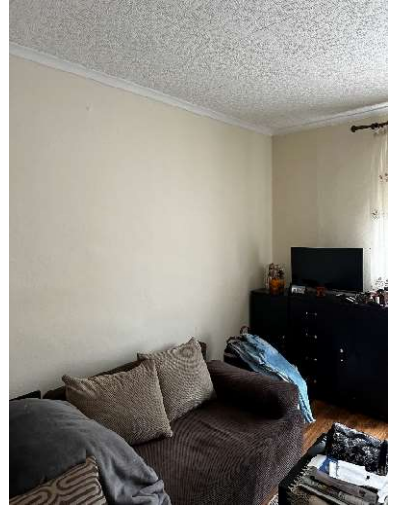
Stan zagospodarowania

Teren działki ogrodzony drewnianym płotem z zamontowaną bramą i furtką, grunt w większości nieutwardzony. Występuje trawnik oraz roślinność ozdobna, tj. krzewy oraz drzewa.

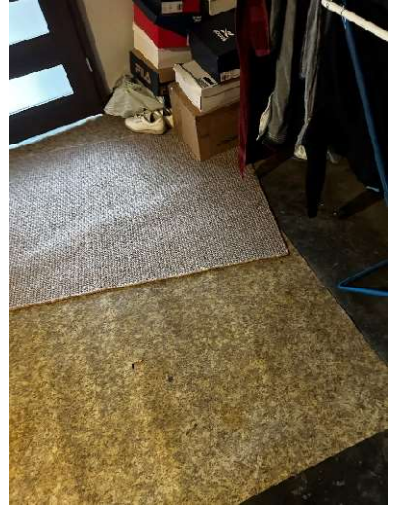
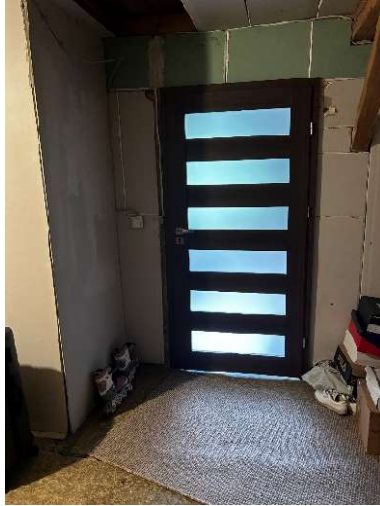
Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną nieruchomości, działki ewid. nr 169/2, według stanu aktualnego:



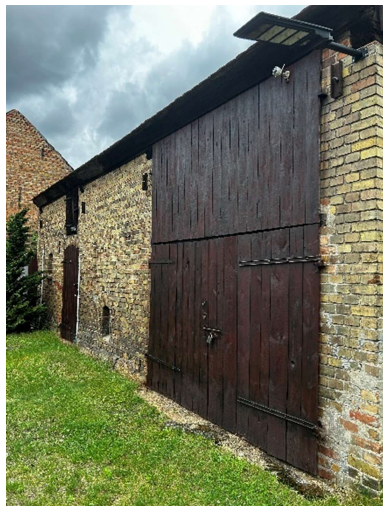














Działka ewid. nr 169/1:

Działka o powierzchni 0,4598 ha. Obszar działki charakteryzujący się płaskim ukształtowaniem terenu, częściowo ogrodzony, porośnięty roślinnością trawiastą, występują pojedyncze drzewa. Na działce znajdują się uprawy warzywno-owocowe. Zorganizowano szklarnie. Kształt działki nieregularny. Działka ewid. nr 169/1 sąsiaduje z działkami niezabudowanymi oraz z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnym oraz gospodarczymi. Dostępność komunikacyjna zapewniona poprzez nieruchomość obejmująca działkę ewid. nr 169/2. Do przedmiotowej działki doprowadzona jest sieć elektroenergetyczna (źródło: <https://zwierzyn.e-mapa.net>).

