

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej **udziału w wysokości 1/24 cz.**
w prawie własności **nieruchomości gruntowej zabudowanej**
wg stanu aktualnego
położonej w miejscowości Górecko 30
działki ewid. nr 290, 288
gmina Zwierzyn, powiat strzelecko-drezdenki, województwo lubuskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



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	4
6. Daty istotne dla określenia wartości rynkowej	5
7. Źródła danych o nieruchomości	5
8. Opis stanu nieruchomości	5
9. Przeznaczenie nieruchomości wycenianej	26
10. Metodologia wyceny	26
11. Analiza i charakterystyka rynku	29
12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej	31
13. Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej	38
14. Uzasadnienie wyniku	38
15. Zastrzeżenia i klauzule	39
16. Załączniki	39

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Górecko 30, gmina Zwierzyn.

Położenie nieruchomości	Górecko 30, dz. ewid. nr 290, 288 gmina Zwierzyn, powiat strzelecko-drezdencki, województwo lubuskie		
Przedmiot wyceny	Udział w wysokości 1/24 cz. w nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działki ewid. nr 290 i 288 o łącznej powierzchni 8,8654 ha, położonej w miejscowości Górecko 30, gmina Zwierzyn.		
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działki ewid. nr 290 i 288 o łącznej powierzchni 8,8654 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Górecko 30, gmina Zwierzyn.		
Dane ewidencyjne	obręb nr 0011 Górecko, działki ewid. nr 290 i 288 o łącznej powierzchni 8,8654 ha gmina Zwierzyn, powiat strzelecko-drezdencki, województwo lubuskie		
Stan prawny	Księga wieczysta nieruchomości gruntowej – GW1K/00004096/5 Sąd Rejonowy w Strzelcach Krajeńskich, IV Wydział Ksiąg Wieczystych		
Opis nieruchomości	Udział w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działki ewid. nr 290 i 288 o łącznej powierzchni 8,8654 ha, położonej w miejscowości Górecko 30, gmina Zwierzyn. <u>Działka ewid. nr 290 zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi</u> Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter oraz poddasze) z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony. Powierzchnia zabudowy wynosi 214 m². Budynek wybudowany w 1932r. Układ pomieszczeń prezentuje się następująco: a) parter: korytarz, kuchnia, 7 (siedem) pokoi, spiżarnia, łazienka, b) poddasz: korytarz, pokój, pomieszczenia strychowe. Budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy 238 m² i 77 m². <u>Działka ewid. nr 288 niezabudowana</u> Teren działki nieogrodzony, nieutwardzony, porośnięty roślinnością samosiewną, tj. trawiastą, występują pojedyncze drzewa. Działka charakteryzuje się nieregularnym kształtem i płaskim ukształtowaniem terenu.		
Cel wyceny	Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działki ewid. nr 290 i 288 o łącznej powierzchni 8,8654 ha, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.		
Określona wartość rynkowa	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w miejscowości Górecko 30, gmina Zwierzyn wynosi (po zaokrągleniu): 18 100,00 <i>słownie: osiemnaście tysięcy sto złotych</i>		
• Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość rynkową: • Data dokonania oględzin nieruchomości: • Data, na którą określono stan nieruchomości:		• 22.12.2025r. • 22.12.2025r. • 08.12.2025r. • 08.12.2025r.	

Autor operatu	Aneta Dembska rzeczoznawca majątkowy, świadczenie nadania uprawnień zawodowych nr 5667	
-----------------------------	--	---

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi udział w wysokości 1/24 cz. w nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działki ewid. nr 290 i 288 o łącznej powierzchni 8,8654 ha, położonej w miejscowości Górecko 30, gmina Zwierzyn.

Dla nieruchomości gruntowej, obejmującej działki ewid. nr 290 i 288 Sąd Rejonowy w Strzelcach Krajeńskich prowadzi księgę wieczystą nr **GW1K/00004096/5**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0011 Górecko, działki ewid. nr 290 i 288 o łącznej powierzchni 8,8654 ha, gmina Zwierzyn, powiat strzelecko-drezdencki, województwo lubuskie

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działki ewid. nr 290 i 288 o łącznej powierzchni 8,8654 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Górecko 30, gmina Zwierzyn.

3. Cel wyceny

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działki ewid. nr 290 i 288 o łącznej powierzchni 8,8654 ha, 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. Emilii Majchrzak 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. 2025r., poz. 1172),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2025r., poz. 1080),
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),

4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2025r., poz. 1172),
5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

6. Daty istotne dla określenia wartości rynkowej

Data sporządzenia wyceny	22.12.2025r.
Data, na którą określono wartość rynkową	22.12.2025r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	08.12.2025r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	08.12.2025r.

