BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
Romuald Januszewski

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

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkami o funkcji mieszkalnej do sprawy Km 218/24.

Nr sprawy	**Km 218/24**
Adres nieruchomości	**Ul. Łężyca-Odrzańska 39, Zielona Góra, woj. lubuskie, Księga wieczysta ZG1E/00100308/6**
Wartość udziału 1/3 w prawie własności nieruchomości	**488 000 zł** Słownie: czterysta osiemdziesiąt osiem tysięcy zł.

Opracował: *Romuald Januszewski*

Lipiec 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość zabudowana budynkami o funkcji mieszkalnej i budynkami niemieszkalnymi, położona w Zielonej Górze przy ul. Łężyca-Odrzańska 39, na działce nr 173. Księga wieczysta ZG1E/00100308/6.
Opis nieruchomości:	Nieruchomość zabudowana 3 budynkami o funkcji mieszkalnej w zabudowie zwartej oraz budynkiem gospodarczym i stodołą na działce nr 173 o pow. 0,25 ha. Lokalizacja w peryferyjnej części miasta, w sołectwie Łężyca. W zasięgu nieruchomości znajduje się uzbrojenie w sieci wodną, kanalizacyjną, energetyczną, gazową. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną o nawierzchni utwardzonej.
Cel wyceny:	Określenie wartości udziału w prawie własności nieruchomości zabudowanej, na potrzeby sporządzenia opisu i dokonania oszacowania udziału w nieruchomości, do sprawy komorniczej Km 218/24.
Zakres wyceny:	Określenie wartości udziału równego 1/3 w prawie własności nieruchomości zabudowanej, dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wg stanu na dzień oględzin i wg cen na dzień wykonania wyceny.
Metoda wyceny:	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania **WRU.** Podejście porównawcze, metoda porównywania parami,
Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/3 w prawie do nieruchomości	**488 000 zł**
Data określenia wartości rynkowej:	26.07.2025 r.
Data sporządzenia operatu:	26.07.2025 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 4
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 Sposób użytkowania nieruchomości 5
4.3.3. Opis zabudowy działki 6
4.3.3.1 Budynek mieszkalny nr 1 6
4.3.3.2 Budynek mieszkalny nr 2 6
4.3.3.3 Budynek mieszkalny nr 3 7
4.3.3.4 Stodoła 8
4.3.3.5 Budynek gospodarczy 8
5. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHIKA WYCENY 9
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO 10
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ 10
7.1. Określenie wartości udziału w nieruchomości zabudowanej. 10
7.1.1 Określenie cech rynkowych i ich ocena. 10
7.1.2 Szacowanie wartości praw do nieruchomości. 11
8. WNIOSKI, UZASADNIENIE 14
9. KLAUZULE I OGRANICZENIA 15
10. ZAŁĄCZNIKI 15

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział 1/3 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej trzema budynkami o funkcji mieszkalnej w zabudowie zwartej i 2 budynkami gospodarczymi, położonej w Zielonej Górze przy ul. Łężyca-Odrzańska 39, na działce nr 173. Nieruchomość stanowi współwłasność trzech osób, każdy z udziałem wynoszącym 1/3 części. Księga wieczysta ZG1E/00100308/6.

1.2. Cel wyceny

Określenie wartości udziału 1/3 w prawie własności nieruchomości zabudowanej, na potrzeby sporządzenia opisu i dokonania oszacowania udziału w nieruchomości, do sprawy komorniczej Km 218/24. Współwłaścicielem udziału objętego wyceną jest dłużnik Helena Józefa Pluta, której udział podlega egzekucji komorniczej.

1.3. Zakres wyceny

Określenie wartości udziału równego 1/3 w prawie własności nieruchomości zabudowanej, położonej w Zielonej Górze przy ul. Łężyca-Odrzańskiej 39, na działce nr 173, dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wg stanu na dzień oględzin i wg cen na dzień wykonania wyceny.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

2.1. Podstawa formalna

Zlecenia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze Tomasza Karpińskiego z dnia 21.11.2024 r., do sprawy Km 218/24.

2.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 1774 z późniejszymi zmianami), 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 dn. 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości,
- 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 XLVI.729.2021 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 28 września 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zielona Góra,
- księga wieczysta nr ZG1E/00100308/6,
- dane z ewidencji gruntów i ewidencji budynków,
- oględziny nieruchomości przeprowadzone przy udziale Komornika Sądowego Tomasza Karpińskiego i współwłaścicieli nieruchomości,
- baza danych cen transakcyjnych w posiadaniu autora operatu.