Poniżej przedstawiono dane dotyczące działki ewid. nr 169/1:

Identyfikator	Nr dz. ewid.	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha]
080605_2.0004.169/1	169/1	Pastwiska trwałe	RsV	0,1306
		Grunty orne	RV	0,1203
		Grunty orne	RVI	0,2089

Źródło: Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 05.06.2025r.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną nieruchomości, działki ewid. nr 169/1, według stanu aktualnego:







8.3. Określenie stanu nieruchomości – stan prawny Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

Województwo

Powiat

Gmina

Obręb

Arkusze mapy

Numer działki ewid.

Powierzchnia działki ewid.

Adres

Księgi wieczyste nieruchomości gruntowych

lubuskie

strzelecko-drezdencki

Zwierzyn

0004 Górki Noteckie

01

169/2

169/1

0,0865 ha

0,4598 ha

Górki Noteckie, ul. Kolejowa 24

GW1K/00022473/4

GW1K/00017765/0

W dniu 18.06.2025r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej zabudowanej nr **GW1K/00022473/4** (źródło: przeglądarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3	5, 6

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		169/2		1, 5, 6
Identyfikator działki		080605_2.0004.169/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		080605_2.0004, GÓRKI NOTECKIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 LUBUSKIE, STRZELECKO-DREZDENECKI, ZWIERZYN, GÓRKI NOTECKIE	
Ulica		KOLEJOWA		
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0865 HA	5, 6

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

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 1 /2	---4, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DOMINIKA EWA PAPIS, TADEUSZ, ZENONA, 93071001788		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3 1 /2	---4, 7

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KATARZYNA SOBIERAJSKA, TADEUSZ, ZENONA, 78020709443
---	--

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
4	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 1293/2022, 2022-02-24, AGNIESZKA BACHALSKA KOLASIŃSKA, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 30-31, GW1K/00017765/0 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./GW1K/00005108/22/001, 2022-07-28 13:50:00, 2022-09-08-14.34.56.313760, NIE, 48-49 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
7	DECYZJA PRZENOSZĄCA WŁAŃNOŚCI DZIAŁKI , GG-I-6013-3/92/92, 1992-10-05, KIEROWNIK URZĘDU REJONOWEGO, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 61 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GW1K/00006614/22/002, 2022-09-19 12:23:00, 2023-03-02-12.31.52.441870, NIE, 59-60 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

Uwaga

Treść księgi wieczystej odbiega od stanu rzeczywistego. Zgodnie z treścią Wypisu aktu notarialnego – Protokół dziedziczenia, Rep. A 1289/2022 z dnia 24.02.2022r. upadły Dariusz Papis odrzucił spadek nieruchomości. Zostało złożone powództwo o uznanie odrzucenia spadku za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości. Powództwo zostało uwzględnione przez Sąd. Właścicielami są Dominika Ewa Papis, Katarzyna Sobierajska oraz Dariusz Papis w częściach po 1/3 każdy.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW
DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

W dniu 18.06.2025r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej niezabudowanej nr **GW1K/00017765/0** (źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	---
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	169/1	1, 5, 6

Identyfikator działki	080605_2.0004.169/1		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	080605_2.0004, GÓRKI NOTECKIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, STRZELECKO-DREZDENECKI, ZWIERZYN, GÓRKI NOTECKIE
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		

			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,4598 HA		5, 6

Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
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.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /2	---7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DOMINIKA EWA PAPIS, TADEUSZ, ZENONA, 93071001788			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /2	---7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KATARZYNA SOBIERAJSKA, TADEUSZ, ZENONA, 78020709443			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
7	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 1293/2022, 2022-02-24, AGNIESZKA BACHALSKA KOLASIŃSKA, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 30-31

	(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./GW1K/00005109/22/001, 2022-07-28 13:51:00, 2022-12-05-14.06.27.152676, NIE, 28-29 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Uwaga

