

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

*Romuald Januszewski*

ul. Łężyca -Dolna 51 B, 66-016 Zielona Góra, tel. +48607671464

**OPERAT SZACUNKOWY**

określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej pałacem, do sprawy Km 1371/22.

Adres nieruchomości **Zamysłów, gm. Szlichtyngowa, woj. lubuskie,  
Działka nr 347/6,  
Księga wieczysta ZG1W/00021338/3**

Wartość prawa własności  
nieruchomości **375 000 zł**

*Słownie: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy zł.*

Opracował: *Romuald Januszewski*

Grudzień 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość zabudowana budynkiem pałacowym Adres: Zamysłów, gm. Szlichtyngowa, woj. lubuskie, działka nr 347/6. Księga wieczysta nr ZG1W/00021338/3.
Opis nieruchomości:	Działka nr 347/6 o pow. 0,6207 ha, zabudowana budynkiem pałacowym wolnostojącym, dwukondygnacyjnym z poddaszem. Lokalizacja na wsi, w południowej części, w terenie z dominującą zabudową mieszkaniową i siedliskową, w sąsiedztwie czynnego zakładu rolnego. Przy działce uzbrojenie w sieci wodną, kanalizacyjną, energetyczną. Działka posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej.  Budynek pałacowy wolnostojący, dwukondygnacyjny z poddaszem, częściowo podpiwniczony. Konstrukcja murowana, dach typu mansardowego, kryty dachówką ceramiczną. Rok budowy ok. poł. XVIII w. Stan techniczny zły.  Powierzchnia użytkowa budynku: ok. 900 m <sup>2</sup>
Funkcja terenu w miejscowym planie zagosp. przestrzennego	Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”.
Cel wyceny:	Określenie wartości prawa własności nieruchomości zabudowanej dla sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości do sprawy komorniczej Km 1371/22.
Zakres wyceny:	Określenie wartości prawa własności nieruchomości, wg stanu nieruchomości na dzień oględzin, w poziomie cen na dzień wykonania wyceny.
Metoda wyceny:	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania WRU. Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Wartość prawa własności nieruchomości:	<b>375 000 zł</b>
Data określenia wartości rynkowej:	01.12.2023 r.
Data sporządzenia operatu:	01.12.2023 r.
Opracowanie:	

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES WYCENY .....	3
1.1. Przedmiot wyceny .....	3
1.2. Cel wyceny.....	3
1.3. Zakres wyceny .....	3
2. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
2.1. Podstawa formalna .....	3
2.2. Podstawy materialno - prawne .....	3
2.3. Podstawy metodyczne wyceny i literatura .....	3
2.4. Źródła informacji i danych merytorycznych .....	3
3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY .....	4
4. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	4
4.1. Stan prawny nieruchomości .....	4
4.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym.....	5
4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	5
4.3.1. Lokalizacja i opis nieruchomości .....	5
4.3.2. Opis zabudowy działki .....	6
5. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....	7
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	8
7. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	10
7.1 Określenie wartości wag parametrów porównawczych. ....	10
8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....	13
9. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	14
10. ZAŁĄCZNIKI.....	14

## **1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Nieruchomość gruntowa zabudowana pałacem, położona we wsi Zamysłów, gm. Szlichtyngowa, pow. wschowski, woj., lubuskie, na działce nr 347/6. Nieruchomość ujawniona jest w księdze wieczystej nr ZG1W/00021338/3.

### **1.2. Cel wyceny**

Określenie wartości prawa własności nieruchomości dla sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości do sprawy komorniczej Km 1371/22.

### **1.3. Zakres wyceny**

Określenie wartości prawa własności nieruchomości, wg stanu nieruchomości na dzień oględzin, w poziomie cen na dzień wykonania wyceny.

## **2. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **2.1. Podstawa formalna**

Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze Tomasza Karpińskiego z dnia 03.08.2023 r. do sprawy Km 1371/22.

### **2.2. Podstawy materialno - prawne**

- Ustawa z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2023 r., poz.344), Dział IV - Wycena nieruchomości. Rozdział 1 - Określanie wartości nieruchomości. Art. 151 ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości, art. 152 - 154 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, opisujące zasady stosowania podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego oraz określające zasady wyboru przez rzeczoznawcę właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości, art. 155 - 156 wskazujące na dane wykorzystywane w procesie szacowania oraz podające obowiązującą formę tych danych oraz formę sporządzania opinii o wartości nieruchomości,

- Ustawa z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu przestrzennym ( Dz.U.nr 80 poz.717),

- Ustawa z dnia 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego ( Dz.U z 2014r., poz. 101 z późn. zmianami),

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05.08.2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości ( Dz. U z 2016 r., poz. 1263),

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Ministrów Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832),

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Uchwała nr 26/07 i 27/07 z dnia 12-13 grudnia 2007 r. oraz Uchwała nr 26/08 i 27/08 z dnia 8-09 grudnia 2008 r. Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,

KSWP 1 - Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa.

Tymczasowa nota interpretacyjna III.3 - Ustalanie stanu prawnego przedmiotu wyceny: obowiązki rzeczoznawcy majątkowego.

Tymczasowa nota interpretacyjna III.4 - Zasady ustalania zużycia.

NI 1 - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

KSWP 3 - Operat szacunkowy.

### **2.3. Podstawy metodyczne wyceny i literatura**

- „Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych”,

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”,

### **2.4. Źródła informacji i danych merytorycznych**

- Uchwała nr XII/118/99 Rady Gminy i Miasta Szlichtyngowa z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szlichtyngowa uchwalonego uchwałą

nr VII/49/92 Gminy i Miasta Szlichtyngowa z dnia 30 grudnia 1992 r. (...) w części dotyczącej wsi Zamysłów,

- księga wieczysta nr ZG1W/00021338/3,
- mapa ewidencyjna i sytuacyjna,
- wypis z rejestru gruntów,
- wypis z kartoteki budynków,
- oględziny nieruchomości przeprowadzone przy udziale Komornika Sądowego Tomasza Karpińskiego,
- baza danych cen transakcyjnych autora operatu.

### 3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- |   |               |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia wyceny                          | 01.12.2023 r. |
| - Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 01.12.2023 r. |
| - Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny   | 03.10.2023 r. |
| - Data oględzin nieruchomości                       | 03.10.2023 r. |

### 4. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z przepisami art. 4 ust. 17 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości rozumie się stan prawny, stan zagospodarowania, stan techniczno- użytkowy, stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

#### 4.1. Stan prawny nieruchomości

##### a) stan wg księgi wieczystej.

Stan prawny nieruchomości wg księgi wieczystej ZG1W/00021338/3 prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Wschowie.

