

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności
dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych
stanowiących funkcjonalną całość
wg stanu aktualnego

położonych w miejscowości Smardzko 20
działka ewid. nr 30/2, 30/6

gmina Świdwin, powiat świdwiński, województwo zachodniopomorskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

Poznań, dnia 04.06.2025 r.


Spis treści

1.	Wyciąg z operatu szacunkowego	3
2.	Przedmiot i zakres wyceny.....	4
3.	Cel wyceny	4
4.	Podstawa formalna wyceny	4
5.	Podstawy prawne i metodologiczne	5
6.	Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
7.	Źródła danych o nieruchomościach.....	5
8.	Opis stanu nieruchomości	5
9.	Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej.....	26
10.	Metodologia wyceny	26
11.	Analiza i charakterystyka rynku.....	28
12.	Określenie wartości rynkowej prawa własności dwóch nieruchomości, wg stanu aktualnego.....	30
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 prawa własności dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych, stanowiących funkcjonalną całość, położonych w miejscowości Smardzko 20, gmina Świdwin.

Położenie nieruchomości	Smardzko 20, dz. ewid. nr 30/2, 30/6 gmina Świdwin, powiat świdwiński, województwo zachodniopomorskie	
Przedmiot wyceny	Nieruchomości gruntowe zabudowane, obejmujące działkę ewid. nr 30/2 o powierzchni 0,0555 ha oraz działkę ewid. nr 30/6 o powierzchni 0,1172 ha, stanowiące funkcjonalną całość, położone w miejscowości Smardzko 20, gmina Świdwin.	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi, obejmujących działkę ewid. nr 30/2 o powierzchni 0,0555 ha oraz działkę ewid. nr 30/6 o powierzchni 0,1172 ha, stanowiące funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego, położonych w miejscowości Smardzko 20, gmina Świdwin.	
Dane ewidencyjne	obręb nr 0042 Smardzko, działka ewid. nr 30/2 o powierzchni 0,0555 ha, działka ewid. nr 30/6 o powierzchni 0,1172 ha, gmina Świdwin, powiat świdwiński, województwo zachodniopomorskie	
Stan prawny	Księga wieczysta nieruchomości gruntowej (dz. ewid. nr 30/2) – KO2B/00005597/8 Księga wieczysta nieruchomości gruntowej (dz. ewid. nr 30/6) – KO2B/00005599/2 Sąd Rejonowy w Białogardzie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Świdwinie	
Opis nieruchomości	Prawo własności dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi, obejmujących działkę ewid. nr 30/2 o powierzchni 0,0555 ha oraz działkę ewid. nr 30/6 o powierzchni 0,1172 ha, stanowiących funkcjonalną całość, położonych w miejscowości Smardzko 20, gmina Świdwin. Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący o jednej kondygnacji nadziemnej, zorganizowano strych nieużytkowy. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej, wybudowany w latach 80-tych XX wieku. Około 7 lat temu częściowo wymieniono okna na drewniane oraz zamontowano centralne ogrzewanie. Budynek o powierzchni zabudowy 120 m ² , składa się z przedsionka, korytarza, kuchni, 2 (dwóch) pokoi, kotłowni, korytarza, łazienki oraz 3 (trzech) pokoi. Na ścianach widoczna wilgoć. Pod przedsionkiem zorganizowano piwnicę. Budynki gospodarcze murowane, o powierzchni zabudowy 11 m ² i 14 m ² .	
Cel wyceny	Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych, obejmujących działkę ewid. nr 30/2 o powierzchni 0,0555 ha oraz działkę ewid. nr 30/6 o powierzchni 0,1172 ha, stanowiących funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.	
Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych, stanowiących funkcjonalną całość <u>wg stanu aktualnego</u> położonych w miejscowości Smardzko 20, gmina Świdwin wynosi (po zaokrągleniu): 233 900,00 <i>słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące dziewięćset złotych</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości: • Data dokonania oględzin nieruchomości: • Data, na którą określono stan nieruchomości: 	<ul style="list-style-type: none"> • 04.06.2025r. • 04.06.2025r. • 18.02.2025r. • 18.02.2025r.

<p>Autor operatu</p>	<p>Aneta Dembska rzeczoznawca majątkowy, świadectwo nadania uprawnień zawodowych nr 5667</p>	
-----------------------------	---	---

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowią dwie nieruchomości gruntowe zabudowane, obejmujące działkę ewid. nr 30/2 o powierzchni 0,0555 ha oraz działkę ewid. nr 30/6 o powierzchni 0,1172 ha, stanowiące funkcjonalną całość, położone w miejscowości Smardzko 20, gmina Świdwin.

Dla nieruchomości, obejmującej działkę ewid. nr 30/2 Sąd Rejonowy w Świdwinie prowadzi księgę wieczystą nr **KO2B/00005597/8**.

Dla nieruchomości, obejmującej działkę ewid. nr 30/6 Sąd Rejonowy w Świdwinie prowadzi księgę wieczystą nr **KO2B/00005599/2**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0042 Smardzko, działka ewid. nr 30/2 o powierzchni 0,0555 ha, działka ewid. nr 30/6 o powierzchni 0,1172 ha, gmina Świdwin, powiat świdwiński, województwo zachodniopomorskie

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi, obejmujących działkę ewid. nr 30/2 o powierzchni 0,0555 ha oraz działkę ewid. nr 30/6 o powierzchni 0,1172 ha, stanowiące funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego, położonych w miejscowości Smardzko 20, gmina Świdwin.