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 08.12.2025r.,
2. Badanie księgi wieczystej – nieruchomości gruntowej w dniu 11.12.2025r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Zwierzyn*),
4. Postanowienie z dnia 11.09.2012r.,
5. Informacja o przeznaczeniu gruntów w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zwierzyn, Uchwała XIX/97/2008 Rady Gminy Zwierzyn dnia 17.06.2008r.
6. 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 w Strzelcach Krajeńskich,
7. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
8. Informacje dodatkowe.

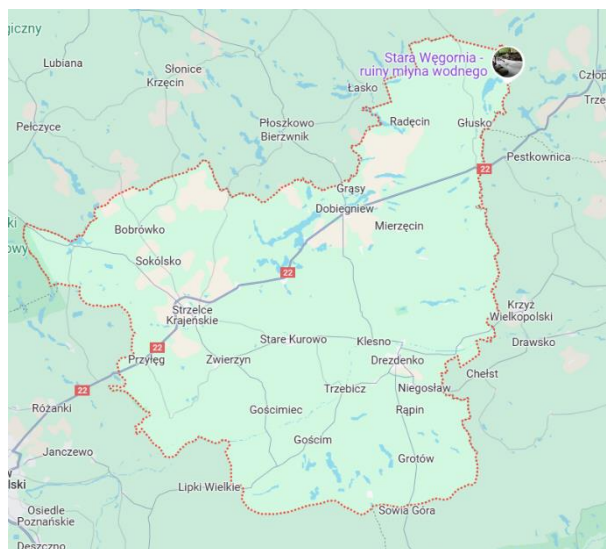
8. Opis stanu nieruchomości

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.

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem powiatu strzelecko-drezdenckiego:



Gmina 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 Źdroiskie. 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>

Górecko – wieś w Polsce położona w województwie lubuskim, w powiecie strzelecko-drezdeneckim, w gminie Zwierzyn. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa gorzowskiego.

Położenie na mapie gminy Zwierzyn



Źródło: <http://maps.google.pl>

Położenie szczegółowe

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Górecko 30, gmina Zwierzyn. Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze.

Dojazd do wycenianej nieruchomości odbywa się transportem prywatnym.

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji przedmiotowej nieruchomości:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Poniżej fragment mapy lokalizacyjnej oraz ortofotomapy ze wskazaniem nieruchomości gruntowej zabudowanej:

Działka ewid. nr 290:



Źródło: <https://zwierzyn.e-mapa.pl>

Działka ewid. nr 288:



Źródło: <https://zwierzyn.e-mapa.pl>

Dostęp do drogi publicznej

Realizowany jest poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

*Poniżej dokumentacja fotograficzna przedstawiająca drogę dojazdową
oraz bezpośrednie otoczenie nieruchomości:*



8.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Dla potrzeb wyceny określono wartość rynkową udziału w wysokości 1/24 cz. prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działki ewid. nr 290 i 288 o łącznej powierzchni 8,8654 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Górecko 30, gmina Zwierzyn.

Działka ewid. nr 290 zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter oraz poddasze) z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony. Powierzchnia zabudowy wynosi 214 m². Budynek wybudowany w 1932r. Układ pomieszczeń prezentuje się następująco:

- c) parter: korytarz, kuchnia, 7 (siedem) pokoi, spiżarnia, łazienka,
- d) poddasz: korytarz, pokój, pomieszczenia strychowe.

Poniżej przedstawiono informacje o budynku mieszkalnym:

Informacje o budynku	
Identyfikator budynku	080605_2.0011.272_BUD
Rodzaj	m - mieszkalny
Pow. geometryczna	214 m ²

Źródło: <https://zwierzyn.e-mapa.pl>

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:

$$\begin{aligned}\text{Powierzchnia przeliczeniowa (Pp)}^* &= \text{powierzchnia zabudowy} * \text{liczba kondygnacji} * \text{wskaźnik } 0,8 \\ Pp^* &= 214 * 1,25 * 0,8 = 214 \text{ m}^2\end{aligned}$$

**Powierzchnia przeliczeniowa przyjęta dla potrzeb wyceny*

W powierzchni przeliczeniowej nie uwzględniono pomieszczeń zlokalizowanych w piwnicy oraz częściowo na poddaszu, 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.

Wykończenie budynku mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin

- drzwi wejściowe – drewniane,
- drzwi wewnętrzne – drewniane,
- stolarka okienna – okna drewniane,
- podłoga – częściowo: podłoga drewniana / płytki,
- ściany – częściowo: malowane / płytki,
- grzejniki – brak,
- wyposażenie w instalacje – energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy (szambo),
- informacje dodatkowe – widoczne spękania i ubytki tynków, ubytki płytek oraz duża wilgoć, brak ogrzewania (w niektórych pomieszczeniach piece kaflowe, zgodnie z oświadczeniem współwłaściciela są niesprawne), w budynku od budowy nie wykonywano żadnych prac remontowych.

Budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy 238 m² i 77 m². Cztery lata temu wymieniono dachówkę w budynku gospodarczym przylegającym do budynku mieszkalnego. Drugi budynek w złym stanie technicznym, widoczne uszkodzenia dachu. Zgodnie z oświadczeniem współwłaściciela nieruchomości budynek grozi zawaleniem.

Poniżej przedstawiono informacje o budynkach gospodarczych:

Informacje o budynku	
Identyfikator budynku	080605_2.0011.274_BUD
Rodzaj	g - gospodarczy
Pow. geometryczna	238 m ²

Informacje o budynku	
Identyfikator budynku	080605_2.0011.273_BUD
Rodzaj	g - gospodarczy
Pow. geometryczna	77 m ²

Źródło: <https://zwierzyn.e-mapa.pl>

Stan zagospodarowania

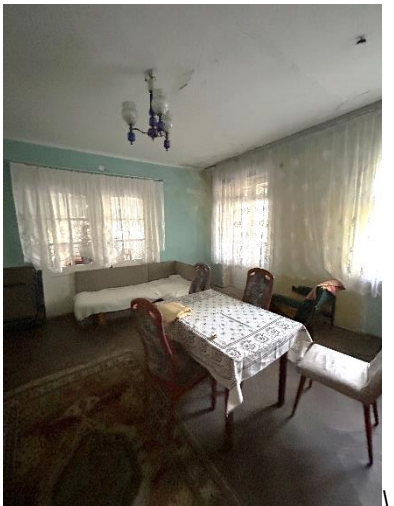
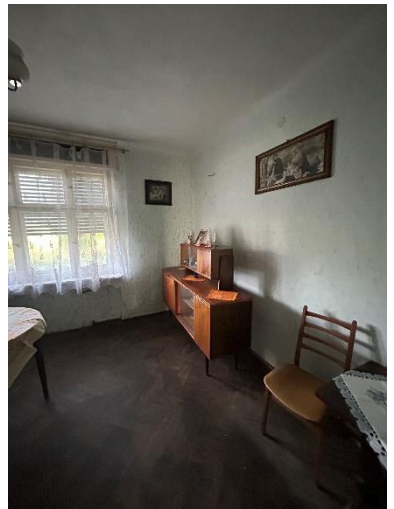
Wjazd na teren działki ewid. nr 290 przez bramę (zamontowano 4 lata temu). Teren działki częściowo ogrodzony siatką leśną, nieutwardzony. Występuje roślinność samosiewna, tj. trawista oraz pojedyncze drzewa. Działka charakteryzuje się nieregularnym kształtem i płaskim ukształtowaniem terenu.

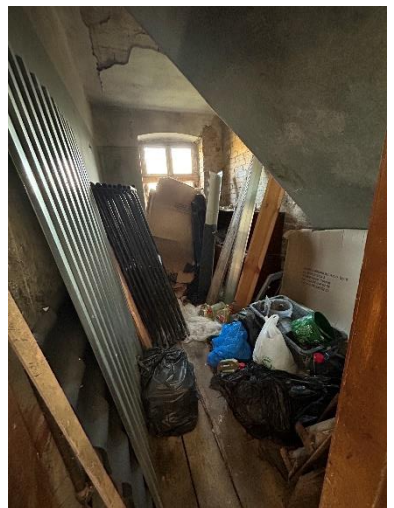
Działka ewid. nr 288 niezabudowana

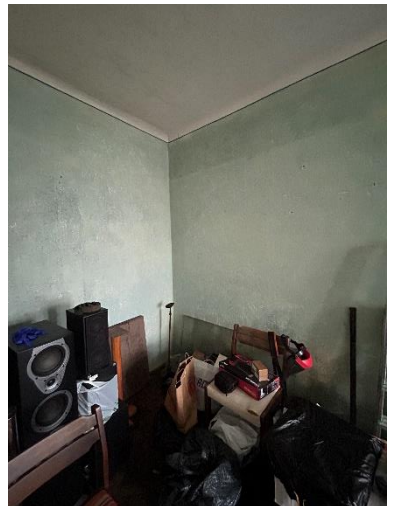
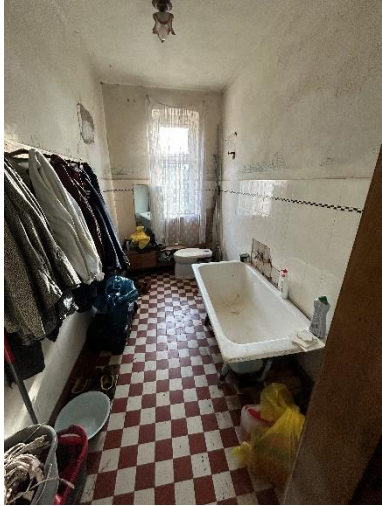
Teren działki nieogrodzony, nieutwardzony, porośnięty roślinnością samosiewną, tj. trawistą, występują pojedyncze drzewa. Działka charakteryzuje się nieregularnym kształtem i płaskim ukształtowaniem terenu.