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa.

##### Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości):

Położenie: woj. lubuskie, pow. wschowski, gm. Szlichtyngowa, Zamysłów,

Numer działki: 347/6,

Sposób korzystania: użytki rolne zabudowane,

Obszar całej nieruchomości: 0,6207 ha

##### Dział I-SP (Spis praw związanych z własnością):

Brak wpisów,

##### Dział II- (Własność):

Przedsiębiorstwo Budownictwa Społecznego Szymanowski i wspólnicy, Sp.j. w Zielonej Górze,

##### Dział III- (Prawa, roszczenia i ograniczenia):

- 1) Służebność przesyłu nieodpłatna, ustanowiona na czas nieoznaczony, polegająca na możliwości dojścia i dojazdu do słupowej stacji transformatorowej w celu wykonywania niezbędnych czynności związanych z jej naprawą, konserwacją, modernizacją i eksploatacją – na rzecz ENEA OPERATOR Sp. z o.o. w Poznaniu,
- 2) Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z wniosku wierzyciela Tomasza Siemińskiego w sprawie KM 1371/22,

##### Dział IV- (Hipoteka) :

Hipoteka przymusowa w kwocie 44304,82 zł. Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Zielonej Górze.

##### b) stan w ewidencji gruntów.

Województwo: lubuskie  
 Powiat: wschowski  
 Jednostka ewidenc.: 081202\_5Szlichtyngowa – obszar wiejski  
 Obręb: 0009 Zamysłów

Władający: Przedsiębiorstwo Budownictwa Społecznego Szymanowski i wspólnicy,  
 Sp.j. w likwidacji

Charakter władania: własność w udziale 1/1.

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Księga wieczysta
347/6		Grunty rolne zabudowane Rowy	Br-PsIV W	0,5502 0,0705	0,6207	ZG1W/00021338/3

#### 4.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego cytowanym w pktcie 2.4 szacowana nieruchomość znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”.

#### 4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

##### 4.3.1. Lokalizacja i opis nieruchomości

Szlichtyngowa jest gminą miejsko -wiejską położoną w południowo- wschodniej części województwa lubuskiego, w powiecie wschowskim, w odległości ok. 120 km od Wrocławia i 20km od siedziby powiatu – miasta Wschowa. Graniczy z gminami: Sława i Wschowa w tym samym powiecie, oraz z gminami Niechlów, Pęcław, Głogów, Kotła w woj. dolnośląskim.

Szacowana nieruchomość stanowiąca działkę nr 347/6 wraz z elementami zabudowy, zlokalizowana jest we wsi Zamysłów, gm. Szlichtyngowa, w południowej części wsi, na terenie z dominującą zabudową mieszkaniową i usługową. Sąsiedztwo szacowanej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz czynny zakład rolny. Nieruchomość wpisana została do rejestru zabytków województwa lubuskiego pod numerami 682/A z dnia 15.02.1965 r. i 704/619A z 20.06.1965 r.. Działka nr 347/6 ma kształt zbliżony do prostokąta, od północy przylega do drogi publicznej, od zachodu do działki zabudowanej trzema budynkami mieszkalnymi, od południa do działek zabudowanych obiektami zakładu rolnego, od wschodu przylega do działki nr 374/14 stanowiącej drogę dojazdową do zakładu rolnego i do budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Działka przylega bezpośrednio do drogi publicznej od której oddzielona jest ogrodzeniem murowanym ale wjazd na działkę odbywa się obecnie przez działkę nr 347/14. Działka zabudowana jest budynkiem pałacowym pochodzącym z pocz. XVIII w., wolnostojącym, niezabudowaną część nieruchomości stanowi relikw parku wraz ze stawem o wymiarach około 30 \* 30 m. Pałac wchodzi w skład zespołu pałacowo- folwarcznego. Zabudowania folwarczne wydzielone zostały jako odrębne nieruchomości. Na działce 347/6 we wschodniej części znajduje się również transformator słupowy od którego rozproszono sieć energetyczną napowietrzną w kilku kierunkach. Działka porośnięta jest drzewostanem liściastym, na podstawie oględzin stwierdzono, że starodrzew stanowią: akacja robinia 13 szt., kasztanowiec 1 szt., jesion 1 szt., lipa 1 szt., pozostałe zadrzewienie i zakrzewienie to samosieje drzew liściastych o niewielkiej średnicy, bez wartości użytkowej.

Nieruchomość ogrodzona jest od głównej drogi murem kamienno-ceglanym z wewnętrznymi wnękami, od strony wschodniej murem ceglany, z pozostałych stron wykonano ogrodzenie stalowe z siatki na słupkach stalowych. W ogrodzeniu od strony wschodniej wykonano bramę wjazdową stalową dwuskrzydłową. W głównej drodze asfaltowej znajduje się uzbrojenie w sieci wodą i kanalizacyjną sanitarną oraz napowietrzną energetyczną.

### 4.3.2. Opis zabudowy działki

Budynek o regularnej i symetrycznej bryle, z dobudówkami od strony północnej i południowej, reprezentuje typ założenia jednobryłowego, z cechami stylu barokowego. Budynek zbudowany został na planie prostokąta, dwukondygnacyjny z poddaszem, częściowo podpiwniczony. Układ konstrukcyjny dwutraktowy z sienią przelotową.

Konstrukcja budynku murowana z cegły. Stropy w piwnicach w postaci sklepienia łukowego, piwnice niedostępne – częściowo zasypane, były to prawdopodobnie piwnice płytkie pod częścią budynku. Nad parterem sklepienie „klasztorne”, nad piętrem stropy drewniane belkowe. Dach typu mansardowego, więźba dachowa drewniana płatwiowo- stolcowa z zastrzałami. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną karpiówką. Posadzki na parterze w sieni z płyt lastriko, w pozostałych pomieszczeniach podłogi drewniane. Na poddaszu klepisko na podłożu z desek. W przybudówce północnej posadzki betonowe, stropy odcinkowe. W przybudówce południowej brak stropów i posadzek. Schody wewnętrzne drewniane. Okna drewniane dwuskrzydłowe, na poddaszu okna w lukarnach.