3. Cel wyceny

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych, obejmujących działkę ewid. nr 30/2 o powierzchni 0,0555 ha oraz działkę ewid. nr 30/6 o powierzchni 0,1172 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. Henryki Jastrzębskiej dla Biura Wyceny Nieruchomości Aneta Dembska z siedzibą w Poznaniu.

5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024r., poz. 1222),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024r., poz. 1881),
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2024r., poz. 1237),
5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	04.06.2025r.
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości	04.06.2025r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	18.02.2025r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	18.02.2025r.

7. Źródła danych o nieruchomościach

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 18.02.2025r.,
2. Badanie ksiąg wieczystych nieruchomości gruntowych w dniu 22.05.2025r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Świdwin*),
4. Informacja z operatu ewidencyjnego w zakresie gruntów z dnia 01.10.2024r.,
5. Zaświadczenie o przeznaczeniu gruntów z dnia 27.02.2025r.,
6. Informacja o przeznaczeniu gruntów w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdwin, Uchwała Nr XXX/157/2017 z dnia 30.05.2017r.,
7. 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 Świdwinie,
8. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
9. Informacje dodatkowe przekazane przez właścicieli nieruchomości gruntowych.

8. Opis stanu nieruchomości

8.1. Stan otoczenia

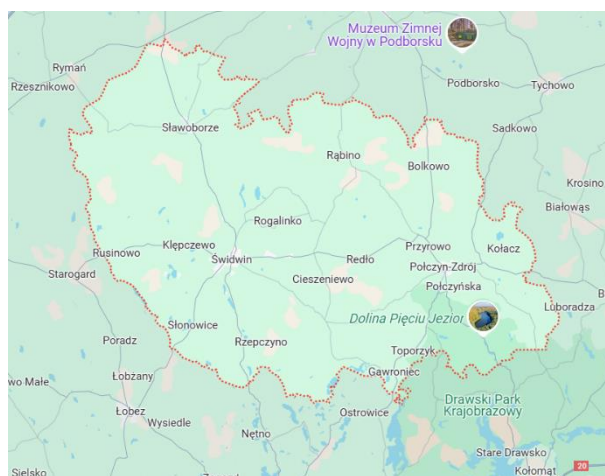
Położenie ogólne

Województwo zachodniopomorskie – województwo położone w północno-zachodniej części Polski, na wybrzeżu Morza Bałtyckiego. Graniczy na wschodzie z województwem pomorskim, na południu z województwami: wielkopolskim i lubuskim, a na zachodzie z niemieckimi krajami związkowymi Brandenburgią i Meklemburgią-Pomorzem Przednim. Zajmuje obszar 22 907,40 km². Obszar ten obejmuje morskie wody wewnętrzne polskiej części Zalewo Szczecińskiego. Siedzibą władz województwa jest Szczecin. Jest najdalej wysuniętym na zachód województwem w Polsce. Województwo

zostało powołane w 1999 roku w związku z reformą administracji publicznej, w miejsce dawnych województw: szczecińskiego i koszalińskiego, a także części województw: słupskiego, pilskiego i gorzowskiego. W wymiarze północ–południe województwo rozciąga się na długości 216 km, a w wymiarze wschód–zachód rozpiętość województwa wynosi 191 km. Województwo jest podzielone na 18 powiatów i 3 miasta na prawach powiatu.

Powiat świdwiński – powiat w północno-zachodniej Polsce, w województwie zachodniopomorskim, reaktywowany w 1999 r. w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Świdwin. Powiat położony jest na Wysoczyźnie Łobeskiej i Pojezierzu Drawskim. Gospodarka powiatu opiera się na przemyśle drzewnym i przetwórstwie spożywczym oraz turystyce. W Połczynie-Zdroju znajduje się najstarsze uzdrowisko na Pomorzu.

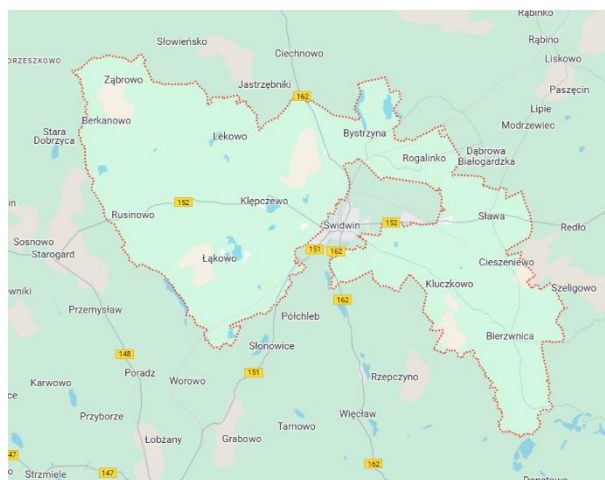
Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem powiatu świdwińskiego:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Gmina Świdwin – gmina wiejska w północnej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie świdwińskim. Siedzibą gminy jest miasto Świdwin, które nie wchodzi w skład gminy (jest osobną gminą miejską). Gmina jest położona w północnej części województwa zachodniopomorskiego, w środkowej części powiatu świdwińskiego. Gmina leży na Wysoczyźnie Łobeskiej i Pojezierzu Drawskim. Gmina stanowi 22,6% powierzchni powiatu. Tereny leśne zajmują 27% powierzchni gminy, a użytki rolne 64%.

Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem gminy wiejskiej Świdwin:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Smardzko – wieś w Polsce położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie świdwińskim, w gminie Świdwin.