3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- Data sporządzenia wyceny	26.07.2025 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	26.07.2025 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	23.05.2025 r.
- Data oględzin nieruchomości	23.05.2025 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
Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania ksiąg wieczystych nr ZG1E/00100308/6, prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze oraz na podstawie wypisu z rejestru gruntów.

a) stan prawny na podstawie księgi wieczystej nr ZG1E/00100308/6.

Typ księgi:
Nieruchomość gruntowa.

Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości):

Położenie:	woj. lubuskie, m. Zielona Góra
Numer działki:	173, obręb 0059,
Ulica:	Łężyca-Odrzańska 39,
Sposób korzystania:	B – tereny mieszkaniowe,
Obszar nieruchomości:	0,2500 ha,

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

Dział II- (Własność):
Helena Józefa Pluta w udziale 1/3,
(…),

Dział III- (Prawa, roszczenia i ograniczenia):
1) wszczęto postępowanie scaleniowo- wymienne na podstawie ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. (Dz.U. Nr 3) na wniosek Urzędu Wojewódzkiego w Zielonej Górze dnia 30 marca 1979 roku,
2) służebność osobista mieszkania, polegająca na prawie dożywotniego i bezpłatnego korzystania z całego budynku mieszkalnego. Osoba uprawniona : Bronisława Kulczycka,
3) ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawach Km 218/24 i Km 482/25 – egzekucja obciąża udział należący do Heleny Pluta.

Dział IV Hipoteka) :
Hipoteka przymusowa w kwocie 77 178 Zł. Wierzyciel hipoteczny : Protegat 1 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Uwaga: w czasie oględzin ustalono, że służebność osobista mieszkania wygasła z powodu śmierci osoby uprawnionej.

b) Stan wg ewidencji gruntów:
- Województwo - lubuskie
- Powiat - Zielona Góra
- Jednostka ewidencyjna – m. Zielona Góra
- Obręb ewidencyjny - 086201_1.0059,
- Miejscowość - Zielona Góra
- Właściciel - Pluta Helena w udziale 1/3,
  - ********** w udziale 1/3
  - ********** w udziale 1/3
- Charakter władania - własność

Arkus z mapy	Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasouży tku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
	173	Łężyca-Odrzańska 39	Tereny mieszkaniowe	B	0,25	0,25	ZG1E/00100308/6
Całkowita powierzchnia						0,25 ha	

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 (mpzp). W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
Dla szacowanych nieruchomości brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp). W Studium uwarunkowań szacowane nieruchomości znajdują się na terenie opisanym jako „tereny istniejącego zainwestowania wiejskiego z przewagą zabudowy zagrodowej".

4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny
4.3.1. Lokalizacja i opis nieruchomości
Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w Zielonej Górze, w dzielnicy Nowe Miasto, w sołectwie Łężyca, w północnej części miasta. Nieruchomość stanowi zabudowaną działkę nr 173 o pow.0,2500 ha. Sąsiedztwo stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz niemieszkalnymi. W ul. Łężyca-Odrzańska znajduje się uzbrojenie w postaci sieci wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, energetycznej, światłowód. Do każdego budynku mieszkalnego doprowadzono oddzielne przyłącza z mediami.
Działka nr 173 ma kształt regularnego prostokąta, od wschodu przylega do ul. Łężyca-Odrzańskiej, od północy do ul. Łężyca-Polnej, od zachodu do niezabudowanej działki nr 364 i od południa do zabudowanej działki nr 172/2. Wjazd na działkę odbywa się z ul. Łężyca-Odrzańskiej. Zabudowę działki stanowią trzy budynki mieszkalne w zabudowie zwartej, wolnostojąca stodoła i wolnostojący niewielki budynek gospodarczy.

4.3.2 Sposób użytkowania nieruchomości

Nieruchomość nie jest przedmiotem podziału fizycznego ani formalnego zniesienia współwłasności. Współwłaściciele nie zawarli aktu notarialnego określającego sposób korzystania z nieruchomości (quoad usum).

W toku oględzin oraz na podstawie oświadczeń ustalono, że każdy ze współwłaścicieli korzysta z jednego z trzech budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działce. Budynki te różnią się powierzchnią użytkową oraz stanem technicznym. Przedmiotowy udział (1/3) jest powiązany z faktycznym korzystaniem przez dłużnika z jednego z budynków mieszkalnych.