#### Stan techniczny budynku

Stan techniczny budynku można określić jako zły. Ściany zewnętrzne z licznymi ubytkami tynków wewnętrznych, elewacja w większości bez tynków. Ściany zmurowane, wymyta zaprawa cementowa. Schody wewnętrzne z ubytkami. Więźba dachowa porażona biologicznie, częściowo uszkodzona mechanicznie. Stropy drewniane na poddaszu zmurowane, Okna na poddaszu uszkodzone. Brak drzwi wewnętrznych, zostały zdemontowane wraz z ościeżami i częściowo składowane są w pomieszczeniu na parterze. Na piętrze brak tynków wewnętrznych. Podłogi drewniane w większości zdemontowane. Brak instalacji wewnętrznych. W 2000 r. dokonano wymiany pokrycia dachu, rynien i rur spustowych oraz zabezpieczono okna w przyziemiu. Obecnie widoczne uszkodzenia dachu. Przybudówka południowa bez dachu i posadzek. Budynek nie jest zabezpieczony przed dostępem osób postronnych co mogło sprzyjać jego dewastacji. Mur kamienno-ceglany przy północnej granicy działki z ubytkami cegły.

Podstawowe dane techniczne wg danych z karty obiektu zabytkowego:

- powierzchnia budynku ok. 900 m<sup>2</sup>
- kubatura ok. 7500 m<sup>3</sup>.

Poniżej opis budynku z publikacji: "Zamki, dwory i pałace województwa lubuskiego" autor Justyna Śmielska-Saniuk.

„Pałac zbudowany z cegły i otynkowany, założony został na planie prostokąta. Jest murowany z cegły i otynkowany. Regularny rzut został zaburzony poprzez przebudowę z 1923 roku, kiedy dostawiono kwadratowy taras zachodni oraz pomieszczenia gospodarcze z lodownią w piwnicy po stronie wschodniej. Rezydencja jest dwukondygnacyjna i nakryta dachem mansardowym. Układ wnętrza jest dwutraktowy z obszerną sienią wejściową na osi głównej. Południowa elewacja frontowa otwarta jest na założenie parkowe i staw. Siedmioosiowa fasada z pseudoryzalitem ma na osi wejście główne ujęte portalem. W części górnej ryzalitu prostokątny otwór okienny flankowany jest przez dwa pilastry kompozytowe, oparte na profilowanym w łuk belkowaniu. Portal zamknięty jest łagodnym, profilowanym łukiem, łączony kluczem. Drzwi wejścia głównego mają oryginalną drewnianą stolarkę. W elewacji tylnej znajduje się analogiczny ryzalit z identycznym portalem, zniekształconym przebudowami z lat 90. XX wieku. Zlikwidowano także stolarkę drzwiową. Otwory okienne elewacji frontowej i tylnej rozmieszczone są w siedmiu osiach na pierwszym piętrze i sześciu na parterze. Zamknięte są prostokątnie i posiadają profilowane opaski okienne z kluczami. Wnioskując z resztek tynku zachowanego na ścianie południowej, między otworami okiennymi znajdowały się wyrobione w tynku prostokątne płyciny. W obszernej sieni głównej, znajdującej się na środkowej osi, zachowały się sklepienia kolebkowo-krzyżowe i kolebkowe z lunetami. Drewniane schody wewnętrzne istnieją w stanie szczątkowym. Z wyposażenia pozostały w szczątkowych ilościach drewniane ościeża drzwi wewnętrznych oraz nieliczna stolarka okienna bez szklenia.

W okresie powojennym, od 1948 roku, były folwark należał do PGR. Po przekształceniach własnościowych w latach 90. XX wieku folwark z pałacem podlega Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. W

okresie powojennym zmieniono wygląd założenia folwarcznego, wnosząc nowe budynki inwentarskie. Pałac przez długie lata pozostawał nieużytkowany. W 2002 roku dokonano wymiany pokrycia dachowego oraz rynien i rur spustowych. Zabezpieczono także otwory okienne parteru, a w 2004 roku otwory w dobudowanej części”.

## 5. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa do nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;

Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997r. (Dz. U. Nr 46 z 2000r., poz. 543 z późn. zm.) art.151.1, stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, że wartość rynkową praw do nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Ze względu na cel wyceny, rodzaj przedmiotu wyceny i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, za najwłaściwsze uznano zastosowanie podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

**Metoda porównywania parami** polega na określeniu wartości praw do nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Jako nieruchomości porównawcze rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju, konstrukcji i powierzchni budynków, stanu technicznego budynków oraz przeznaczenia nieruchomości.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze porównania szacowanej nieruchomości osobno z każdą nieruchomością porównawczą, korygując wartość nieruchomości ze względu na cechy różniące te nieruchomości. Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym. Do określenia wartości szacowanej nieruchomości przyjęto jako parametr porównawczy cenę nieruchomości.

W operacie zrealizowano następującą procedurę:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych.
- Określenie cech rynkowych i ich wag.
- Opis nieruchomości porównawczych.
- Analiza porównawcza – porównywanie nieruchomości parami i określenie średniej ceny szacowanej nieruchomości.



- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$WRn = C_{sr}, (zł)$$

gdzie:

C<sub>sr</sub> - cena średnia nieruchomości, zł ,

## 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami pałacowymi,
- obszar rynku – woj. lubuskie, wielkopolskie, dolnośląskie,
- okres badania cen 2017-2023 r.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości poprzedzono analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen oraz warunków zawarcia transakcji.

Badaniom poddano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami pałacowymi wraz z obiektami towarzyszącymi. Ze względu na niezbyt dużą ilość transakcji nieruchomości tego typu, dla ustalenia trendu czasowego i wag parametrów porównawczych, posiłowano się rynkiem nieruchomości miejscowości mało odległych, o zbliżonych wielkościach i charakterze. Analizowano transakcje nieruchomości zawarte na przestrzeni lat 2017 - 2023. Ponadto korzystano z opracowań firm trudniących się w sposób profesjonalny badaniami rynku nieruchomości, takich jak Expander Advisors sp. z o.o., Tax Care, Home Broker, Instytut Gospodarki Nieruchomościami.