Treść księgi wieczystej odbiega od stanu rzeczywistego. Zgodnie z treścią Wypisu aktu notarialnego – Protokół dziedziczenia, Rep. A 1289/2022 z dnia 24.02.2022r. upadły Dariusz Papis odrzucił spadek nieruchomości. Zostało złożone powództwo o uznanie odrzucenia spadku za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości. Powództwo zostało uwzględnione przez Sąd. Właścicielami są Dominika Ewa Papis, Katarzyna Sobierajska oraz Dariusz Papis w częściach po 1/3 każdy.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	9
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA, PRZEKSZTAŁCANIA LUB OBCIĄŻANIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ JAKO ZABEZPIECZENIE POWÓDZTWA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI DARIUSZA PAPISA - GRZEGORZA LENARTA PRZECIWKO DOMINICE PAPIS I KATARZYNIE SOBIERAJSKIEJ O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ ZA BEZSKUTECZNĄ	

Uwaga

W powyższej księdze wieczystej w dziale III – prawa roszczenia i ograniczenia widnieje ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością dot. zakazu zbywania, przekształcania lub obciążania prawa własności nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą jako zabezpieczenie powództwa syndyka masy upadłości Dariusza Papisa - Grzegorza Lenarta przeciwko Dominice Papis i Katarzynie Sobierajskiej o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	848,00 (OSIEMSET CZTERDZIEŚCI OSIEM) ZŁ		
Inne informacje	HIPOTEKA Z OPROCENTOWANIEM W STOSUNKU ROCZNYM WYNOSZĄCYM 1/4 STOPY REDYSKONTA WEKSLI, STOSOWANEJ PRZEZ NBP		
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA	

Komentarz do migracji

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

Uwaga

W powyższej księdze wieczystej w dziale IV – hipoteka, widnieją wpisy dot. hipoteki umownej zwykłej, która nie wpływają na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.

W polskim prawie cywilnym nie ma przepisów zakazujących zbywania nieruchomości obciążonych hipoteką. Wobec powyższego, hipoteki nie wpływają na wartość rynkową nieruchomości, a jedynie na jej cenę.

9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej

Stosownie do art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości określa 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.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie ujawniono także informacji dotyczącej wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z Ustawą z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw,

Art. 64.2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Art. 65. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zwierzyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/07/2008 Rady Gminy Zwierzyn z dnia 17.06.2008r., ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem:

- działka ewid. nr 169/1 – częściowo: tereny rolne / tereny pastwisk.
- działka ewid. nr 169/2 – częściowo: tereny zabudowane / tereny zurbanizowane.

10. Metodologia wyceny

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Rynkowa wartość w świetle ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami art. 151.1 UGN:

„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.”

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie § 4 ww. rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

W podejściu porównawczym stosuje się:

- **metodę porównywania parami,**
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda 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.

Metoda korygowania ceny średniej – przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Procedura metody porównywania parami stosownie do założeń Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) – Noty Interpretacyjnej nr 1 pt. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, wygląda następująco:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,

4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
5. Ustalenie zakresu skali dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

10.1. Założenia do wyceny

Wycena nieruchomości w każdym przypadku, zgodnie z definicją ustawową wartości rynkowej, powinna być próbą obiektywizacji rynku odzwierciedlającą zachowania kupującego i sprzedającego. Dlatego ważne jest przedstawienie wszystkich najważniejszych założeń – czyli elementów wejściowych do wyceny odwzorowujących rynek oraz sposobu ich uwzględnienia przez rzeczoznawcę majątkowego.

Dla potrzeb operatu szacunkowego przyjęto niezbędne założenia na podstawie badania rynku nieruchomości i stanu wycenianej nieruchomości, szczegółowo opisanych wcześniej. Wyniki liczbowe tych analiz przytoczono na kolejnych stronach niniejszego opracowania.