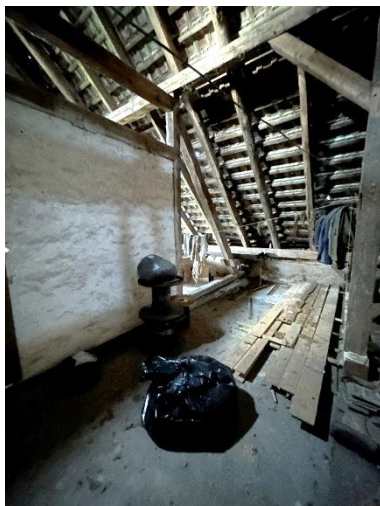
Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną przedmiotowej nieruchomości, wg stanu aktualnego:























8.3. Określenie stanu nieruchomości – stan prawny

Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

Województwo	wielkopolskie
Powiat	strzelecko-drezdencki
Gmina	Zwierzyn
Obręb	0011 Górecko
Numery działek ewid.	290, 288
Łączna powierzchnia działek ewid.	8,8654
Adres	Górecko 30
Księga wieczysta nieruchomości gruntowej	GW1K/00004096/5

W dniu 11.12.2025r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej nr **GW1K/00004096/5** (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	290	10, 11, 12
Identyfikator działki	080605_2.0011.290	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	080605_2.0011, GÓRECKO	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 LUBUSKIE, STRZELECKO-DREZDENECKI, ZWIERZYN, GÓRECKO	
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	288	10, 11, 12
Identyfikator działki	080605_2.0011.288	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	080605_2.0011, GÓRECKO	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 LUBUSKIE, STRZELECKO-DREZDENECKI, ZWIERZYN, GÓRECKO	
Sposób korzystania	Ł - ŁĄKI TRWAŁE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	8,8654 HA	10, 11, 12

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 /8	---1, 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ZYGMENT MAJCHRZAK, WOJCIECH, ZOFIA, 61070911678			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /8	---1, 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	CZESŁAW MAJCHRZAK, WOJCIECH, ZOFIA, 51071608053			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /8	---1, 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ZENON JAKUB MAJCHRZAK, WOJCIECH, ZOFIA, 48072610972			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /8	---1, 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	TADEUSZ JÓZEF MAJCHRZAK, WOJCIECH, ZOFIA, 47071409497			

Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 / 8		---1, 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	URSZULA HALINA NIEDŹWIEDŹ, WOJCIECH, ZOFIA, 49103001765				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 / 8		---1, 2, 5, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JADWIGA KOZŁOWSKA, WOJCIECH, ZOFIA, 45070506368				
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 / 8		---1, 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	HELENA SŁAWEK, WOJCIECH, ZOFIA, 54041706544				
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	1 / 8		---8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ROBERT KOZŁOWSKI, JAN, JADWIGA, 72050511674				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	POSTANOWIENIE , INS 163/05, 2005-07-21, SĄD REJONOWY W STRZELCACH KRAJ. WYDZIAŁ I CYWILNY; 6 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> //00002349/07/, 2007-08-24 10:00:00, 2007-08-31 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
2	POSTANOWIENIE , INS 101/05, 2005-05-30, SĄD REJONOWY W STRZELCACH KRAJ. WYDZIAŁ I CYWILNY; 7 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> //00002349/07/, 2007-08-24 10:00:00, 2007-08-31 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

5	UMOWA SPRZEDAŻY , 7510/2017, 2017-10-04, PAWEŁ WACHOWIAK, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 22-25 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./GW1K/00003654/17/003, 2017-10-04 12:55:00, 2017-10-23-14.07.05.132848, NIE, 19-20 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	UMOWA DAROWIZNY , 8770/2017, 2017-11-16, CEZARY ROMUALD GABRYELÓW, STRZELCE KRAJEŃSKIE; 35-36 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./GW1K/00004266/17/001, 2017-11-16 16:59:00, 2017-11-30-11.30.29.197468, NIE, 32-33 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Uwaga

Treść powyższej księdze wieczystej odbiega od stanu rzeczywistego. Współwłaściciel nieruchomości Tadeusz Józef Majchrzak na dzień sporządzania operatu szacunkowego nie pozostaje przy życiu.