Analiza rynku nieruchomości zabytkowych wskazuje na potrzebę rozszerzenia zakresu badania rynku na teren sąsiadujących województw zachodniej Polski i wydłużenia czasu monitorowania rynku do 6 lat (zgodnie z pkt 1.4. Standardu III.7), ponieważ transakcje nieruchomości zabytkowych są obecnie rzadkie i najczęściej nienajlepszy stan techniczny budynków i budowli zniechęca potencjalnych nabywców, ze względu na świadomość wielkości nakładów, które trzeba wnieść, dla przywrócenia stanu technicznego, umożliwiającego korzystanie z takiej nieruchomości. Ceny transakcyjne nieruchomości pałacowych, przez ostatnie 5 lat nie zmieniają się, pozostając na mniej więcej tym samym poziomie. Upływ czasu wpływa jednak na stan techniczny obiektów zabudowy. W dużej części nieruchomości pałacowe nie są obecnie użytkowane. Nie przeprowadza się w nich prac związanych z konserwacją bieżącą, ani robót remontowych. Często nie są zabezpieczone przed dewastacją. Podlegają więc procesowi przyspieszonej dekapitalizacji. Również duża wielkość budynków wchodzących w skład takich nieruchomości, nie zapewnia im możliwości ich wykorzystania. Najczęściej większość ich powierzchni jest zbędna. Zły stan techniczny wskazywałby na konieczność rozbiórki obiektów zabudowy, jednak ze względu na zabytkowy charakter obiektów - rozebrać ich nie można. Koszt remontu jest natomiast bardzo wysoki. Stąd na rynku nieruchomości zabytkowych widoczna jest przewaga podaży nad popytem. Nieruchomości zabytkowe nie osiągają wysokich cen. Wynika to z ich złego stanu technicznego i niedużego popytu. Wpływ na występowanie trudności ze zbyciem nieruchomości o charakterze pałacowo-parkowych ma przede wszystkim :

- niedostatecznie rozwinięta infrastruktura techniczna związana z nieruchomością,
- niekorzystne lub uciążliwe sąsiedztwo nieruchomości (otoczenie obiektów zabytkowych nie jest najczęściej zharmonizowane z historyczną zabudową, dotyczy to również środowiska społecznego),
- dewastacja drzewostanu parkowego oraz nowe zabudowania i naniesienia, które nie komponują się z historyczną zabudową,
- zły stan techniczny budynków i budowli, które były przez kilkadziesiąt lat pozbawione robót konserwacyjnych i remontowych,
- samowolne roboty modernizacyjne w obiektach zabytkowych doprowadziły do utraty historycznego charakteru części obiektów,
- duża kubatura budynków zespołów pałacowo-parkowych, oferowanych do sprzedaży, utrudniająca ekonomiczne, funkcjonalne i racjonalne ich wykorzystanie,
- nieproporcjonalny do wielkości nieruchomości wysoki koszt nakładów konieczny do poniesienia na prace remontowo-adaptacyjne związane ze specyfiką nieruchomości,
- konieczność zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami konserwatora zabytków, które zazwyczaj są rozbieżne z subiektywnymi oczekiwaniami nowych właścicieli.

Jednak, pomimo licznych ograniczeń, transakcje nieruchomości zabytkowych na rynku występują. Są zatem na rynku inwestorzy, którzy dostrzegają korzyści z nabycia nieruchomości tego typu. Kierują się oni względami komercyjnymi, licząc na przyszłe dochody z nieruchomości (działalność hotelarska, restauracyjna, rekreacyjna). Ponadto występują również względy prestiżowe związane z niepowtarzalnością obiektu (unikalna wartość historyczna i architektoniczna).

Znaczna część nieruchomości pałacowych została wyremontowana i jest obecnie użytkowana w funkcji hotelowej, gastronomicznej czy rehabilitacyjnej. Jest to jednak zupełnie inny w swoim charakterze rynek nieruchomości i nie może być porównywalny z nieruchomością, która jest przedmiotem oszacowania.

Wydzielony do analizy segment nieruchomości zabytkowych charakteryzuje się cechami :

- nieruchomości zabytkowe zabudowane zespołem pałacowo-parkowym,
- do budynków i gruntów przysługuje prawo własności,
- położenie na terenie Polski zachodniej,
- stan techniczno użytkowy zbliżony do szacowanej nieruchomości.

Na podstawie badania rynku stwierdzono następującą jego charakterystykę:

- rynek charakteryzuje się małą liczbą transakcji,
- rynek wymagający zaangażowania dużych środków finansowych po nabyciu nieruchomości,
- duże powierzchnie budynków i gruntów,
- nieruchomości wpisane do rejestru zabytków podlegają wymogowi nadzoru konserwatorskiego,
- zły stan techniczny obiektów,
- wymagane duże nakłady na przywrócenie odpowiedniego stanu technicznego,

Na wartość nieruchomości z tego segmentu wpływają następujące czynniki :

- stan techniczny,
- walory architektoniczne i użytkowe,
- rodzaj zabudowań i nasadzeń parkowych,
- lokalizacja i sąsiedztwo
- dostępność komunikacyjna,
- wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej,
- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zestawienie zaistniałych na rynku transakcji nieruchomości zabytkowych, przedstawiono w tabeli nr 1. Przeciętny trend czasowy = 0,0 do - 0,10 % miesięcznie.

**Tabela nr 1**                      Zestawienie transakcji nieruchomości zabytkowych

L.p.	Adres	Data transakcji	Pow. działki, ha	Powierzchnia budynków, m <sup>2</sup>	Cena transakcyjna, zł	Cena jedn., zł/m <sup>2</sup> Pu
1*	Chorzemin, gm. Wolsztyn	05-2021	1,0978	ok. 1000	650 000	650
2	Słomowo, gm. Rogoźno	02-2021	2,2494	680	820 000	603
3*	Grodziec, gm. Grodziec	01-2020	16,12	ok. 1000	500 000	500
4	Kwiatów, gm. Złotoryja	04-2020	21,1662	ok. 430	700 000	1 628
5*	Lisiec Nowy, gm. Lubin	06-2020	11,159	ok. 520	780 000	1 500
6	Jodłownik, gm. Dzierżoniów	01-2021	2,5894	ok. 420	1 000 000	2 381
7*	Wojezyce, gm. Środa Śląska	07-2022	4,3707	k. 520	475 885	915
8	Mściwojów, gm. Mściwojów	09-2020	10,1506	1375	1 111 000	808
9	Skała, gm. Lwówek Śląski	03-2020	7,82	ok. 2150	120 000	56

\*) zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami, szczegółowe dane nieruchomości z powyższej tabeli stanowią tajemnicę zawodową.