Poniżej przedstawiono założenia mające wpływ na dalsze obliczenia. Założenia te wynikają z badania wcześniej określonego rynku lokalnego i odzwierciedlają typowe zachowania na tym rynku:

1. Do porównań przyjęto nieruchomości będące przedmiotem prawa własności.
2. Wartość rynkowa przedmiotu wyceny, została określona na podstawie danych transakcyjnych zebranych we własnej bazie danych, dane cenowe nieruchomości uzyskano z rejestru cen i wartości nieruchomości, zwany dalej *RCiWN*, udostępnione przez Starostwo Powiatowe z siedzibą w Strzelcach Krajeńskich.
3. Wartość rynkową przedmiotu wyceny oszacowano według stanu i cen aktualnych, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami,
4. W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości w bazie, obliczono współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Obliczone wartości kwadratów współczynników korelacji [r^2] pozwalały stwierdzić, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, jednostkowe ceny są wyjaśnione procentowo.
5. Wartości transakcji skorygowano odpowiednim trendem w związku z upływem czasu.
6. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych.
7. W związku z celem wyceny nieruchomości będą podlegały sprzedaży łącznej dlatego ich wartość szacuje się w opracowaniu łącznie zgodnie ze zleceniem.

8. W wyliczeniach mogą wystąpić nieistotne różnice wynikające z procedur liczenia w arkuszu Excel, gdyż nie stosowano funkcji „ustaw z dokładnością jak wyświetlono” i Excel używa w wyliczeniach wszystkie liczby po przecinku.

11. Analiza i charakterystyka rynku

Dla określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotu wyceny, wg stanu aktualnego, przeprowadzono analizę rynku lokalnego gminy Zwierzyn ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji przedmiotowej nieruchomości.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej,
- obszar badania – gmina Zwierzyn,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

Wycenę przedmiotu wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, określając wartość rynkową, **według stanu aktualnego i poziomu cen na datę sporządzenia wyceny.**

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkanaście transakcji na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. W próbie znalazły się nieruchomości, będące przedmiotem prawa własności o powierzchni budynku mieszkalnego od 64,00 m² do 183,20 m² oraz powierzchni gruntu od 1 095 m² do 7 641 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości znajdowały się w przedziale od 1 033,46 zł do 6 572,16 zł za 1 m² powierzchni budynku mieszkalnego. Średnia cena została ustalona na poziomie 3 123,35 zł za 1 m². Ceny transakcyjne (gruntu oraz zabudowań) kształtowały się od 105 000 zł do 600 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 324 231 zł.

W toku analizy odrzucono transakcje nieruchomości gruntowych zabudowane budynkiem mieszkalnym o większych powierzchniach, budynkami nowszymi i o odmiennej architekturze, o powierzchni gruntu poniżej 3 000 m² oraz odbiegające ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości.

Przeprowadzona została selekcja, w wyniku której przyjęto do bezpośredniej analizy 3 transakcje. W próbie znalazły się nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, będące przedmiotem prawa własności o powierzchni budynku od 98,40 m² do 120,80 m² oraz powierzchni gruntu od 3 194 m² do 7 641 m². Ceny transakcyjne (gruntu oraz zabudowań) kształtowały się od 260 000 zł do 320 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 300 000 zł.

W badanym okresie zauważalny jest rozwój rynku, wskazujący konkretnie na wzrost cen. Wobec powyższego, dokonano badania zmiany cen nieruchomości w związku z upływem czasu. W toku analizy cen uzyskiwanych w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, oszacowano wzrostową funkcję liniową trendu zmiany cen w badanym okresie. Na podstawie funkcji regresji liniowej ustalono średniomiesięczną zmianę ceny na poziomie 0,167%.

Ceny transakcyjne zostały skorygowane na dzień wyceny, wg powyższej zmiany i wynoszą odpowiednio:

Cena minimalna [zł]	290 864,99
Cena maksymalna [zł]	339 219,18
Cena średnia [zł]	318 359,27

Źródło: Opracowanie własne

W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł) a powierzchnią budynku mieszkalnego (m^2). Zależność ta jest wprost proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni budynku mieszkalnego, cena transakcyjna rośnie.

W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł) a powierzchnią gruntu (m^2). Zależność ta jest wprost proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu, cena transakcyjna rośnie.