Niemniej jednak, należy zaznaczyć, iż faktyczny sposób użytkowania nie ma charakteru prawnie wiążącego i nie wpływa na sposób określenia wartości udziału we współwłasności – przedmiotem wyceny pozostaje **udział 1/3 w całości nieruchomości**.

4.3.3. Opis zabudowy działki

4.3.3.1 Budynek mieszkalny nr 1

Budynek we wschodniej części działki, szczytowy. Budynek o prostej bryle, zbudowany na planie prostokąta, jednokondygnacyjny z poddaszem. Rok budowy przed 1945 r. Budynek użytkowany jest przez dłużniczkę, panią Helenę Plutę.

Układ funkcjonalny stanowią:

- pokój nr 1	21,2 m2	
- pokój nr 2	30,8 m2	
- pokój nr 3	7,5m2	
- pokój nr 4	15,2 m2	
- kuchnia	15,8 m2	wysokość 1,9 m
- łazienka	4,3 m2	wysokość 1,9 m
- przedpokój	7,1 m2	
- kotłownia	2,5 m2	
- przedsionek	7,8 m2	
Razem	112,2 m2.	

Konstrukcja budynku:
- ściany zewnętrzne murowane z cegły, ściany zewnętrzne ocieplone, bez tynku,
- dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokrycie dachówką,
- strop drewniany na belkach drewnianych,
- stolarka okienna w ramach PVC, drzwi drewniane,
- posadzki cementowe pokryte płytkami ceramicznymi, panele podłogowe, podłoga drewniana pokryta wykładziną PVC,
- elewacja – brak tynku na warstwie ocieplenia,
- wyprawa ścian wewnętrznych – tynki cem.-wapienne malowane, w kuchni i łazience płytki ceramiczne,
- instalacje wewnętrzne: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, ogrzewanie centralne z kotłem na paliwo stałe, ciepła woda z podgrzewacza elektrycznego,
- przyłącza: wodne, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe.

Stan techniczny budynku:
Stan techniczny przeciętny /dostateczny. W 2 pokojach widoczne zawilgocenia na ścianach. Brak tynku na warstwie ociepleniowej, brak obróbek na ociepleniu.

4.3.3.2 Budynek mieszkalny nr 2

Budynek przyległy do budynku nr 1, adaptowany na cele mieszkalne z budynku gospodarczego. Budynek o prostej bryle, zbudowany na planie prostokąta, jednokondygnacyjny z poddaszem. Rok budowy przed 1945 r., modernizacja około 2015 r.

Układ funkcjonalny stanowią:
* parter:

- pokój z aneksem kuchennym nr 1	25,9 m2
- łazienka	10,5 m2
- przedpokój	12,5 m2
- kotłownia	3,5 m2

- pom. gospodarcze		13,0 m2
- garaż		22,6 m2
	razem	88,0 m2

* poddasze:

- pokój nr 2		10,7 m2
- pokój nr 3		10,7 m2
- korytarz		8,0 m2
- garderoba		2,6 m2
	razem	32,0 m2

Ogółem88,0 + 32,0 = 120,0 m2.

Konstrukcja budynku:
- ściany zewnętrzne murowane z cegły, ściany zewnętrzne ocieplone, bez tynku,
- dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokrycie dachówką zakładkową,
- strop drewniany na belkach i słupach drewnianych,
- stolarka okienna w ramach PVC, oraz okna dachowe, drzwi drewniane, w garażu brama uchylna z napędem,
- posadzki cementowe pokryte płytkami ceramicznymi, panele podłogowe, w garażu i pom. gospod. posadzki cementowe,
- elewacja – brak tynku na warstwie ocieplenia,
- wyprawa ścian wewnętrznych – tynki cem.-wapienne malowane, Regipsy, w kuchni i łazience płytki ceramiczne,
- instalacje wewnętrzne: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, ogrzewanie centralne z kotłem na paliwo stałe, ciepła woda z podgrzewacza elektrycznego,
- przyłącza: wodne, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe.

Stan techniczny budynku:
Stan techniczny przeciętny konstrukcji, stan techniczny elementów wykończeniowych można uznać za dobry.

4.3.3.3 Budynek mieszkalny nr 3

Budynek przyległy od zachodu do budynku nr 2, szczytowy, adaptowany na cele mieszkalne z budynku gospodarczego. Budynek o prostej bryle, zbudowany na planie prostokąta, jednokondygnacyjny z poddaszem, częściowo podpiwniczony. Rok budowy przed 1945 r., modernizacja około 2015 r.