## 7. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem ustalono poprzez porównanie szacowanej nieruchomości do czterech wyselekcjonowanych nieruchomości o zbliżonych parametrach i znanych cenach transakcyjnych i datach dokonania ich sprzedaży. Wytypowane cechy i charakterystykę nieruchomości porównawczych, jak również ustalenie wartości szacowanej działki podano w tabeli nr 4. Różnice w poszczególnych cechach porównawczych zostały określone procentowo i kwotowo.

Ustalono, że uzyskiwane ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do porównania, po uwzględnieniu trendu zmiany cen, wahały się od 475885 zł do 1111000 zł.

Istotnymi parametrami, mającymi wpływ na wartość nieruchomości są przede wszystkim :

- lokalizacja i otoczenie,
- powierzchnia i zagospodarowanie działki,
- wielkość budynku pałacowego,
- walory architektoniczne i użytkowe budynku
- stan techniczny budynku.

Ze względu na to samo przeznaczenie i formę władania (własność), tym parametrom nie nadawano wartości wag.

Zakres poprawek jednostki odniesienia ustalony na podstawie przyjętych do porównania cen transakcyjnych wynosi :

$$C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$C = 780\,000 \text{ zł} - 475\,885 \text{ zł}$$

$$C = \pm 304\,115 \text{ zł, przyjęto } 304\,000 \text{ zł}$$

### Określenie wartości wag parametrów porównawczych.

Określenia wartości wag parametrów porównawczych dokonano tabelarycznie, na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cech, na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

**Tabela 2** Charakterystyka cech porównawczych

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	Korzystna	Spokojna okolica, łatwy dojazd
		Niekorzystna	Utrudniony dojazd do ważniejszych dróg
2	Otoczenie krajobrazowe i społeczne	Korzystna	Bliskie tereny leśne, jeziora,
		Niekorzystna	Uciążliwe i hałaśliwe sąsiedztwo, zakłady produkcyjne, ферmy hodowlane
3	Wielkość i zagospodarowanie działki	Korzystna	Powyżej 1 ha, działki zagospodarowane z parkiem lub lasem, przy budynkach komunikacja i miejsce pod parking
		Niekorzystna	Działki poniżej 1 ha, brak urządzonego terenu rekreacyjnego, mało miejsca na parkingi itp.
4	Wielkość budynku pałacowego	Korzystna	Powierzchnia do 500 m <sup>2</sup>
		Niekorzystna	Powierzchnia powyżej 500 m <sup>2</sup>
5	Walory architektoniczne i stan techniczny	Korzystna	Budynek o ciekawej bryle, po remoncie, w dobrym stanie, dobrze utrzymany i Budynek ciągłym użyciu.
		Przeciętna	Budynek o ciekawej bryle, po częściowym remoncie lub w czasie remontów

	Niekorzystna	Budynek do remontu kapitalnego, zdewastowany, bez zabezpieczenia przed wpływem opadów lub budynek budynek stanie ruiny budowlanej.
--	--------------	--

**Tabela 3**Wagi cech porównawczych

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja	5%	15 200
2	Otoczenie krajobrazowe i społeczne	15%	45 600
3	Wielkość i zagospodarowanie działki	25%	76 000
4	Wielkość budynku pałacowego	5%	15 200
5	Walory architektoniczne i stan techniczny	50%	152 000
Ogółem:		100 %	304 000

Opis cech dot. szacowanej nieruchomości:

## a) lokalizacja

Położenie we wsi Zamysłów, gm. Szlichtyngowa, w odległości ok. 20 km od Głogowa. Cecha korzystna,

## b) otoczenie

Położenie w strefie zainwestowania wiejskiego, sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa i w bezpośrednim sąsiedztwie czynnego zakładu rolnego z hodowlą bydła. Cecha niekorzystna,

## c) wielkość i zagospodarowanie działki

Powierzchnia działki 0,6207 ha. Zagospodarowanie stanowi budynek pałacowy i niewielki park do renowacji. Na działce staw i słupowa stacja trafo. Cecha korzystna /niekorzystna,

## d) wielkość budynku.

Budynek pałacowy o pow. około 900 m<sup>2</sup>. Cecha niekorzystna,

## e) Walory architektoniczne i stan techniczny.

Budynek wykonany w technologii murowanej z dachem mansardowym krytym dachówką, Stan techniczny zły, budynek zdewastowany, wymaga gruntownego remontu. Okres budowy około poł. XVIII w. Cecha niekorzystna.

Nieruchomości przyjęte do porównania:**Nieruchomość nr A**

Data transakcji: maj 2021 r.,

Lokalizacja: wieś Chorzemin, gm. Wolsztyn, woj. wielkopolskie. Lokalizacja w odległości ok. 3 km od Wolsztyna, w południowej części wsi, w strefie zabudowy wiejskiej. Cecha korzystna,

Otoczenie krajobrazowe i społeczne: tereny rolnicze, zakład produkcji grzybów, zabudowa mieszkaniowa. Cecha korzystna/niekorzystna.

Wielkość i zagospodarowanie działki: 1,0978 m<sup>2</sup>, działka z niewielkim parkiem, zadrzewienie i zieleń ozdobna do uporządkowania, cecha korzystna,

Powierzchnia budynku: ok. 1000 m<sup>2</sup>, cecha niekorzystna

Opis budynku: pałac z 1910 r. w stylu neogotyckim z dekoracjami secesyjnymi. Budynek trzykondygnacyjny, dach kryty dachówką, elewacja z cegły klinkierowej ze zdobieniami. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Wnętrza do remontu. Budynek nie jest użytkowany. Cecha przeciętna,  
Cena transakcyjna: **650 000 zł**