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych

12.1. Ustalenie cech rynkowych i ich ocena

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z analizowanej grupy na badanym rynku oraz poprzez analogię do podobnego rodzajowo i obszarowo rynku lokalnego, posiłkując się preferencjami potencjalnych nabywców nieruchomości.

Na podstawie analizy transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: lokalizację, stan i standard, powierzchnię budynku mieszkalnego oraz powierzchnię gruntu.

Poniżej przedstawiono wyniki badania cech istotnych mających wpływ na wartość rynkową:

Lokalizacja	dobra – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zielonych, w niewielkiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w niewielkiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych przeciętna – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zielonych, w dalszej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w dalszej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych
Stan i standard	dobra – budynek w dobrym stanie, elementy wykończenia dobrej jakości przeciętna – budynek w dobrym stanie, elementy wykończenia przeciętnej jakości
Powierzchnia budynku mieszkalnego * **	<i>Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange’a</i>
Powierzchnia gruntu *	<i>Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange’a</i>

Źródło: Opracowanie własne

*Przy określeniu kwotowych wartości poprawek dla cechy „powierzchnia” jako cechy ciągłej wykorzystano interpolację liniową stosując wzór Lagrange’a:

$$f(x) = y_0 + \frac{y_1 - y_0}{x_1 - x_0} \times (x - x_0)$$

gdzie: x_0 – to najmniejsza powierzchnia przyjętej do porównań próbie; x_1 – największa powierzchnia przyjętej do porównań próbie; x – dana wielkość powierzchni, dla której poszukiwana jest bezwzględna wartość poprawki w zakresie wyznaczonym przez zakres współczynników korygujących dla danej cechy.

***Zgodnie z punktem 6.4 Noty Interpretacyjnej: W przypadku gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczeniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.*

Dla potrzeb przeprowadzenia porównawczego toku obliczeniowego określającego poszukiwaną wartość rynkową, zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku nieruchomości, wybrano transakcje, które oceniono jako najbardziej podobne i odwzorowujące rynek nieruchomości podobnych z przedmiotem wyceny. Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: powierzchnię budynku mieszkalnego, powierzchnię gruntu, lokalizację oraz stan i standard. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 4 atrybutów. Na potrzeby obliczeń wykorzystano parametry liczbowe dla każdej oceny poszczególnych cech. W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości w bazie, obliczono współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Obliczone wartości kwadratów współczynników korelacji [r^2] pozwalały stwierdzić, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, jednostkowe ceny są wyjaśnione procentowo.

Na podstawie cech mających największy wpływ na wartość badanego rynku wybrano 3 nieruchomości najbardziej podobne do przedmiotu wyceny.

Nieruchomość podobna nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położona jest w miejscowości Gościmiec, gmina Zwierzyn. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 120,80 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 3 194 m². Przyjęto przeciętną lokalizację oraz przeciętny stan i standard wykończenia na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położona jest w miejscowości Żółwin, gmina Zwierzyn. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 98,40 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 5 174 m². Przyjęto przeciętną lokalizację oraz dobry stan i standard wykończenia na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położona jest w miejscowości Górecko, gmina Zwierzyn. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 108,00 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 7 641 m². Przyjęto dobrą lokalizację oraz dobry stan i standard wykończenia na tle wybranej próby.

Zbiórce zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela. Charakterystyka wybranych nieruchomości gruntowych zabudowanych, przyjętych do porównań

	Lp.	Przedmiot wyceny	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Cecha	Data transakcji	x	09.2023	09.2024	12.2024
	Zakt. Cena transakcyjna [zł]	x	290 864,99	339 219,18	324 993,65
Lokalizacja		dobra	przeciętna	przeciętna	dobra
Stan i standard		dobra	przeciętna	dobra	dobra
Powierzchnia budynku mieszkalnego		Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange’a			
Powierzchnia gruntu		Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange’a			

Źródło: Opracowanie własne

Klauzula: W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5 kwietnia 2012r. (IICSK 369/11).