Układ funkcjonalny stanowią:
* parter:

- pokój nr 1	26,0 m2
- pokój nr 2	9,6 m2
- pokój nr 3	9,6 m2
- kuchnia	8,5 m2
- łazienka	5,8 m2
- przedpokój	5,4 m2
razem	64,9 m2

* poddasze:

- pokój nr 4	17,6 m2
- pokój nr 5	22,1 m2
- łazienka	2,7 m2
razem	42,4 m2

Ogółem 64,9 + 42,4 = 107,3 m2.

Konstrukcja budynku:
- ściany zewnętrzne murowane z cegły, ściany zewnętrzne ocieplone, bez tynku,
- dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokrycie dachówką ceramiczną, zakładkową,
- strop drewniany na belkach i słupach drewnianych,
- stolarka okienna w ramach PVC, oraz okna dachowe, drzwi drewniane,
- posadzki cementowe pokryte płytkami ceramicznymi, panele podłogowe,
- elewacja – brak tynku na warstwie ocieplenia,
- wyprawa ścian wewnętrznych – tynki cem.-wapienne malowane, Regipsy, w kuchni i łazience płytki ceramiczne,
- instalacje wewnętrzne: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, ogrzewanie centralne, kominek, ciepła woda z podgrzewacza elektrycznego,
- przyłącza: wodne, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe.

Stan techniczny budynku:
Stan techniczny przeciętny konstrukcji, stan techniczny elementów wykończeniowych można uznać za dobry.

4.3.3.4 Stodoła
Budynek wolnostojący o prostej bryle, zbudowany na planie prostokąta. Rok budowy przed 1945 r.

Budynek podzielony na 3 części o powierzchniach:

- pom. nr 1	47,3 m2
- pom. nr 2	40,3 m2
- pom. nr 3	59,7 m2.
Razem	147,3 m2

Każda z części budynku w sposób umowny przypisana jest do poszczególnych budynków mieszkalnych.

Konstrukcja budynku:
- ściany zewnętrzne murowane z cegły, brak tynku zewnętrznego,
- dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokrycie dachówką ceramiczną,
- strop drewniany na belkach drewnianych,
- wrota drewniane,
- posadzki cementowe,
- instalacje wewnętrzne: brak.

Stan techniczny budynku:
Stan techniczny dostateczny.

4.3.3.5 Budynek gospodarczy
Budynek wolnostojący o prostej bryle, zbudowany na planie prostokąta. Rok budowy przed 1945 r.
W budynku wydzielono 4 niewielkie pomieszczenia gospodarcze.

Powierzchnia zabudowy 31 m2.

Konstrukcja budynku:
- ściany zewnętrzne murowane z cegły, tynkowane,
- dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokrycie dachówką ceramiczną, na części przybudowanej dach jednospadowy kryty blachą,
- drzwi drewniane typu gospodarczego,
- posadzki cementowe,
- instalacje wewnętrzne: brak.

Stan techniczny budynku:
Stan techniczny dostateczny.

5. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHIKA 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;

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny i jednocześnie sposobu ustalania **wartości rynkowej** przedmiotu wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r., w sprawie wyceny nieruchomości, dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości prawa do nieruchomości. Wartość rynkową, 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.

Ww. Ustawa 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 rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa do nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze** – metodę porównywania parami, która 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 cechę porównawczą - cenę 1 m2 sumarycznej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Powierzchnie użytkowe nieruchomości zabudowanych porównawczych przyjęto przeliczając z powierzchni zabudowy.

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 jednostkowej szacowanej nieruchomości.
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$WRn = C_{śr}, * Pu, (zł)$$

gdzie:
Cśr – cena jednostkowa średnia nieruchomości, zł/m2,
Pu – powierzchnia użytkowa budynku, m2.

- Określenie wartości udziału w prawie własnosci nieruchomości wg formuły:

$$Wudz = U * WRn * E, (zł)$$

gdzie:
Udz – wielkość udziału w prawie do nieruchomości,
WRn - wartość rynkowa nieruchomości, zł.
E - współczynnik korygujący z tytułu ograniczonej zbywalności i ryzyk związanych z brakiem zniesienia współwłasności. Przyjęto współczynnik E =0,9.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:
- obszar rynku – teren Zielonej Góry,
- okres badania cen od początku 2024 r. do chwili obecnej.
- nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi.