Spadek po Tadeuszu Józefie Majchrzaku nabyli żona Krystyna Majchrzak oraz córki Emilia Maria Wojtasik oraz Karina Danuta Biskup po 1/3 części.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	13, 14, 15
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM SKIEROWANE PRZECIWKO PRAWU WSPÓŁWŁASNOŚCI URSZULI NIEDŹWIEDŹ, ZENONA MAJCHRZAKA, CZESŁAWA MAJCHRZAKA NA RZECZ ICH SPADKOBIERCÓW	

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

9. Przeznaczenie nieruchomości wycenianej

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 zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zwierzyn, zatwierdzonym Uchwałą Nr XIX/97/2008 Rady Gminy Zwierzyn dnia 17.06.2008r. ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest:

- a) działka ewid. nr 290 częściowo: tereny zabudowy i tereny zurbanizowane / tereny łąk / tereny rolne.
- b) działka ewid. nr 288 częściowo: tereny łąk / tereny rolne.

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).

Procedura metody korygowania ceny średniej 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 ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [$C_{\text{min}}, C_{\text{max}}$]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią,
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej

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, dane cenowe nieruchomości uzyskano z rejestru cen i wartości nieruchomości, zwany dalej *RCiWN*.
3. Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do porównań nie zawierają opłat i podatków. Określona w niniejszym operacie wartość przedmiotowej nieruchomości również nie zawiera podatków i opłat.
4. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości oszacowano według stanu i cen aktualnych.
5. Dokonano funkcjonalnego podziału nieruchomości na część zabudowaną i niezabudowaną.
6. Dla określenia wartości rynkowej części zabudowanej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Dla określenia wartości rynkowej części niezabudowanej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
7. Wartość rynkowa nieruchomości stanowi sumę wartości rynkowych części zabudowanej i niezabudowanej. Część niezabudowana obejmuje działkę ewid. nr 288 oraz część działki ewid. nr 290 o przeznaczeniu w dokumentacji planistycznej jako tereny rolnicze.
8. 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.
9. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych.
10. 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

➤ CZĘŚĆ ZABUDOWANA

Dla określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej części zabudowanej nieruchomości gruntowej, przeprowadzono analizę rynku lokalnego gminy Zwierzyn, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Cechy analizowanego rynku:

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

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 transakcje na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych. W próbie znalazły się nieruchomości

będące przedmiotem prawa własności o powierzchni budynku mieszkalnego od 72,80 m² do 193,60 m² oraz powierzchni gruntu od 968 m² do 20 052 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych znajdowały się w przedziale od 1 033,46 zł do 3 623,19 zł za 1 m² powierzchni budynku. Średnia cena została ustalona na poziomie 2 371,88 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 105 000 zł do 600 000 zł. Średnia cena wyniosła 287 273 zł.

W toku analizy odrzucono transakcje odbiegające architekturą powierzchnią gruntu, powierzchnią budynku mieszkalnego oraz ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotu wyceny.

Przeprowadzona została selekcja, w wyniku której przyjęto do bezpośrednich porównań 3 transakcje, które były najbardziej podobne do przedmiotu wyceny. W próbie znalazły się nieruchomości będące przedmiotem prawa własności o powierzchni budynku mieszkalnego od 94,40 m² do 185,60 m² oraz powierzchni gruntu od 2 542 m² do 20 052 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych znajdowały się w przedziale od 1 077,59 zł do 2 962,96 zł za 1 m² powierzchni budynku. Średnia cena została ustalona na poziomie 1 964,79 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 175 000 zł do 320 000 zł. Średnia cena wyniosła 231 667 zł.

W badanym okresie zauważalne są wahania rynku, jednakże nie są to wahania znaczne wskazujące konkretnie na wzrost lub spadek cen. Z uwagi na brak oparcia w aktualnych realiach rynkowych, nie jest możliwym stwierdzenie, czy rynek odpowiada na aktualną sytuację wzrostem czy stagnacją cen. W świetle owego scenariusza, przyjęto współczynnik zmiany cen na poziomie jedności i cen ze względu na upływ czasu nie korygowano.

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

W toku analizy wszystkich 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.

➤ CZĘŚĆ NIEZABUDOWANA

Dla określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej części niezabudowanej nieruchomości gruntowej, przeprowadzono analizę rynku lokalnego gminy Zwierzyn, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy badania – nieruchomości gruntowe niezabudowane,
- uwarunkowania planistyczne – tereny rolnicze,
- obszar badania – gmina Zwierzyn,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

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

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano transakcje na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W próbie znalazły się nieruchomości o powierzchni gruntu od 11 103 m² do 196 889 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych znajdowały się w przedziale od 1,65 zł do 5,18 zł za 1 m² powierzchni. Średnia cena została ustalona na poziomie 3,34 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 20 000 zł do 492 222 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 170 894 zł.

W toku analizy odrzucono transakcje odbiegające powierzchnią gruntu oraz ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotu wyceny.