Poniżej przedstawiono mapę gminy wiejskiej Świdwin ze wskazaniem lokalizacji miejscowości Smardzko:

Położenie na mapie gminy wiejskiej Świdwin



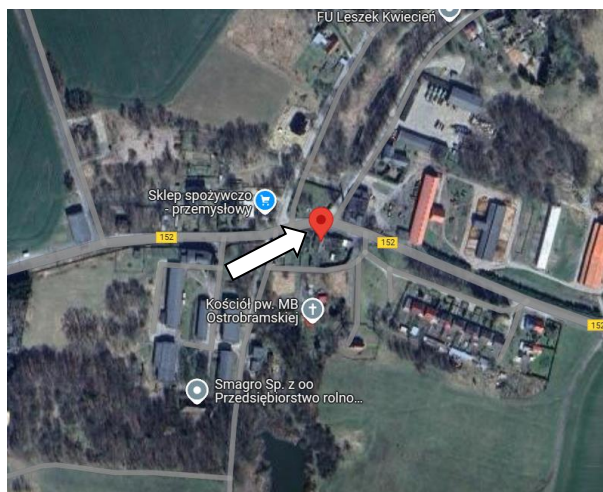
Źródło: <http://maps.google.pl>

Położenie szczegółowe

Wyceniane nieruchomości gruntowe zabudowane, zlokalizowane są w miejscowości Smardzko 20, gmina Świdwin, działka ewid. nr 30/2 oraz działka ewid. nr 30/6. Bezpośrednie otoczenie przedmiotu wyceny stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze.

Dojazd do 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 zabudowanej, działki ewid. nr 30/2:



Źródło: <https://swidwin.e-mapa.net>

Poniżej fragment mapy lokalizacyjnej oraz ortofotomapy ze wskazaniem nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki ewid. nr 30/6:



Źródło: <https://swidwin.e-mapa.net>

Dostęp do drogi publicznej

Realizowany jest poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Poniżej dokumentacja fotograficzna drogi dojazdowej oraz bezpośredniego otoczenia, wg stanu aktualnego:

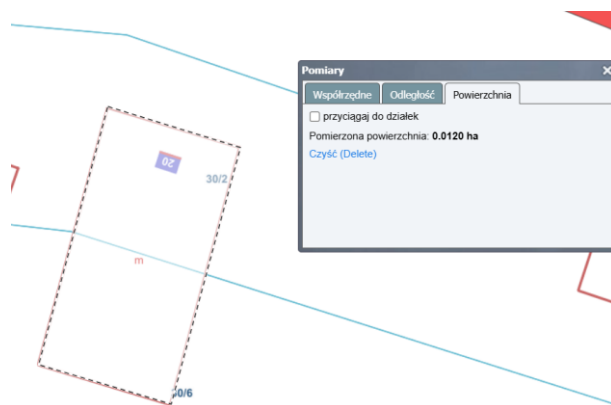


8.2. Opis stanu techniczno – użytkowego

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi, obejmujące działkę ewid. nr 30/2 o powierzchni 0,0555 ha oraz działkę ewid. nr 30/6 o powierzchni 0,1172 ha, stanowiące funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego, położone w miejscowości Smardzko 20, gmina Świdwin.

Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący o jednej kondygnacji nadziemnej, zorganizowano strych nieużytkowy. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej, wybudowany w latach 80-tych XX wieku. Około 7 lat temu częściowo wymieniono okna na drewniane oraz zamontowano centralne ogrzewanie. Budynek o powierzchni zabudowy 120 m², składa się z przedsionka, korytarza, kuchni, 2 (dwóch) pokoi, kotłowni, korytarza, łazienki oraz 3 (trzech) pokoi. Na ścianach widoczna wilgoć. Pod przedsionkiem zorganizowano piwnicę.

Poniżej przedstawiono pomiar powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego:



Źródło: <https://swidwin.e-mapa.net>

Uwaga:

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

$$\text{Powierzchnia przeliczeniowa (Pp)*} = \text{powierzchnia zabudowy} * \text{liczba kondygnacji} * \text{wskaźnik } 0,8$$
$$Pp* = 120 * 1 * 0,8 = 96 \text{ m}^2$$

*Powierzchnia przeliczeniowa przyjęta dla potrzeb wyceny

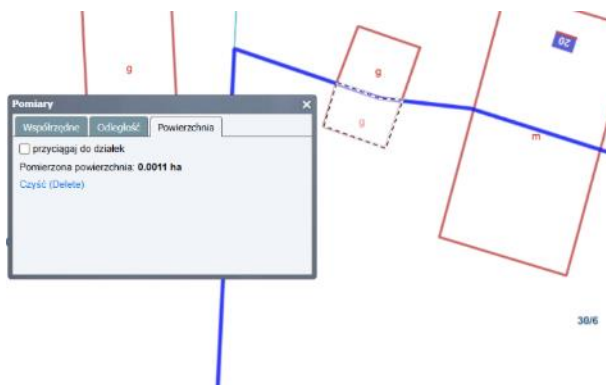
W powierzchni przeliczeniowej nie uwzględniono pomieszczeń zlokalizowanych w piwnicy oraz na strychu, gdyż nie spełnia wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać 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:

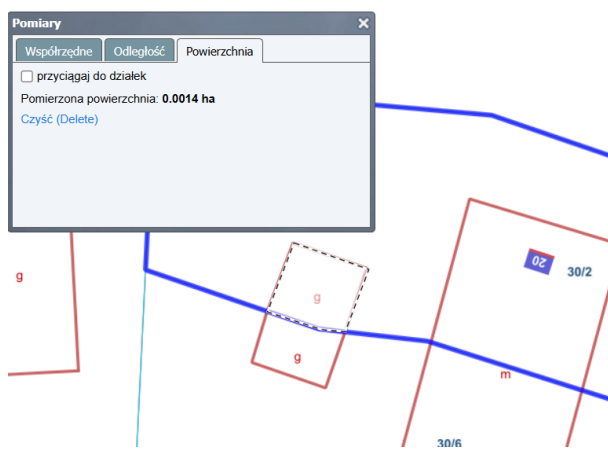
- dach – dwuspadowy,
- drzwi wejściowe – pojedyncze,
- drzwi wewnętrzne – pojedyncze, częściowo: płycinowe / drewniane,
- stolarka okienna – częściowo: okna PCV / drewniane,
- podłoga – częściowo: płytki / wykładzina / panele,
- ściany – częściowo: malowane / płytki,
- grzejniki – płycinowe,
- wyposażenie w instalacje – energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie z pieca na opał stały.

Budynki gospodarcze murowane, o powierzchni zabudowy 11 m² i 14 m².

Poniżej przedstawiono pomiary powierzchni zabudowy budynków gospodarczych:



Źródło: <https://swidwin.e-mapa.net>



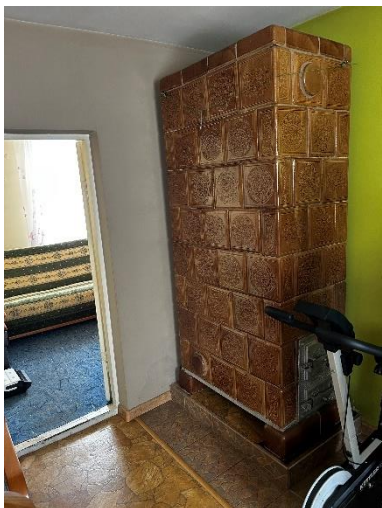
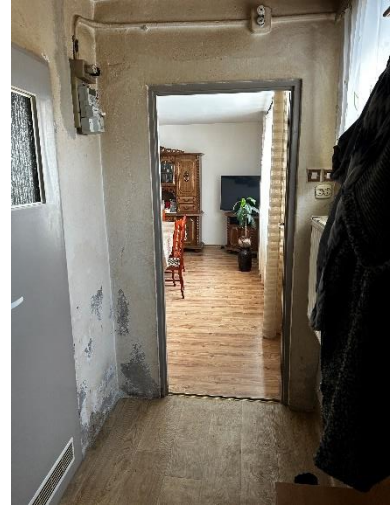
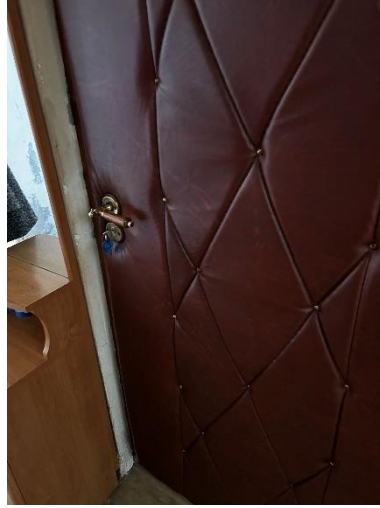
Źródło: <https://swidwin.e-mapa.net>

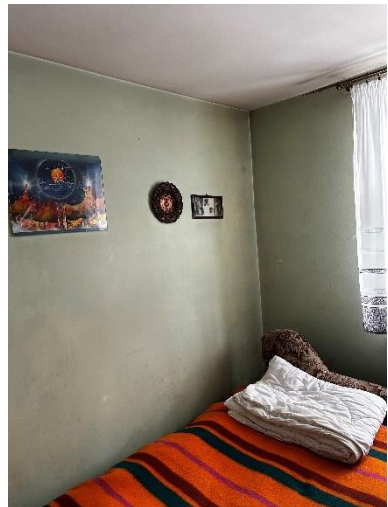
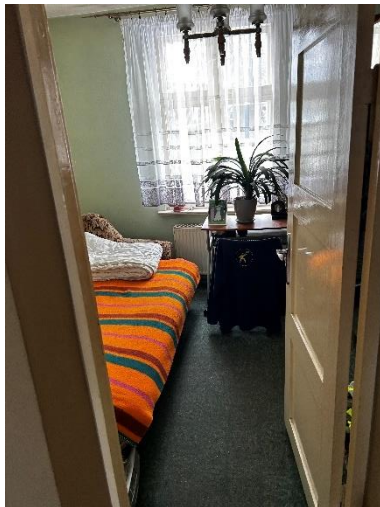
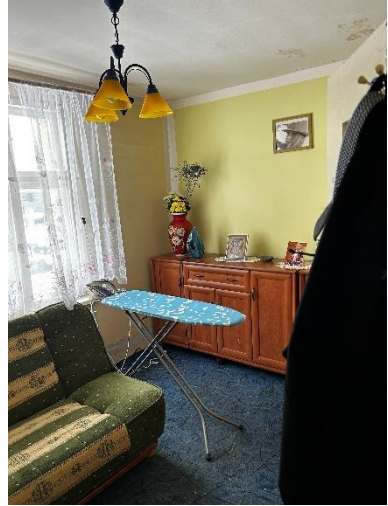
Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną nieruchomości, według stanu aktualnego:

Działka ewid. nr 30/2:







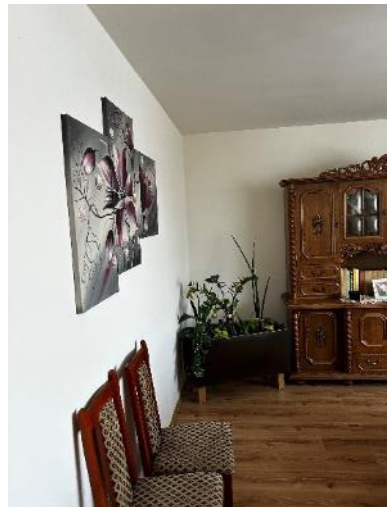
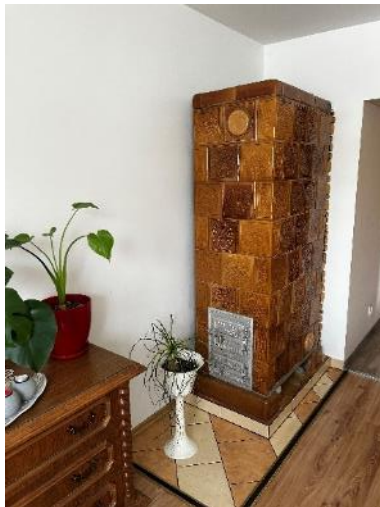


Działka ewid. nr 30/6:











Stan zagospodarowania:

Wyceniane nieruchomości gruntowe zabudowane, obejmują działkę ewid. nr 30/2 o powierzchni 0,0555 ha oraz działkę ewid. nr 30/6 o powierzchni 0,1172 ha, położone w miejscowości Smardzko 20, gmina Świdwin.

Kształt działek nieregularny, charakteryzujący się płaskim ukształtowaniem terenu. Teren ogrodzony, częściowo utwardzony. Występuje roślinność ozdobna tj. drzewa i krzewy, teren zagospodarowany.

Na działce ewidencyjnej nr 30/6 znajduje się drewniana altana oraz zewnętrzna piwnica.

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

Województwo

zachodniopomorskie

Powiat

świdwiński

Gmina

Świdwin

Obręb

0042 Smardzko

Numer działki ewid.

30/2

30/6

Powierzchnia działki ewid.

0,0555 ha

Adres
Księgi wieczyste nieruchomości gruntowych

0,1172 ha
Smardzko 20
KO2B/00005597/8
KO2B/00005599/2

W dniu 22.05.2025r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej nr **KO2B/00005597/8** (źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	30/2	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	ŚWIDWIN, SMARDZKO
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0555 HA	1

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 WPIS: OPIS I PLAN-ZBIÓR DOKUMENTÓW NR 1.	---
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 (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2, 3, 4, 5
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)	ZDZISŁAW JASTRZĘBSKI, JÓZEF, IRENA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2, 3, 4, 5
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)	HENRYKA JASTRZĘBSKA, KAZIMIERZ, JANINA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	ZAŚWIADCZENIE , 1992-11-16; 2 <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> //00004706/92/, 1992-12-01 00:00:00, 1992-12-02 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
3	DECYZJA , 1993-01-26; 3 <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> //00001709/93/, 1993-02-18 00:00:00, 1993-02-24 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
4	PROTOKÓŁ , 1993-01-31; 4 <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> //00001709/93/, 1993-02-18 00:00:00, 1993-02-24 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
5	AKT NOTARIALNY , 1994-03-10; 21 <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> //00001649/94/, 1994-03-18 00:00:00, 1995-09-06 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	5

Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu		PRAWO DOŻYWCIA I SŁUŻEBNOŚĆ MIESZKANIA POLEGAJĄCA NA KORZYSTANIU Z CAŁEGO BUDYNKU, PODWÓRKA, OGRODU ORAZ Z POBORU WODY I ENERGII ELEKTRYCZNEJ.		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)		Lp. 1.	MARIA CEGŁOWSKA , TICHON, MELANIA	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		2		6, 7
Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu		W STOSUNKU DO NIERUCHOMOŚCI ZOSTAŁO WSZCZĘTE POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE.		
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	DOPISANO KOLEJNEGO WIERZYCIELA: VELOBANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, KM 4082/21	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)		Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI - FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY , WROCŁAW, 140317429, 0000386317	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)		Lp. 2.	VELOBANK SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 523075467, 0000991173	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		3		8
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		W STOSUNKU DO HENRYKI JASTRZĘBSKIEJ OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ OBEJMUJĄCĄ LIKWIDACJĘ MAJĄTKU.		

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		---

Uwaga:

W powyższej księdze wieczystej w dziale III – prawa, roszczenia i ograniczenia widnieją wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością dot. przyłączeniu się wierzycieli do toczącej egzekucji oraz ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku Henryki Jastrzębskiej, a także ograniczone prawo rzeczowe – prawo dożywocia i służebności mieszkania polegająca na korzystaniu z całego budynku, podwórka, ogrodu oraz z poboru wody i energii elektrycznej wobec Marii Cegłowskiej. Zgodnie z oświadczeniem właścicieli nieruchomości gruntowej prawo dożywocia wygasło, a Maria Cegłowska nie pozostaje przy życiu.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

W dniu 22.05.2025r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej nr **KO2B/00005599/2** (źródło: przeglądarka-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		30/6		1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 ŚWIDWIN, SMARDZKO	
Sposób korzystania		NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA		

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1172 HA

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 WPIS: OPIS I PLAN-ZBIÓR DOKUMENTÓW NR 1.	---
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.	1 1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA

				MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		ZDZISŁAW JASTRZĘBSKI, JÓZEF, IRENA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 /1		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		HENRYKA JASTRZĘBSKA, KAZIMIERZ, JANINA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 1993-03-22; 7 <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> //00002481/93/, 1993-03-26 00:00:00, 1996-04-01 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
--