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano przeglądu transakcji wolnorynkowych kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie Zielonej Góry od początku 2024r. do chwili obecnej, nieruchomości o cechach zbliżonych do szacowanych nieruchomości. Rynek lokalny jest rynkiem zróżnicowanym. Z obserwacji transakcji jakie miały miejsce w okresie badania rynku wynika dość duża aktywność rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz duża aktywność w zakresie gruntów niezabudowanych. W okresie od początku 2024 r. zawarto na omawianym terenie kilkadziesiąt transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych. Ceny nieruchomości z budynkami przedwojennymi lub młodszymi, ale przeznaczonymi do modernizacji zawierały się w przedziale od około 300 000 zł do 600 000 zł, co odpowiadało cenom jednostkowym z przedziału ok. 4000 – 6000 zł/m2, chociaż wystąpiły nieliczne transakcje z cenami spoza podanego przedziału. Ceny najniższe dotyczyły budynków do gruntownego remontu. Na rynku lokalnym bardzo nieliczne są transakcje wolnorynkowe sprzedaży udziałów w nieruchomościach.
Duża aktywność zaznaczyła się w zakresie gruntów niezabudowanych, szczególnie działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Również działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową cieszą się duża popularnością, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach.
Zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości wywiera przeznaczenie nieruchomości, lokalizacja, stan techniczny budynków, możliwość alternatywnego wykorzystania.
W niniejszym operacie jako jednostkę porównawczą przy szacowaniu prawa do nieruchomości zabudowanej przyjęto cenę 1 m2 powierzchni użytkowej. Wielkość poprawek korygujących określono na podstawie analizy rynku podobnych nieruchomości zabudowanymi, biorąc pod uwagę dostępne transakcje z obrotu wolnorynkowego nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi.
Stan rynku nieruchomości jest ściśle powiązany ze zjawiskami makroekonomicznymi i siłą nabywczą pieniądza. W okresie ostatnich 2 lat nastąpiła stabilizacja cen budynków do modernizacji lub niewielki wzrost cen. Ceny takich domów pozostają na stosunkowo niskim poziomie gdyż potencjalni nabywcy zdają sobie sprawę z konieczności wydatkowania dużych kwot na prace remontowe. Zaistniała niewielka ilość transakcji takimi nieruchomościami nie pozwala na wyciągnięcie jednoznacznych wniosków co do zmiany cen. Dla ostrożności związanej z celem wyceny przyjęto trend czasowy na poziomie 0 % dla transakcji nieruchomościami zabudowanymi, zawieranych od początku 2024 r.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

7.1. Określenie wartości udziału w nieruchomości zabudowanej.

7.1.1 Określenie cech rynkowych i ich ocena.

Na podstawie analizy transakcji wyodrębniono cechy mające największy wpływ na poziom cen:
- lokalizacja nieruchomości i otoczenie,
- wielkość działki,

- wielkość budynków,
- stan techniczny, standard wykończenia budynków
- zagospodarowanie działki.

Tabela nr 1 Opis cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Korzystna	Łatwy dojazd, korzystna ekspozycja, brak uciążliwego sąsiedztwa.
		Niekorzystna	Peryferie miejscowości, gorszy dojazd do ważniejszych dróg, niekorzystna ekspozycja
2	Wielkość działki	Korzystna	Optymalne wykorzystanie powierzchni działki, korzystny kształt działki, pow. 300 – 2000 m2
		Niekorzystna	Działki niewielkie, niekształtne, utrudnione zagospodarowanie, pow. poniżej 300 m2 i powyżej 2000 m2
3	Wielkość budynku	Korzystna	Poniżej 300 m2, wielkość budynku zoptymalizowana pod kątem wykorzystania
		Niekorzystna	Powyżej 300 m2
4	Stan techniczny, standard wykończenia budynku	Korzystna	Budynek w dobrym stanie technicznym, nowy lub dobrze utrzymany starszy (do 15 lat). Użyto wysokiej jakości, nowoczesnych, estetycznych materiałów wykończeniowych
		Przeciętna	Budynek starszy (powyżej 15 lat) w którym regularnie prowadzona jest gospodarka remontowa. Użyto średniej lub wysokiej jakości materiałów wykończeniowych.
		Niekorzystna	Budynek starszy - przedwojenny w którym nie jest regularnie prowadzona gospodarka remontowa, wymaga remontu i wymiany niektórych elementów wykończenia i instalacji.
5	Zagospodarowanie działki	Korzystne	Działka ogrodzona, utwardzone podjazdy, zieleń ozdobna.
		Niekorzystna	Działka ogrodzona lub nieogrodzona, podjazdy nieutwardzone, brak miejsc postojowych.