Charakterystykę oraz zestawienie kwotowych wartości poprawek przy uwzględnieniu cech rynkowych przedmiotu wyceny i nieruchomości podobnych, przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela. Porównanie przedmiotu wyceny z nieruchomościami podobnymi

Cechy rynkowe	Waga	Zakres	1	2	3
Lokalizacja	20%	9 670,84	9 670,84	9 670,84	0,00
Stan i standard	20%	9 670,84	9 670,84	0,00	0,00
Powierzchnia budynku mieszkalnego	30%	14 506,26	-20 593,71	-6 087,45	-12 304,42
Powierzchnia gruntu	30%	14 506,26	7 372,19	913,37	-7 134,06
SUMA	100%	48 354,20	6 120,16	4 496,76	-19 438,48

Źródło: Opracowanie własne

Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględniający różnice oraz określenie wartości rynkowej nieruchomości z każdej nieruchomości porównywalnej skorygowanej o sumę poprawek, przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Zaktualizowana cena transakcyjna [zł]	290 864,99	339 219,18	324 993,65
Poprawka	6 120,16	4 496,76	-19 438,48
Skorygowana cena transakcyjna [zł]	296 985,15	343 715,94	305 555,17
Średnia cena transakcyjna [zł]	315 418, 75		

Źródło: Opracowanie własne

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej (po zaokrągleniu) [zł]	315 400,00 <i>słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset złotych</i>
Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/3 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej [zł]	105 139,58
Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/3 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej (po zaokrągleniu) [zł]	105 100,00 <i>słownie: sto pięć tysięcy sto złotych</i>

Źródło: Opracowanie własne



13. Uzasadnienie wyniku

Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

W procesie wyceny określono wartość rynkową prawa własności udziału w wysokości 1/3 cz. w prawie własności dwóch nieruchomości gruntowych, obejmujących zabudowaną działkę ewid. nr 169/2 o powierzchni 0,0856 ha budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym oraz niezabudowaną działkę ewid. nr 169/1 o powierzchni 0,4598 ha, stanowiące funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego, położonych w miejscowości Górki Noteckie przy ul. Kolejowej 24, gmina Zwierzyn.

Przedmiot wyceny mieści się w zbiorze zebranych transakcji, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Reasumując, wynik uznaje się za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym, potwierdzony i uzasadniony.

14. Zastrzeżenia i klauzule

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.
2. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji. Natomiast rzeczoznawca wyraża zgodę na publikowanie w całości operatu na stronie www.syndykokazje.pl.
3. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
4. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Przedstawiona w treści operatu szacunkowego ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
6. W wyliczeniach mogą wystąpić nieistotne różnice wynikające z procedur liczenia w arkuszu Excel, gdyż nie stosowano funkcji „ustaw z dokładnością jak wyświetlono” i Excel używa w wyliczeniach wszystkie liczby po przecinku.
7. Stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel dla którego został sporządzony.
8. Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość.
9. Z uwagi na brak dokumentacji potwierdzającej powierzchnię użytkową budynku, do wyceny przyjęto powierzchnię przeliczeniową (mieszkalną). W powierzchni przeliczeniowej nie uwzględniono części pomieszczeń zlokalizowanych na strychu, gdyż nie spełnia wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*.
10. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
11. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
12. Gdyby stan nieruchomości odbiegał od stanu przyjętego w wycenie, wartość przedmiotu wyceny może ulec zmianie.
13. Zastrzega się, że w operacie szacunkowym wycenie podlega nieruchomość, wycena nie obejmuje rzeczy ruchomych.

15. Załączniki

1. Kopia uproszczonych wypisów z rejestru gruntów z dnia 04.06.2025r. (*źródło: Starostwo Powiatowe w Strzelcach Krajeńskich*),
2. Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 04.06.2025r. (*źródło: Starostwo Powiatowe w Strzelcach Krajeńskich*),
3. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

STAROSTA
STRZELECKO - DREZDENECKI
 ul. Ks. St. Wyszyńskiego 7
66-500 STRZELCE KRAJ.