Przeprowadzona została selekcja, w wyniku której przyjęto do bezpośrednich porównań transakcje, które były najbardziej podobne do przedmiotu wyceny. W próbie znalazły się nieruchomości gruntowe niezabudowane o powierzchni gruntu od 11 103 m² do 92 519 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych znajdowały się w przedziale od 1,65 zł do 5,18 zł za 1 m² powierzchni. Średnia cena została ustalona na poziomie 3,41 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 20 000 zł do 350 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 118 127 zł.

W badanym okresie zauważalne są wahania rynku, jednakże nie są to wahania znaczne wskazujące konkretnie na wzrost lub spadek cen. Z uwagi na brak oparcia w aktualnych realiach rynkowych, nie jest możliwym stwierdzenie, czy rynek odpowiada na aktualną sytuację wzrostem czy stagnacją cen. W świetle owego scenariusza, przyjęto współczynnik zmiany cen na poziomie jedności i cen ze względu na upływ czasu nie korygowano.

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

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej

12.1. Ustalenie cech rynkowych i ich ocena

➤ CZĘŚĆ ZABUDOWANA

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: stan i standard, powierzchnię budynku mieszkalnego oraz powierzchnię gruntu.

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

Stan i standard	przeciętna – standard przeciętny, elementy wykończenia przeciętnej jakości gorsza – standard niekorzystny, konieczne poniesienie nakładów na remont pomieszczeń
Powierzchnia budynku mieszkalnego	lepsza – powyżej 150 m² gorsza – poniżej 150 m²
Powierzchnia gruntu	lepsza – od 15 001 m² przeciętna – od 5 001 m² do 15 000 m² gorsza – do 5 000 m²

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 przedmiotem wyceny.

Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: stan i standard, lokalizacja, powierzchnia gruntu oraz powierzchnia budynku mieszkalnego. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 3 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 położona w miejscowości Błotno. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 185,60 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 20 052 m². Przyjęto gorszy stan i standard wykończenia na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Górecko. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 108,00 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 7 641 m². Przyjęto przeciętny stan i standard wykończenia na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Gościmiec. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 94,40 m², natomiast powierzchnia gruntu wynosi 2 542 m². Przyjęto gorszy stan i standard wykończenia na tle wybranej próby.

Zbiorne zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości gruntowych zabudowanych, przyjętych do porównań

Cecha	Lp.	Przedmiot wyceny	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
	Data transakcji	x	01.2024	04.2025	07.2025
	Cena transakcyjna [zł]	x	200 000,00	320 000,00	175 000,00
Stan i standard		gorsza	gorsza	przeciętna	gorsza
Powierzchnia budynku mieszkalnego		lepsz	lepsz	gorsza	gorsza
Powierzchnia gruntu		przeciętna	lepsz	przeciętna	gorsza

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
Stan i standard	50%	72 500,00	0,00	-72 500,00	0,00
Powierzchnia budynku mieszkalnego	20%	29 000,00	0,00	29 000,00	29 000,00
Powierzchnia gruntu	30%	43 500,00	-21 750,00	0,00	21 750,00
SUMA	100%	145 000,00	-21 750,00	-43 500,00	50 750,00

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

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Cena transakcyjna [zł]	200 000,00	320 000,00	175 000,00
Poprawka	-21 750,00	-43 500,00	50 750,00
Skorygowana cena transakcyjna [zł]	178 250,00	276 500,00	225 750,00
Średnia cena transakcyjna [zł]	226 833,33		

Źródło: Opracowanie własne

Wartość rynkowa części zabudowanej nieruchomości gruntowej [zł]	226 833,33
---	--------------------------

Źródło: Opracowanie własne

➤ CZĘŚĆ NIEZABUDOWANA

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych 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 wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: lokalizację, przydatność rolniczą, powierzchnię gruntu oraz kulturę rolną.

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

Lokalizacja	lepsza – grunty położone w pobliżu zabudowy zagrodowej, otoczenie stanowią tereny użytkowane rolniczo, utrzymane w dobrej kulturze, blisko głównych ciągów komunikacji, w tym rynków zaopatrzenia i zbytu przeciętna – grunty położone w niedalekiej odległości od zabudowy zagrodowej lub rozproszonej zabudowy, otoczenie stanowią tereny użytkowane rolniczo i tereny zalesione, w dalszej odległości od głównych ciągów komunikacji, w tym rynków zaopatrzenia i zbytu
Przydatność rolnicza	lepsza – działki o kształcie umożliwiającym optymalne warunki przeprowadzania zabiegów agrotechnicznych, o płaskim ukształtowaniu terenu, mała mozaikowość klas gruntów, wskaźnik bonitacji (WB) > 0,8 gorsza – działki o nieciekawym rozłogu, dopuszczalne występowanie skarp i nachyleń terenu, większa mozaikowość klas bonitacyjnych, wskaźnik bonitacji (WB) = <0,8
Powierzchnia gruntu *	<i>Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange’a</i>
Kultura rolna	dobra - dobra kultura gleby, działka uprawiana i częściowo odłogowana, przeprowadzane zabiegi agrotechniczne na dobrym poziomie przeciętna - średnia kultura gleby, działka częściowo uprawiana i częściowo odłogowana, przeprowadzane zabiegi agrotechniczne na niskim poziomie

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.