#### **Nieruchomość nr B**

Data transakcji: styczeń 2020 r.,  
Lokalizacja: wieś Grodziec, gm. Grodziec, pow. koniński, woj. wielkopolskie. Lokalizacja w odległości ok. 30 km od Wolsztyna, ok. 35 km od Kalisza, w środkowej części wsi, w strefie zabudowy wiejskiej. Cecha korzystna,  
Otoczenie krajobrazowe i społeczne: tereny rolnicze, zabudowa mieszkaniowa, duży park z obfitym zadrzewieniami. Brak uciążliwego sąsiedztwa. Cecha korzystna.  
Wielkość i zagospodarowanie działki: 16,12 ha, działka z dużym parkiem i stawem, zadrzewienie i zieleń ozdobna do uporządkowania, cecha korzystna,  
Powierzchnia budynku: ok. 1000 m<sup>2</sup>, cecha niekorzystna  
Opis budynku: pałac z pocz. XVIII w, przebudowywany. Budynek dwukondygnacyjny z poddaszem, podpiwniczony, z portykiem kolumnowym na frontowej elewacji. Dach dwuspadowy, kryty blachą. Elewacja tynkowana. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Pałac mocno wyeksploatowany, ubytki elewacji i okien, wnętrza do kapitalnego remontu. Budynek nie jest użytkowany. Cecha niekorzystna,  
Cena transakcyjna: **500 000 zł**

#### **Nieruchomość nr C**

Data transakcji: czerwiec 2020 r.,  
Lokalizacja: wieś Lisiec, gm. Lubin, woj. dolnośląskie. Lokalizacja w odległości ok. 20 km od Lubina, ok. 20 km od Lubina, w środkowej części wsi, przy strefie zabudowy wiejskiej. Cecha korzystna,  
Otoczenie krajobrazowe i społeczne: tereny rolnicze, zabudowa mieszkaniowa, zabudowania po byłym folwarku duży park z obfitym zadrzewieniami. Brak uciążliwego sąsiedztwa. Cecha korzystna.  
Wielkość i zagospodarowanie działki: 11,159 ha, działka z dużym parkiem i stawem, zadrzewienie i zieleń ozdobna do uporządkowania, cecha korzystna,  
Powierzchnia budynku: ok. 520 m<sup>2</sup>, cecha korzystna  
Opis budynku: pałac z 1881 r. Budynek dwukondygnacyjny z poddaszem, podpiwniczony. Dach dwuspadowy, kryty dachówką. Elewacja tynkowana. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Pałac częściowo remontowany, dach wymieniono, częściowo naprawiona elewacja. Wnętrza do remontu. Budynek nie jest użytkowany. Cecha przeciętna,  
Cena transakcyjna: **780 000 zł**

#### **Nieruchomość nr D**

Data transakcji: lipiec 2022 r.,  
Lokalizacja: wieś Wojczyce, gm. Środa Śląska, woj. dolnośląskie. Lokalizacja w odległości ok. 30 km od Wrocławia, w środkowej części niedużej wsi, przy strefie zabudowy wiejskiej. Cecha korzystna,  
Otoczenie krajobrazowe i społeczne: tereny rolnicze, zabudowa mieszkaniowa, zabudowania po byłym folwarku duży park z obfitym zadrzewieniami. Brak uciążliwego sąsiedztwa. Cecha korzystna.  
Wielkość i zagospodarowanie działki: 4,3707 ha, działka z dużym parkiem, zadrzewienie i zieleń ozdobna do uporządkowania, cecha korzystna,  
Powierzchnia budynku: ok. 520 m<sup>2</sup>, cecha korzystna  
Opis budynku: pałac z końca XIX w. o cechach neobarokowych. Budynek dwukondygnacyjny z poddaszem, podpiwniczony. Dach czterospadowy, kryty dachówką. Elewacja tynkowana. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Pałac częściowo remontowany,

dach wymieniono, odnowiona elewacja. Wnętrza do gruntownego remontu. Budynek nie jest użytkowany. Cecha przeciętna /niekorzystna,  
Cena transakcyjna: **475 885 zł**

Do określenia wartości szacowanej nieruchomości przyjęto jako cechę porównawczą cenę nieruchomości. Wynika to z tego, że w nieruchomościach przyjętych do porównania, brak jest dokładnie określonej powierzchni budynków, co uniemożliwia określenie ceny jednostkowej.

W poniższej tabeli przedstawiono ocenę szacowanej nieruchomości w stanie na dzień wyceny za pomocą sumy współczynników korygujących.

Wielkość współczynników korygujących ustalono następująco:

- równy 0 dla równych cech nieruchomości szacowanej i porównawczej,
- 25% dla cech pośrednich np. korzystna/ przeciętna – przeciętna lub przeciętna /niekorzystna – niekorzystna,
- 50% dla cech korzystna - przeciętna lub przeciętna – niekorzystna
- 100% dla cech korzystna – niekorzystna.

**Tabela nr 4**                      Analiza porównawcza do wyceny praw do nieruchomości

Rodzaj cech rynkowych	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze			
		A	B	C	D
Adres	Zamysłów, dz. 347/6	Chorzemin	Grodzicz	Lisiec	Wojczyce
Cena, zł		650 000	500 000	780 000	478 885
Lokalizacja	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
		0	0	0	0
Otoczenie	Niekorzystna	Korzystna /niekorzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
		-23 000	-45 000	-45 000	-45 000
Pow. i zagospodarowanie działki	Korzystna /niekorzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
	0,6207 ha	-38 000	-76 000	-76 000	-76 000
Pow. budynku	Niekorzystna	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna	Korzystna
		0	0	-15 000	- 15 000
Walory architektoniczne i stan techniczny budynku	Niekorzystna	Przeciętna	Niekorzystna	Przeciętna	Przeciętna /niekorzystna
		-150 000	-75 000	-150 000	-75 000
SUMA POPRAWEK [zł]		-211000	-196000	-286000	-211000
CENA SKORYG. [zł]		439000	304000	494000	264885
CENA ŚREDNIA zł.		<b>375 471</b>			

Wartość prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem pałacowym na działce nr 347/6 we wsi Zamysłów równa jest:

**WRn = 375 471 zł,    przyjęto 375 000 zł.**

*Słownie: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy zł.*

## 8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej pałacem wg stanu na dzień oględzin ( **375 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), uwzględniają

atributy takie jak: lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, powierzchnia i zagospodarowanie działki, powierzchnia i stan techniczny budynku.

Zdaniem rzeczoznawcy przyjęte podejście porównawcze jest właściwe dla szacowania wartości nieruchomości a oszacowana wartość prawa własności nieruchomości jest prawidłowa z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

## **9. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

- a) Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW),
- b) Oszacowanie wartości rynkowej prawa do nieruchomości dokonano wg stanu nieruchomości na dzień oględzin i wg cen na dzień sporządzenia wyceny,
- c) Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.2,
- d) Opis konstrukcji i stanu technicznego budynku nie stanowi ekspertyzy budowlanej,
- e) Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- f) Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dane i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

## **10. ZAŁĄCZNIKI**

- dokumentacja fotograficzna,
- mapa ewidencyjna,
- mapa sytuacyjna,
- wypis z rejestru gruntów,
- wypis z kartoteki budynków,
- odpis księgi wieczystej,
- ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego.