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			3, 4, 5
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	W STOSUNKU DO NIERUCHOMOŚCI ZOSTAŁO WSZCZĘTE POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE.			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOPISANO KOLEJNEGO WIERZycIELA: VPF III FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU, KM 2952/23		
	Lp. 2.	DODISANO KOLEJNEGO WIERZycIELA: PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI - FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU, KM 1160/22		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	VELOBANK SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 523075467, 0000991173		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	VPF III FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI , GDAŃSK, 141202556		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 3.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI - FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY , WROCŁAW, 140317429, 0000386317		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			6
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			

Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA HENRYKI JASTRZĘBSKIEJ, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.
-------------	---

Uwaga:

W powyższej księdze wieczystej w dziale III – prawa, roszczenia i ograniczenia widnieją wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością dot. przyłączeniu się wierzycieli do toczącej egzekucji oraz o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej, Henryki Jastrzębskiej.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	200,00 (DWIEŚCIE) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 RESZTA CENY SPRZEDAŻY	
Inne informacje	WIERZYTELNOŚĆ OPROCENTOWANA W WYSOKOŚCI 1/3 STOPY KREDYTU REFINANSOWANEGO W STOSUNKU ROCZNYM Z ODSETKAMI USTAWOWYMI W RAZIE ZWŁOKI.		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	AGENCJA WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU 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 wpływa 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.

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 zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdwin, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/157/2017 z dnia 30.05.2017r. ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: 1MR – tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze zagrodowym oraz zabudowy rolniczej (źródło: *Zaświadczenie o przeznaczeniu gruntów z dnia 27.02.2025r.*).

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 przedmiotowej nieruchomości, została określona na podstawie danych transakcyjnych zebranych we własnej bazie danych, pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Świdwinie, po analizie szczegółowej nieruchomości przyjętych do porównań, w tym analizie lokalizacji, a także danych informacyjnych uzyskanych w ewidencji gruntów i budynków, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.
3. Wartość rynkową *przedmiotu wyceny* oszacowano według stanu i cen aktualnych na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
4. Ceny transakcyjne skorygowano odpowiednim trendem z uwagi na upływ czasu.
5. 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.
6. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych.
7. 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 potrzeb wyceny, określono wartość rynkową prawa własności dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych, stanowiących funkcjonalną całość, według stanu aktualnego.

W toku analizy poszukiwano nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej, położonych na terenie gminy Świdwin, które stanowiły przedmiot obrotu rynkowego w badanym okresie, tj. 2 lata wstecz od daty wyceny.

Cechy analizowanego rynku:

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

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkanaście transakcji na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych o powierzchni budynku mieszkalnego od 58,80 m² do 276,00 m² oraz powierzchni gruntu od 333 m² do 3 843 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości znajdowały się w przedziale od 639,20 zł do 6 089,74 zł za 1 m² powierzchni budynku. Średnia cena została ustalona na poziomie 3 675,68 zł za 1 m². Łączne ceny transakcyjne kształtowały się od 99 000 zł do 699 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 401 000 zł.

W toku analizy odrzucono transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o odmiennej architekturze, o powierzchni budynku mieszkalnego powyżej 100 m² oraz odbiegające ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości.

Wobec powyższego, ostatecznie do wyceny przyjęto 3 (trzy) transakcje o powierzchni budynku mieszkalnego od 63,60 m² do 96,00 m² oraz powierzchni gruntu od 811 m² do 1 300 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości znajdowały się w przedziale od 2 083,33 zł do 3 380,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 2 906,35 zł za 1 m². Łączne ceny transakcyjne kształtowały się od 200 000 zł do 250 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 211 667 zł.

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

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/m ²]	2 105,89
Cena maksymalna [zł/m ²]	3 464,09
Cena średnia [zł/m ²]	2 979,47

Źródło: Opracowanie własne

W toku analizy zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł) a powierzchnią budynku mieszkalnego (m²). Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni, cena transakcyjna spada.

W toku analizy zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł) a powierzchnią gruntu (m²). Zależność ta jest wprost proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu, cena transakcyjna rośnie.

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności dwóch nieruchomości, wg stanu aktualnego

12.1. Ustalenie cech rynkowych i ich ocena

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych 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, powierzchnie budynku mieszkalnego, powierzchnię gruntu oraz rodzaj zabudowy.

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

Lokalizacja	lepsza – strefa miejska gorsza – strefa podmiejska
Stan i standard	dobra – budynek i wykończenie w dobrym standardzie, wykończenie materiałami dobrej jakości przeciętna – budynek w przeciętnym standardzie, wykończenie materiałami przeciętnej jakości
Powierzchnia budynku mieszkalnego	lepsza – poniżej 1 200 m ² gorsza – powyżej 1 200 m ²
Powierzchnia gruntu	lepsza – powyżej 80 m ² gorsza – poniżej 80 m ²
Rodzaj zabudowy	lepsza – wolnostojąca gorsza – bliźniacza

Źródło: Opracowanie własne

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 nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny.

Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: stan i standard, powierzchnia budynku mieszkalnego, lokalizacja, powierzchnia gruntu oraz rodzaj zabudowy. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 5 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 gruntowe zabudowane najbardziej podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Nieruchomość podobna nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, zlokalizowana jest w gminie Świdwin, w miejscowości Smardzko. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 76,80 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 811 m². Przyjęto dobry stan i standard oraz gorszą lokalizację nieruchomości na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, zlokalizowana jest w Świdwinie przy ul. Krakowskiej. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 63,60 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 1 300 m². Przyjęto dobry stan i standard oraz lepszą lokalizację nieruchomości na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, zlokalizowana jest w Świdwinie przy ul. Poznańskiej. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 96,00 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 1 000 m². Przyjęto przeciętny stan i standard oraz lepszą lokalizację nieruchomości na tle wybranej próby.

Zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównań, przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości gruntowych zabudowanych

Cecha	Lp.	Nier. wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
	Data transakcji	x	09.2023	03.2024	11.2024
	Zakt. cena transakcyjna [zł/m ²]	x	3 368,44	3 464,09	2 105,89
	Lokalizacja	gorsza	gorsza	lepsza	lepsza
	Stan i standard	przeciętna	dobra	dobra	przeciętna
	Powierzchnia budynku mieszkalnego	gorsza	lepsza	lepsza	gorsza
	Powierzchnia gruntu	lepsza	gorsza	lepsza	gorsza
	Rodzaj zabudowy	lepsza	gorsza	gorsza	lepsza

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 2. Porównanie przedmiotu wyceny z nieruchomościami podobnymi

Cechy rynkowe	Waga	Zakres	1	2	3
Lokalizacja	10%	135,82	0,00	-135,82	-135,82
Stan i standard	50%	679,10	-679,10	-679,10	0,00
Powierzchnia budynku mieszkalnego	20%	271,64	-271,64	-271,64	0,00
Powierzchnia gruntu	10%	135,82	135,82	0,00	135,82

Rodzaj zabudowy	10%	135,82	135,82	135,82	0,00
SUMA [zł]	100%	1 358,20	-679,10	-950,74	0,00

Źródło: Opracowanie własne

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

Tabela 3. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Zakt. cena transakcyjna [zł]	3 368,44	3 464,09	2 105,89
Poprawka	-679,10	-950,74	0,00
Skorygowana cena transakcyjna [zł]	2 689,34	2 513,35	2 105,89
Średnia cena transakcyjna [zł]	2 436,19		

Źródło: Opracowanie własne

Określenie wartości rynkowej prawa własności dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, stanowiących funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego, następuje na podstawie iloczynu wartości jednostkowej oraz liczby jednostek porównawczych.

Tabela 4. Określenie wartości rynkowej prawa własności dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym, stanowiących funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego

Wartość jednostkowa nieruchomości [zł/m ²]	2 436,19
Liczba jednostek porównawczych [m ²]	96,00
Wartość rynkowa nieruchomości [zł]	233 874,56
Wartość rynkowa prawa własności dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych, stanowiących funkcjonalną całość (po zaokrągleniu) [zł]	233 900,00 <i>słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące dziewięćset 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 dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi, obejmujących działkę ewid. nr 30/2 o powierzchni 0,0555 ha oraz działkę ewid. nr 30/6 o powierzchni 0,1172 ha, stanowiące funkcjonalną całość, wg stanu aktualnego, położonych w miejscowości Smardzko 20, gmina Świdwin.

Wartość nieruchomości mieści się w zbiorze zebranych transakcji, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Ponadto, dokonano analizy rynku ofertowego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonych w gminie Świdwin. Ceny ofertowe w przeliczeniu na 1 m² znajdowały się w przedziale od około 1 800 zł/m² do około 2 800 zł/m². Należy podkreślić, iż ceny ofertowe podlegają negocjacom cenowym. 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. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
10. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
11. Gdyby stan nieruchomości odbiegał od stanu przyjętego w wycenie, wartość przedmiotu wyceny może ulec zmianie.
12. Zastrzega się, że w operacie szacunkowym wycenie podlega nieruchomość, wycena nie obejmuje rzeczy ruchomych.

15. Załączniki

1. Kopia informacji z operatu ewidencyjnego w zakresie gruntów z dnia 01.10.2024r.,
2. Kopia zaświadczenia o przeznaczeniu gruntów z dnia 27.02.2025r.,
3. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Województwo: zachodniopomorskie
 Powiat: świdwiński
 Jednostka ewidencyjna: 321606_2, Świdwin - Gmina
 Obręb ewidencyjny: 0042, Smardzko

INFORMACJA Z OPERATU EWIDENCYJNEGO W ZAKRESIE GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-10-2024 21:14:33

Nr jednostki rejestrowej: G31

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólnosc ustawowa 1/1 własność	Jastrzębski Zdzisław (Józef, Irena) PESEL: 51041706154 adres: Smardzko 20/2, 78-300 Smardzko Jastrzębska Henryka (Kazimierz, Janina) PESEL: 55051413800 adres: Smardzko 20/2, 78-300 Smardzko

Działki ewidencyjne: 3

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Źnaczenie	Pow. [ha]	
30/2 321606_2.0042.30/2		0.0555	B Br-RIVa	0.0256 0.0299	KO2B/00005597/8
Uwagi: 2584/95 UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 201.					
30/4 321606_2.0042.30/4		0.0017	B	0.0017	KO2B/00005600/3
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 224.					
30/6 321606_2.0042.30/6		0.1172	RIVa B Br-RIVa	0.0548 0.0432 0.0192	KO2B/00005599/2
Uwagi: 1380/96 UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 200, 206.					
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.1744	ha		
Słownie:		jeden tysiąc siedemset czterdzieści cztery metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
Br-RIVa - Grunty rolne zabudowane
RIVa - Grunty orne

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 4

Identyfikator	321606_2.0042.200_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	321606_2.0042.30/0	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		
Identyfikator	321606_2.0042.201_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	321606_2.0042.30/2	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		
Identyfikator	321606_2.0042.206_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	321606_2.0042.30/6	
Adres	Smardzko 20	
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: Ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe		
Identyfikator	321606_2.0042.224_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	321606_2.0042.30/4	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki transportu i łączności	
Uwagi: -		

Sporządził(a): Artur Poliński

URZĄD GMINY
Plac Konsyliacji 3-go Maja 1
78-300 ŚWIDWIN
tel. 94 365 20 15(16), fax 94 365 35 68
NIP 672-11-70-103, REGON 330043761

Świdwin, 27.02.2025 r.