12.2. Charakterystyka przedmiotu wyceny i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

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: powierzchnia gruntu, przydatność rolnicza, kultura rolna i lokalizacja. 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.

Zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 4. Charakterystyka nieruchomości podobnych

Data transakcji	Miejscowość	Powierzchnia gruntu [m ²]	Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m ²]
03.2024	Górki Noteckie	24 432,00	4,09
04.2024	Sarbiewo	11 103,00	3,15
06.2024	Błotno	11 761,00	2,13
06.2024	Górki Noteckie	46 828,00	4,27
09.2024	Gościmiec	34 688,00	2,88
09.2024	Górecko	92 519,00	3,78
10.2024	Górecko	38 072,00	3,15
01.2025	Gościmiec	32 888,00	5,18
03.2025	Górki Noteckie	12 221,00	3,68
08.2025	Górki Noteckie	12 102,00	1,65
09.2025	Zwierzyn	38 331,00	3,50

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 5. Ceny jednostkowe ze zbioru cen transakcyjnych

Cena minimalna [zł/m ²]	1,65
Cena maksymalna [zł/m ²]	5,18
Cena średnia [zł/m ²]	3,41
Położenie ceny średniej w przedziale	0,50
$V_{\min} = C_{\min} / C_{\text{sr}}$	0,485
$V_{\max} = C_{\max} / C_{\text{sr}}$	1,520

Źródło: Opracowanie własne

Klauzula: W operacji 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).

Opis nieruchomości o jednostkowej cenie najwyższej w zbiorze nieruchomości podobnych

Nieruchomość położona jest w miejscowości Gościmiec.

- lokalizacja – wartość najwyższa cechy,
- przydatność rolnicza – wartość najwyższa cechy,
- powierzchnia gruntu – wartość najwyższa cechy,
- kultura rolna – wartość najwyższa cechy.

Opis nieruchomości o jednostkowej cenie najniższej w zbiorze nieruchomości podobnych

Nieruchomość położona jest w miejscowości Górki Noteckie.

- lokalizacja – wartość najniższa cechy,
- przydatność rolnicza – wartość najniższa cechy,
- powierzchnia gruntu – wartość najwyższa cechy,
- kultura rolna – wartość najniższa cechy.

Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny pod względem cech rynkowych

Nieruchomość położona jest w miejscowości Górecko.

- lokalizacja – wartość najniższa cechy,
- przydatność rolnicza – wartość najniższa cechy,
- powierzchnia gruntu – wartość pośrednia cechy,
- kultura rolna – wartość najwyższa cechy.

12.3. Ustalenie wielkości współczynników ze względu na cechy różnicujące

Tabela 6. Wielkość współczynników korygujących z uwzględnieniem granic i poł. ceny średniej w przedziale

Cecha	Waga [%]	Zakresy współczynników korygujących			
		Ui min	Ui śr	Ui max	Ui przedmiotu wyceny
Lokalizacja	10%	0,049	0,100	0,152	0,049
Przydatność rolnicza	20%	0,097	0,200	0,304	0,097
Powierzchnia gruntu	50%	0,243	0,500	0,760	0,347
Kultura rolna	20%	0,097	0,200	0,304	0,304
SUMA	100	0,486	1,000	1,520	0,797

Źródło: Opracowanie własne

12.4. Określenie wartości rynkowej części niezabudowanej nieruchomości gruntowej

Wartość rynkową określono na podstawie następującej formuły obliczeniowej :

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times P$$

gdzie :

W_R wartość rynkowa nieruchomości

C_{sr} cena średnia jednostkowa ze zbioru nieruchomości podobnych

U_i współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości
o liczebności od 1 do n

P powierzchnia gruntu

n liczba cech rynkowych

Tabela 7. Określenie wartości rynkowej części niezabudowanej nieruchomości gruntowej

Jednostkowa cena średnia nieruchomości [zł/m ²]	3,41
Wartość i-tego współczynnika korygującego	0,797
Wartość w przeliczeniu na 1 m ² [zł/m ²]	2,72
Liczba jednostek porównawczych [m ²]	76 139
Wartość rynkowa części niezabudowanej nieruchomości gruntowej [zł]	207 098,08

Źródło: Opracowanie własne

PODSUMOWANIE WYNIKÓW

Wartość rynkowa części zabudowanej nieruchomości gruntowej [zł]	226 833,33
Wartość rynkowa części niezabudowanej nieruchomości gruntowej [zł]	207 098,08
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (suma) [zł]	433 931,41
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (po zaokrągleniu) [zł]	433 900,00 <i>słownie: czterysta trzydzieści trzy tysiące dziewięćset złotych</i>