Województwo : lubuskie
 Powiat : strzelecko-drezdenecki
 Jednostka ewidencyjna : 080605_2 Zwierzyn
 Obręb : 0004 GÓRKI NOTECKIE

Nr kancelaryjny : GK.6621.761.2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 04.06.2025

Jednostka rejestrowa : G.267

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	DOMINIKA EWA PAPIS Rodzice:TADEUSZ,ZENONA KOLEJOWA 24; 66-542 GÓRKI NOTECKIE;	Własność	1/2
2	KATARZYNA SOBIERAJSKA Rodzice:TADEUSZ,ZENONA GRALEWO 30; 66-431 gm. SANTOK;	Własność	1/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
169/2	1	GÓRKI NOTECKIE; KOLEJOWA	tereny mieszkaniowe	B	0,0865	0,0865	GW1K/00022473/4 REP.A 1293/2022
Id działki: 080605_2.0004.169/2 Wartość gruntów:				Rejon statystyczny: 223420			

Razem powierzchnia działek :

0,0865 ha

Słownie : osiemset sześćdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 04.06.2025

Sporządził : Elżbieta Kania

Elżbieta
 Kania
 04.06.2025
 (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Elektronicznie
 podpisany przez
 Elżbieta Kania
 Data: 2025.06.04
 14:13:02 +02:00:...

Nr kancelaryjny : GK.6621.763.2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 05.06.2025

Jednostka rejestrowa : G.268

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	DOMINIKA EWA PAPIS Rodzice:TADEUSZ,ZENONA KOLEJOWA 24; 66-542 GÓRKI NOTECKIE;	Własność	1/2
2	KATARZYNA SOBIERAJSKA Rodzice:TADEUSZ,ZENONA GRALEWO 30; 66-431 gm. SANTOK;	Własność	1/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
169/1	1	GÓRKI NOTECKIE	pastwiska trwałe	PsV	0,1306	0,4598	AN NR 1357/2001
			grunty ome	RV	0,1203		GW1K/00017765/0
			grunty ome	RVI	0,2089		REP.A 1293/2022
Id działki: 080605_2.0004.169/1 Wartość gruntów:				Rejon statystyczny: 223420			

Razem powierzchnia działek :

0,4598 ha

Słownie : cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt osiem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 05.06.2025

Sporządził : Elżbieta Kania

Elżbieta
Kania
05.06.2025
Elektronicznie
podpisany przez
Elżbieta Kania
Data: 2025.06.05
08:53:13+02'00'
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik nr 2

STAROSTA
STRZELECKO – DREZDENECKI
 ul. Ks. St. Wyszyńskiego 7
66-500 STRZELCE KRAJEŃSKIE
 (nazwa organu wydającego dokument)
 Nr kancelaryjny : GK.6621.761.2025

Województwo : lubuskie
 Powiat : strzelecko-drezdenecki
 Jednostka ewidencyjna : 080605_2 Zwierzyn
 Obręb : 0004 GÓRKI NOTECKIE

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 04.06.2025

Pozycja kartoteki budynków: KB.267

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
202	169/2	GÓRKI NOTECKIE; KOLEJOWA 24	Budynki mieszkalne	2/0	GW1K/00008471/6
Id budynku: 080605_2.0004.202_BUD Pow zabud. [m2]: 89			Nr jednostek rejestru gruntów: G.267 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		
203	169/2	GÓRKI NOTECKIE; KOLEJOWA	Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	GW1K/00008471/6
Id budynku: 080605_2.0004.203_BUD Pow zabud. [m2]: 82			Nr jednostek rejestru gruntów: G.267 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 04.06.2025

Sporządził : Elżbieta Kania

Dokument niniejszy jest przeznaczony
 do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

ElżbietaElektronicznie podpisany
przez Elżbieta Kania

04.06.2025

KaniaData: 2025.06.04
14:15:42+02'00'