1 - Widok pałacu, zdjęcie z 2014 r.



2 - Widok pałacu z drogi



3 - Widok budynku z drogi



4 - Sień główna



5 - Pomieszczenie na parterze



6 - Schody wewn. na parterze





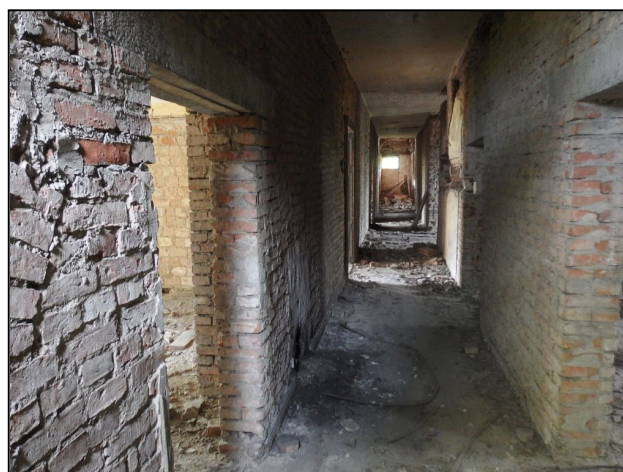
7 - Pomieszczenia na piętrze



8 - Pomieszczenia na piętrze



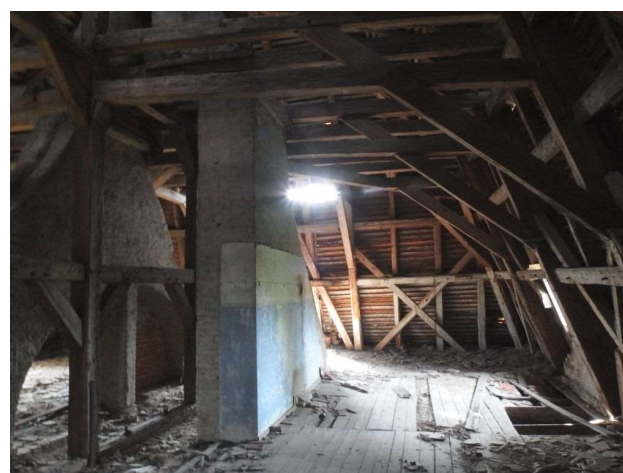
9 - Pomieszczenia na piętrze



10 - Korytarz na piętrze



11 - Poddasze



12 - Poddasze



13 – Staw



14 – Trafostacja słupowa



skala 1: 1000  
Woj. Lubuskie  
Gmina Świdwin  
Starec Z.A. Psiv  
Wykaz mapy



CK 6644. 90L. 1031

**STAROSTA WSCHOWSKI** m2  
P0812 PL.P.24.985  
MAMA EKWIENDA  
2023-09-05  
Z. UP. STAROSTY  
MIASTA WSCHOWA  
Inspektor  
ds. udostępniania informacji z ewidencji  
budowlanej oraz rejestrowania zasobów  
budowlanych  
Inspektor ds. gospodarki nieruchomościami  
(imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej urząd)







.....  
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.1380.2023

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 05.09.2023

Jednostka rejestrowa : G.175

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SZYMANOWSKI I WSPÓLNICY-SPÓŁKA JAWNA W LIKWIDACJI UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 7/21; 65-063 ZIELONA GÓRA;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
347/6		grunty rolne zabudowane Rowy	Br-PsIV W	0,5502 0,0705	0,6207	ZG1W/00021338/3

Id działki: 081202\_5.0009.347/6

### Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 081202\_5.0009.80\_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podcz: 2,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 372,00

Adres budynku:

Ident. działek: 081202\_5.0009.347/6

### Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 081202\_5.0009.81\_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podcz: 2,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 49,00

Adres budynku:

Ident. działek: 081202\_5.0009.347/6

Razem powierzchnia działek :

0,6207 ha

Słownie : sześć tysięcy dwieście siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 05.09.2023

Sporządził : Marcin Kowalski

05.09.2023

Z up. STAROSTY  
Marcin Kowalski  
Inspektor  
ds. udostępniania informacji z ewidencji  
gruntów i budynków oraz materiałów zasobu  
państwowego i państwowego

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

STAROSTA WSCHOWSKI

Plac Kosynierów 1c

67-400 Wschowa

67-400 WSCHOWA, Pl. Kosynierów 1c

tel. 66 840 19 34

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.1380.2023

Województwo : LUBUSKIE

Powiat : WSCHOWSKI

Jednostka ewidencyjna : 081202\_5 SZLICHTYNGOWA - OBSZAR WIEJS

Obręb : 0009 ZAMYSŁÓW

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 05.09.2023

Pozycja kartoteki budynków: **KB.175**

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią
80	347/6		Pozostałe budynki niemieszkalne	2/0
Id budynku: 081202_5.0009.80_BUD Pow zabud. [m2]: 372,00			Nr jednostek rejestru gruntów: G.175 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:	
81	347/6		Pozostałe budynki niemieszkalne	2/0
Id budynku: 081202_5.0009.81_BUD Pow zabud. [m2]: 49,00			Nr jednostek rejestru gruntów: G.175 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:	

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 05.09.2023

Sporządził : Marcin Kowalski



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY  
Marcin Kowalski

Inspektor

05.09.2023

ds. udostępniania informacji z ewidencji  
gruntów, budynków, podziemnych zasobów,  
geodezyjnych i kartograficznych

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1W/00021338/3**, STAN Z DNIA 2023-12-01  
15:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WSCHOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1W

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

#### DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

#### Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	<b>347/6</b>		1	
Położenie ( <i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i> )	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, WSCHOWSKI, SZLICHTYNGOWA, ZAMYSŁÓW	
Sposób korzystania	UŻYTKI ROLNE ZABUDOWANE			
Przyłączenie ( <i>numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar</i> )	/ 00016207 / , 0,6207 HA			

Obszar całej nieruchomości	<b>0,6207 HA</b>	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGiB)	B	2012-03-20 10:34:14, 1.3_SOM-EG	Nr podstawy wpisu	---
--	---	---------------------------------	-------------------	-----