7.1.2 Szacowanie wartości praw do nieruchomości.

W tabeli nr 2 przedstawiono transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o cechach zbliżonych do szacowanej nieruchomości.

Tabela nr 2 Zestawienie transakcji sprzedaż nieruchomości zabudowanych w Zielonej Górze

Lp.	Data transakcji	Adres	Pow. działki, m2	Pow. użytk budynku, m2	Cena transakcyjna, zł	Cena jednostkowa zł/m2 Pu
1*	12-2024	Łężyca-Dolna	0,06	ok. 85	380 000	4 470
2*	03-2024	Racula-Kosmowskiej	0,073	ok. 110	530 000	4 818
3*	02-2024	Bukowa	0,0874	ok. 100	495 000	4 950
4*	06-2024	Łężycka	0,0355	ok. 115	595 000	5 174
5	12-2024	Chłodna	0,0829	ok. 95	525 000	5 526

Zgodnie z Ustawą o gosp. nieruchomościami, szczegółowe dane dotyczące transakcji stanowią tajemnicę handlową.
Do dalszych obliczeń przyjmuje się transakcje nr 1, 2, 3, 4.

Na podstawie przyjętych do porównania transakcji z tabeli nr 2 ustalono zakres jednostkowych poprawek odniesienia:

ΔC = C max – C min
ΔC = 5526 zł/m2 – 4470 zł/m2 = +/- 1056 złm2.

Na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego oraz obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości stwierdzono, że do głównych cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości (atrybutów) należą: lokalizacja nieruchomości, wielkość działki i budynku, funkcjonalność budynków, stan techniczny i standard wykończenia wnętrz budynku, zagospodarowanie działki.
Wagi tych cech przedstawiają się następująco:

Tabela nr 3 Tabela atrybutów rynkowych.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m2]
1	Lokalizacja i otoczenie	20%	211
2	Wielkość działki	15%	158
3	Wielkość budynków	20%	211
4	Konstrukcja, standard wykończenia i stan techn. budynku	25%	264
5	Zagospodarowanie działki	20%	211
Ogółem:		**100 %**	**1056 zł/m2**

Opis cech dot. szacowanej nieruchomości:
a) lokalizacja i otoczenie
Położenie w Zielonej Górze, w sołectwie Łężyca, strefa pośrednia /peryferyjna, na terenie z dominującą zabudową mieszkaniową i siedliskową. Cecha korzystna /niekorzystna,

b) wielkość działki
Działka o pow. 0,2500 ha. Cecha korzystna,

c) wielkość budynków.
Budynki mieszkalne o sumarycznej powierzchni 339,5 m2. Cecha niekorzystna,

d) konstrukcja, stan techniczny i standard wykończenia budynków.
Budynki konstrukcji murowanej, przedwojenne, budynki nr 2 i 3, adaptowany na cele mieszkalne z budynków gospodarczych. Opis konstrukcji i stanu technicznego podano w pkcie 5.3.3. Standard wyposażenia i stan techniczny zróżnicowany, najniższy w budynku nr 1, przeciętny w budynkach nr 2 i 3. Cecha przeciętna,

e) zagospodarowanie działek.
Budynki mieszkalne, stodoła i bud. gospodarczy, działka ogrodzona, częściowo utwardzona.. Cecha korzystna /niekorzystna.

Nieruchomości przyjęte do porównania:

Nieruchomość nr A
Data transakcji: grudzień 2024 r.
Lokalizacja: Zielona Góra, ul. Łężyca-Dolna. Położenie w sołectwie Łężyca, strefa pośrednia /peryferyjna, dojazd drogą utwardzoną. Cecha korzystna /niekorzystna,

Wielkość działki: 0,06 ha, cecha korzystna
Powierzchnia budynku ok. 85 m2, cecha korzystna
Konstrukcja funkcjonalność stan techn.. budynku: budynek mieszk. Jednokondygnacyjny z poddaszem. Konstrukcja murowana, dach dwuspadowy, kryty blachodachówką. Do budynku przylega budynek gospodarczy. Budynek wyposażony w instalacje wod.-kan., elektryczna, grzewcza. Rok budowy przed 1945r. Cecha przeciętna /niekorzystna,
Zagospodarowanie terenu: budynek mieszkalny i niemieszkalny, ogrodzenie. Cecha korzystna /niekorzystna.
Cena transakcyjna: **4470 zł/m2** pow. użytkowej