IZP.6727.38.2025

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Urząd Gminy w Świdwinie informuje, że w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdwin ważnym do dnia 31 grudnia 2003 roku niżej wymienione działki przeznaczone były:

obręb 0042: Smardzko

- 30/2 - oznaczona była symbolem IMR – „Teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze zagrodowym oraz zabudowy rolniczej. Przewidziana kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 30/4 - oznaczona była symbolem IMR – „Teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze zagrodowym oraz zabudowy rolniczej. Przewidziana kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 30/6 - oznaczona była symbolem IMR – „Teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze zagrodowym oraz zabudowy rolniczej. Przewidziana kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania.

Dla powyższego obszaru brak jest obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest prowadzone i planowane postępowanie planistyczne, nie zostały złożone wnioski o zmianę aktualnego przeznaczenia, nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Jednocześnie informuje się, że opracowane i uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdwin /Uchwała Rady Gminy Świdwin Nr IV/21/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r./ ze zmianami, tj. - /Uchwałą Rady Gminy Świdwin Nr XV/120/2012 z 30 marca 2012r./ Uchwałą Nr III/14/2014 z 30.12.2014 r. oraz Uchwałą Nr X/51/2015 z 30.09.2015 r. oraz Uchwałą Nr XXX/157/2017 z 30.05.2017r. nie przewiduje zmian w użytkowaniu wyżej wymienionej działki.

Informuję, że Rada Gminy Świdwin nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. oraz Rada Gminy Świdwin nie podjęła uchwały na podstawie art. 25 ww. ustawy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zaświadczenie wydaje się dla AJ Aneta Dembska Biuro Wyceny Nieruchomości, ul. Milczańska 18i/9, 61-131 Poznań – celem wykonania wyceny nieruchomości.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 17,00 zł

Sporządził: Jan Laufer

Z up. WÓJTA
mgr Tomasz Waszczyk
ZASTĘPCA WÓJTY

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								
4	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Suma gwarancyjna</th> </tr> <tr> <th>Na jedno zdarzenie</th> <th>Na wszystkie zdarzenia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250 000 EUR</td> <td>250 000 EUR</td> </tr> </tbody> </table> <p>Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p>	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	250 000 EUR	250 000 EUR	
Suma gwarancyjna								
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia							
250 000 EUR	250 000 EUR							
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
5	Składka łączna: 851,36 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 22 1240 6960 3014 0110 1771 0504 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jednorazowo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>851,36</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>20.05.2025</td> </tr> </tbody> </table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	851,36	Termin płatności	20.05.2025	
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	851,36							
Termin płatności	20.05.2025							
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrótu							
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 informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. <input type="checkbox"/> 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 zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym mi dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 6. <input type="checkbox"/> 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 wnoszkowaniem 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. 7. <input type="checkbox"/> 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 na pośrednictwem połączeń głosowych (pozwania telefoniczne, komunikaty głosowe IVR). 8. <input type="checkbox"/> 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 będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 9. <input type="checkbox"/> 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 Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w odstąpieniu lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo piszmo na adres PZU, ul. Postępa 18a, 02-576 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * R0 w polu oznacze 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 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. Postępa 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Inpostowska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUAF - 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.							

1049675831/691d3572-177f-49d3-a7e4-c44bd8062626/BE20 PIN: 7652

 Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 0031, NIP 526-025-10-49,
 Kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, gru.01, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
 DSGOCZA/24/11_01/20250506.1457/jradp0u04-355507671.3/FILE/091d3572-177f-49d3-a7e4-c44bd8062626

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 – w Biurze lub Wydziale Biurowym pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na głosie – wysłane na adres do danych elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o dostarczaniu danych elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) – formą ustną – telefonicznie, lub osobiście w Biurze lub Wydziale Biurowym 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 odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia kłopotliwej zgłoszenia, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która zgłosiła 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 zgłosiła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego swobodnego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która zgłosiła reklamację, przysługuje prawo wniesienia do Rzeczniczy Finansowy wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. Osiągnięcie skutku zaspokojenia reklamacji musi być zgodne.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o postępowaniu rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do postępowania rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczycielowi, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, Endowmentowi konsumentowi, rozstrzygnięcie sprawy następuje się w procesie do Rzecznika i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z postępowania o postępowania 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/consumersodr/>. Za dane adresy PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umów/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 Ubezpieczonemu 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 Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA woli e-mail na adres zawadz@dembska.pl, który ubezpieczający przed przystąpieniem do zawarcia 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@dembska.pl
Telefon: +48501056501

Dodatkowych informacji udzieli:

Agenci Ubezpieczeniowy Izabela Pokrzywa
tel.: +48 606122015

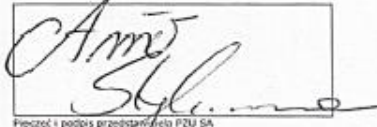
Data zawarcia umowy: 06.05.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczenia 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.



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

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY
NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający



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

1049073831/09103372-177f490J-w7e4-u44J00G6262GDC20 PIN: 7652

801 102 102 pzu.pl

2/2