#### Komentarz do migracji

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

#### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
1	<b>WYPIS I WYRYS; 6</b> ( <i>podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt</i> )		

DZ. KW./00002241/09/, 2009-08-18 13:10:00, 2009-12-01 00:00:00, NIE  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

---

**Powrót**



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1W/00021338/3**, STAN Z DNIA 2023-12-01  
15:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WSCHOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1W

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1W/00021338/3**, STAN Z DNIA 2023-12-01  
15:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WSCHOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1W

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

### DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

#### Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	<b>3</b>	<b>1 / 1</b>	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	<b>PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SZYMANOWSKI I WSPÓLNICY - SPÓŁKA JAWNA,</b> ZIELONA GÓRA, 080369697, 0000337814			6

#### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 15992/2016, 2016-12-29, KATARZYNA KACZANOWSKA, ZIELONA GÓRA; 30-32 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1W/00003453/16/001, 2016-12-29 15:28:00, 2017-01-23-13.25.07.417356, NIE, 26-28 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1W/00021338/3**, STAN Z DNIA 2023-12-01  
15:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WSCHOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1W

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

### DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>	2
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE</b>	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NIEODPŁATNA, USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY POLEGAJĄCA NA MOŻLIWOŚCI DOJŚCIA I DOJAZDU DO SŁUPOWEJ STACJI TRANSFORMATOROWEJ, W CELU WYKONYWANIA NIEZBĘDNYCH CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z JEJ NAPRAWĄ, KONSERWACJĄ, MODERNIZACJĄ I EKSPLOATACJĄ	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 1. <b>ENEA OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> , POZNAŃ, 30045539800000	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>3</b>	8
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ</b>	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZYCIELA TOMASZA SIEMIŃSKIEGO W SPRAWIE KM 1371/22	

### Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>2</b>	---

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

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

- |   |  |
|---|--|
| 2 | <p><b>UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ USTANOWIENIA HIPOTEKI KAUCYJNEJ I NIEODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU</b>, 11769/2009, 2009-08-12, JOANNA JAROSZ, ZIELONA GÓRA; 2-4<br/><i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>DZ. KW./00002241/09/, 2009-08-18 13:10:00, 2009-12-01 00:00:00, NIE<br/><i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p>                  |
| 8 | <p><b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b>, KM 1371/22, 2023-04-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 61<br/><i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>DZ. KW./ZG1W/00001874/23/001, 2023-04-17 14:24:00, 2023-04-27-10.22.54.914670, NIE, 58-59<br/><i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p> |

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1W/00021338/3**, STAN Z DNIA 2023-12-01  
15:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WSCHOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1W

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>		7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>44304,82</b> (CZTERDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE TRZYSTA CZTERY 82/100) <b>ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	CELEM ZABEZPIECZENIA NALEŻNOŚCI PODATKOWEJ Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG (VAT-7) ZA OKRES OD 01.10.2019 ROKU DO 31.10.2019 ROKU W KWOCIE 44.304,82 ZŁ, NA KTÓRĄ SKŁADA SIĘ KWOTA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 33.444,00 ZŁ, KWOTA ODSETEK NALICZONA NA DZIEŃ WYSTAWIENIA TYTUŁU WYKONAWCZEGO 10.735,00 ZŁ, KWOTA KOSZTÓW UPOMNIENIA 16,00 ZŁ I KWOTA KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH 109,82 ZŁ., PODSTAWĄ WPISU JEST TYTUŁ WYKONAWCZY NR 0808-723.707612.2022 Z 06.03.2023 ROKU	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W ZIELONEJ GÓRZE,</b> ZIELONA GÓRA, 00102088400098, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

### Komentarz do migracji

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

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

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

- 7 **ODPIS TYTUŁU WYKONAWCZEGO**, 0808-723.707612.2022, 2023-03-06,  
NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W ZIELONEJ GÓRZE; 51-52  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -  
numer karty akt)  
DZ. KW./ZG1W/00001197/23/001, 2023-03-07 11:01:00,  
2023-03-14-10.22.36.546631, NIE, 48-49  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  
wniosku - numer karty akt)
- 

**Powrót**



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 04.03.2023 r. do 03.03.2024 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI</b> Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA E-mail: Nieustalony	REGON: 970693733 Telefon: Nieustalony
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI</b> Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA E-mail: Nieustalony	REGON: 970693733 Telefon: Nieustalony

<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>	<b>Suma gwarancyjna</b>
	Od odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia
		200 000 EUR   200 000 EUR
	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
	<b>Postanowienia dodatkowe</b>	
	Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych	

<b>5</b>	<b>Składka łączna: 645,34 PLN</b>	<b>6</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b>
	Termin płatności: Jednorazowo Kwota w PLN: 16.03.2023 645,34		02 1240 6960 3014 0110 1549 1002 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017784851

<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b>
	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.

<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b>	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.
	<b>Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych</b> 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, zwrotu	

<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b>	SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
	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. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 4. <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 będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 5. <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, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 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 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 uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 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, Alior 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 oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.	
	<input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę	
	Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie 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. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.	

## 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 – osobiście albo wysłane przesyłką 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 piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, poczynszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W 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:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że 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 trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. 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.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

10

### Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI

E-mail: Nie ustalono

Telefon: Nie ustalony

Data zawarcia umowy: 02.03.2023 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 skłonny/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD  
JANUSZEWSKI

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

DYREKTOR BIURA SPRZEDAŻY  
MULTIAGENCYJNEJ I BROKERSKIEJ

PZU SA  
*Wolęński*  
Maciej Wolęński

Pieczęć 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)



DOCUMENT  
CREATED  
WITH



PDF  
COMBINER

PDF Combiner is a free application that you can use to combine multiple PDF documents into one.

Three simple steps are needed to merge several PDF documents. First, we must add files to the program. This can be done using the Add files button or by dragging files to the list via the Drag and Drop mechanism. Then you need to adjust the order of files if list order is not suitable. The last step is joining files. To do this, click button Combine PDFs.

Main features:

**secure PDF merging** - everything is done on your computer and documents are not sent anywhere

**simplicity** - you need to follow three steps to merge documents

**possibility to rearrange document** - change the order of merged documents and page selection

**reliability** - application is not modifying a content of merged documents.

Visit the homepage to download the application:

[www.jankowskimichal.pl/pdf-combiner](http://www.jankowskimichal.pl/pdf-combiner)

To remove this page from your document, please donate a project.