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
 Numer polisy 1049675831


1	Okres ubezpieczenia: od 07.05.2025 r. do 06.05.2026 r.							
2	Ubezpieczający: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	Telefon: +48501056501 REGON: 301611771						
3	Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	Telefon: +48501056501 REGON: 301611771						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego								
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 250 000 EUR 250 000 EUR						
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
Składka łączna: 853,36 PLN								
5	<table border="1"> <tr> <th></th> <th>Jednostkowo</th> </tr> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>853,36</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>20.05.2025</td> </tr> </table>			Jednostkowo	Kwota w PLN	853,36	Termin płatności	20.05.2025
	Jednostkowo							
Kwota w PLN	853,36							
Termin płatności	20.05.2025							
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 22 1240 6960 3014 0110 1771 0504 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831							
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zupełną dodatkową składkę ubezpieczeniową, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odcisków i za szkody wyrządzone rażąco niedołężstwem.							
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumentacji Informacja o Administracji danych osobowych. 4. ☐ 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 do określania preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienie odpowiedzi oferty. 5. Zapoznałem się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumentacji Informacja o Administracji danych osobowych. 6. ☐ 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 otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. ☐ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (pomowa telefoniczna), komunikaty głosowe (IVR). 8. ☐ 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. 9. ☐ 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). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, 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 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * W polu oznaczać zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żelazna 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopucka 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZU SA - 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.							

1049675831/69163572-1771-49d3-a7e4-c44b8062b26/BE20 PIN: 7652

 Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 525 025 10 49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, gru.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 1/2
 D5POCZ/24811_0120250506145737prodopsu4-355507471_3FUE/69163572-1771-49d3-a7e4-c44b8062b26

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamację, skargę lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – w usłudze JEDNOLITEJ POCZTĄ w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład prząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniu elektronicznym, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - formą ustną – telefonicznie, na PRZEDMIOT UMOWY PŁATNOŚCI IZAWA 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jeżeli nie później niż w terminie 30 dni od dnia kł uszczuplenia, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje elektronicznie, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osoba fizyczna, która złożyła reklamację, przysługujące prawo wniesienia do Rzeczniika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuzasadnienia rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - rozwiązania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje unieważnione są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i w Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- oni prowadzący – jeżeli posiadają adres elektroniczny skargi.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o posąadowym rozpatrywaniu sporów konsumenci, właściwym dla PZU do posadowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczniik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują również następujące prawa: do pisemnych i Fowalowych Rzeczniików Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z posadowego sposobu rozpatrywania sporów i skarg, skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozpatrywania 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 OZWIENIE PŁATNOŚCI IZAWA 801-102-102, lub za pośrednictwem poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Płatnią

- 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 powinien być doręczony 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.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres e-maila ubezpieczonego, który ubezpieczający przed przysiężeniem tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
E-mail: biuro@dembscy.pl
Telefon: +48501056501

Data zawarcia umowy: 06.05.2025 r.

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

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Młoczańska 18/9 tel. 501 056 501
61-131 Poznań biuro@dembscy.pl
NIP: 7772547239 www.dembscy.pl
Pieczęć i podpis przedsiębiorcy

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY
NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający

Dodatkowych informacji udzieli:

Agenci Ubezpieczeniowi **Anna Stylińska**
tel.: +48 606 122015

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Młoczańska 18/9 tel. 501 056 501
61-131 Poznań biuro@dembscy.pl
NIP: 7772547239 www.dembscy.pl
Pieczęć i podpis przedsiębiorcy

AGENT UBEZPIECZENIOWY **Anna Stylińska**
58-100 Świdnica, ul. W. Łukasiewicza 31/2
Regon 932717096 NIP 896-117-25-22
tel. 601 61 31 38

Anna Stylińska
Pieczęć i podpis przedsiębiorcy PZU SA

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

109073831/09103372+177+9303+07+441006020/DC20 FIN: 7652

801 102 102 pzu.pl

2/2