Nieruchomość nr B
Data transakcji: marzec 2024 r.
Lokalizacja: Zielona Góra, ul. Racula -Kosmowskiej. Położenie w sołectwie Racula, strefa pośrednia /peryferyjna, dojazd drogą utwardzoną. Cecha korzystna/niekorzystna,
Wielkość działki: 0,073 ha, cecha korzystna
Powierzchnia budynku ok. 110 m2, cecha korzystna
Konstrukcja funkcjonalność stan techn.. budynku: budynek mieszk. dwukondygnacyjny z garażem. Konstrukcja murowana, dach płaski. Budynek wyposażony w instalacje wod.-kan., elektryczna, grzewcza. Rok budowy ok. 1970. Cecha przeciętna,
Zagospodarowanie terenu: budynek mieszkalny, ogród, ogrodzenie. Cecha korzystna.
Cena transakcyjna: **4818 zł/m2** pow. użytkowej

Nieruchomość nr C
Data transakcji: luty 2024 r.
Lokalizacja: Zielona Góra, ul. Bukowa. Położenie w strefie pośredniej, dojazd drogą utwardzoną. Cecha korzystna,
Wielkość działki: 0,0874 ha, cecha korzystna
Powierzchnia budynku ok. 100 m2, cecha korzystna
Konstrukcja funkcjonalność stan techn.. budynku: budynek mieszk. Jednokondygnacyjny z poddaszem. Konstrukcja murowana, dach dwuspadowy, kryty dachówką. Do budynku przylega budynek gospodarczy. Budynek wyposażony w instalacje wod.-kan., elektryczna, grzewcza. Rok budowy przed 1945r. Cecha przeciętna /niekorzystna,
Zagospodarowanie terenu: budynek mieszkalny i niemieszkalny, ogrodzenie. Cecha korzystna /niekorzystna.
Cena transakcyjna: **4950 zł/m2** pow. użytkowej

Nieruchomość nr D
Data transakcji: czerwiec 2024 r.
Lokalizacja: Zielona Góra, ul. Łężycka. Położenie w strefie pośredniej, dojazd drogą utwardzoną. Cecha korzystna,
Wielkość działki: 0,0355 ha, cecha korzystna
Powierzchnia budynku ok. 115 m2, cecha korzystna
Konstrukcja funkcjonalność stan techn.. budynku: budynek mieszk. Jednokondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem, w zabudowie zwartej. Konstrukcja murowana, dach dwuspadowy, kryty dachówką. Budynek wyposażony w instalacje wod.-kan., elektryczna, grzewcza. Rok budowy przed 1945r. Cecha przeciętna,
Zagospodarowanie terenu: budynek mieszkalny, ogród, utwardzona komunikacja, ogrodzenie. Cecha korzystna.
Cena transakcyjna: **5174 zł/m2** pow. użytkowej

Do określenia wartości szacowanej nieruchomości przyjęto jako cenotwórczą wartość 1 m2 pow. użytkowej. W poniższej tabeli przedstawiono ocenę szacowanej nieruchomości w stanie na dzień wyceny za pomocą sumy jednostkowych kwot korygujących.
Wielkość kwot 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 zabudowanej

Rodzaj cech rynkowych	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze			
		A	B	C	D
Adres	Ul. Łężyca-Odrzańska 39	Łężyca-Dolna	Racula-Kosmowskiej	Bukowa	Łężycka
Cena zł/m2		4470	4818	4950	5174
Lokalizacja i otoczenie	Korzystna/niekorzystna	Korzystna/niekorzystna	Korzystna/niekorzystna	Korzystna	Korzystna
		0	0	-56	-56
Powierzchnia działki	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
	0,25 ha	79	79	79	79
Powierzchnia budynku mieszk.	Niekorzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
	339,5 m2	-105	-105	-105	-105
Stan techn. budynku, konstrukcja, standard	Przeciętna	Przeciętna /niekorzystna	Przeciętna	Przeciętna /niekorzystna	Przeciętna
		66	0	132	0
Zagospodarowanie terenu	Korzystna /niekorz.	Korzystna /niekorz.	Korzystna	Korzystna /niekorz.	Korzystna
		0	0	0	-45
SUMA POPRAWEK [zł/m2]		40	-132	50	-188
CENA SKORYG. [zł/m2]		4510	4686	5000	4986
CENA ŚREDNIA 1 zł/m2.		**4796**			