Źródło: Opracowanie własne

13. Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej

Tabela 8. Określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (po zaokrągleniu) [zł]	433 900,00
Udział	1/24
Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej [zł]	18 079,16
Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (po zaokrągleniu) [zł]	18 100,00 <i>słownie: osiemnaście tysięcy sto złotych</i>

Źródło: Opracowanie własne



14. 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 udziału w wysokości 1/24 cz. prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działki ewid. nr 290 i 288 o łącznej powierzchni 8,8654 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Górecko 30, gmina Zwierzyn

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

15. 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.

16. Załączniki

1. Kopia postanowienia z dnia 11.09.2012r.,
2. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Sygn. akt I Ns 560/12/3



2025-11-12 14:21:02

sygn. akt I Ns 560/12/3
MJE-11/2025
A
W

SĄD REJONOWY
WYDZIAŁ CYWILNY
54-500 Szamotuły, ul. Aleja 1 Maja 5a
(3) tel. 061-29-21-913 wew. 231

POSTANOWIENIE

Dnia 11 września 2012 r.

Sąd Rejonowy w Szamotulach, I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Mirosław Major

Protokolant: st. sekr. sąd. Magdalena Węglorz

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2012 r. w Szamotulach

na rozprawie

sprawy z wniosku **Krystyny Majchrzak**

z udziałem **Kariny Danuty Biskup, Emilii Marii Wojtasik**

o stwierdzenie nabycia spadku

postanawia:

- 1) stwierdzić, że spadek po Tadeuszu Józefie Majchrzaku, synu Wojciecha i Zofii, zmarłym dnia 02 maja 2012 r. we Wronkach, ostatnio stale zamieszkałym we Wronkach, na podstawie ustawy nabyli:
 - a) jego żona Krystyna Majchrzak, zd. Wiesiolek, córka Władysława i Pelagii,
 - b) jego córki Emilia Maria Wojtasik oraz Karina Danuta Biskup, dzieci Tadeusza i Krystyny,po 1/3 części,
- 2) kosztami postępowania obciążyć wnioskodawcę.

Postanowienie/~~zarządzenie~~
uprawomocniło się

dnia 3 października 2012 r.

SĘDZIA

M. Major



/-/ M. Major
Zgodność odpisu z oryginałem
poświadczamy

dnia 8.10.2012 r.

SEKRETARZ SĄDOWY

M. Kępczyńska

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	Kwota w PLN Jednorazowo Termin płatności	853,36 20.05.2025
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 22 1240 6960 3014 0110 1771 0584 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 zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, zwrótu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącoym niedostawem.	
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym mi dokumencie Informacja o Administratorze 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 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 o Administratorze 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 otrzymywał 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 na pośrednictwem połączeń głosowych postawą telefoniczną, 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 PZU SA danych osobowych jest zgoda, ma PZU SA prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres: kontakt@pzu.pl albo pismem na adres PZU, ul. Postępu 18A, 00-576 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * R0 w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Inpostwólka 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZU SA - 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/24811, 0120250506.1457jradbupz04-355507671, 3f1f1e091d3572-177f-49d3-a7e4-c44bd8062626

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamację, skargę lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – w siedzibie lub w wyznaczonym punkcie pocztowym w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład przez: na adres: PZU SA ul. Postępu 11A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - na piśmie – wysłane na adres do dróg publicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o dróżkach publicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - formą ustną – telefonicznie, lub za pośrednictwem poczty internetowej 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 otrzymania, 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 okoliczności, 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 swobodnego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuzupełnienia rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania 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 o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- osoby posiadające prawo do zastępowania reprezentacji w sądach.
- 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.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo wniesienia skargi o prawie do skutecznej i sprawnej ochrony interesów konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z postępowania o sposobu rozpatrywania sporów i skarg za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumersodr/>. Za obsługę Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą polisą

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wólcie e-mail na adres zaweta@dembska.pl, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

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

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Izabela Polczyńska
tel.: +48 606122015

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/zakonna zapłacić.

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Młoczańska 16/9 ul. 501.056 501
61-131 Poznań biuro@dembska.pl
NIP: 7772547299 www.dembska.pl
Pечат: i podpis ubezpieczającego

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY
NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Młoczańska 16/9 ul. 501.056 501
61-131 Poznań biuro@dembska.pl
NIP: 7772547299 www.dembska.pl
Pечат: i podpis przedstawiciela PZU SA

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

Anna Stylińska
Pечат: i podpis przedstawiciela PZU SA

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

109073831/09103372+17714903+07e4+4410062626DC20 FID: 7652

801 102 102 pzu.pl

2/2