Wartość prawa własności nieruchomości zabudowanej na działce nr 173 równa jest:

WRn = 339,5 m2 * 4796 zł/m2 = 1 628 242 zł, po zaokrągleniu przyjęto **1 628 000 zł.**

Wartość udziału równego 1/3 w prawie własności nieruchomości równa jest:

Wudz = 1/3 * WRn * E
Wudz = 1/3 * 1 628 000 * 0,9 = 488 400 zł, przyjęto **488 000 zł.**

Wudz = 488 000 zł.

Słownie: czterysta osiemdziesiąt osiem tysięcy zł.

8. WNIOSKI, UZASADNIENIE

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału 1/3 w prawie własności nieruchomości zabudowanej **(488 000 zł)** wg stanu nieruchomości na dzień oględzin, dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), uwzględnia atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość działki i budynków, konstrukcja, stan techniczny i standard wykończenia budynków, zagospodarowanie działki.
Oszacowana wartość jednostkowa zawiera się pomiędzy cenami minimalną i maksymalną, zaobserwowanymi na lokalnym rynku. Wadą sprzedaży udziału w nieruchomości jest ograniczona zbywalność i ryzyka związane z brakiem zniesienia współwłasności.

Zdaniem rzeczoznawcy wartość udziału w prawie własności nieruchomości jest określona prawidłowo i może służyć do sporządzenia opisu i dokonania oszacowania udziału równego 1/3 w nieruchomości, do sprawy komorniczej Km 218/24.

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 budynków nie stanowią ekspertyzy budowlanej. Wszelkie informacje dotyczące stanu budynków otrzymane w czasie wizji lokalnej, przyjęto w dobrej wierze,
e) Oszacowana wartość praw do nieruchomości nie jest zwiększona o podatki (w szczególności podatek VAT) i opłaty związane z nabyciem nieruchomości,
f) Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
g) Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dane i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości praw do nieruchomości.

10. ZAŁĄCZNIKI

- dokumentacja fotograficzna,
- mapa orientacyjna,
- wypis z rejestru gruntów i z rejestru budynków,
- odpis księgi wieczystej,
- kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.

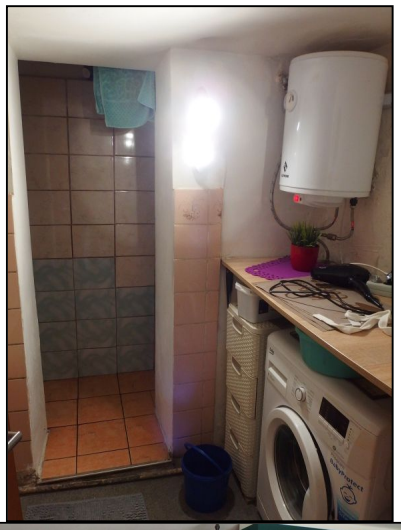
Widok ogólny

Budynek mieszkalny nr 1

Pokój nr 1 w bud. nr 1

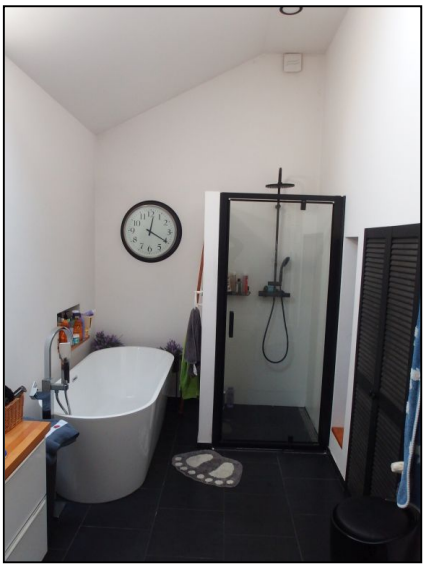
Pokój nr 2 w bud. nr 1

Kuchnia w bud. nr 1



Budynek mieszkalny nr 2

Pokój z kuchnią w bud. nr 2



Łazienka w bud. nr 2

Budynek mieszkalny nr 3

Pokój nr 1 w bud. nr 3

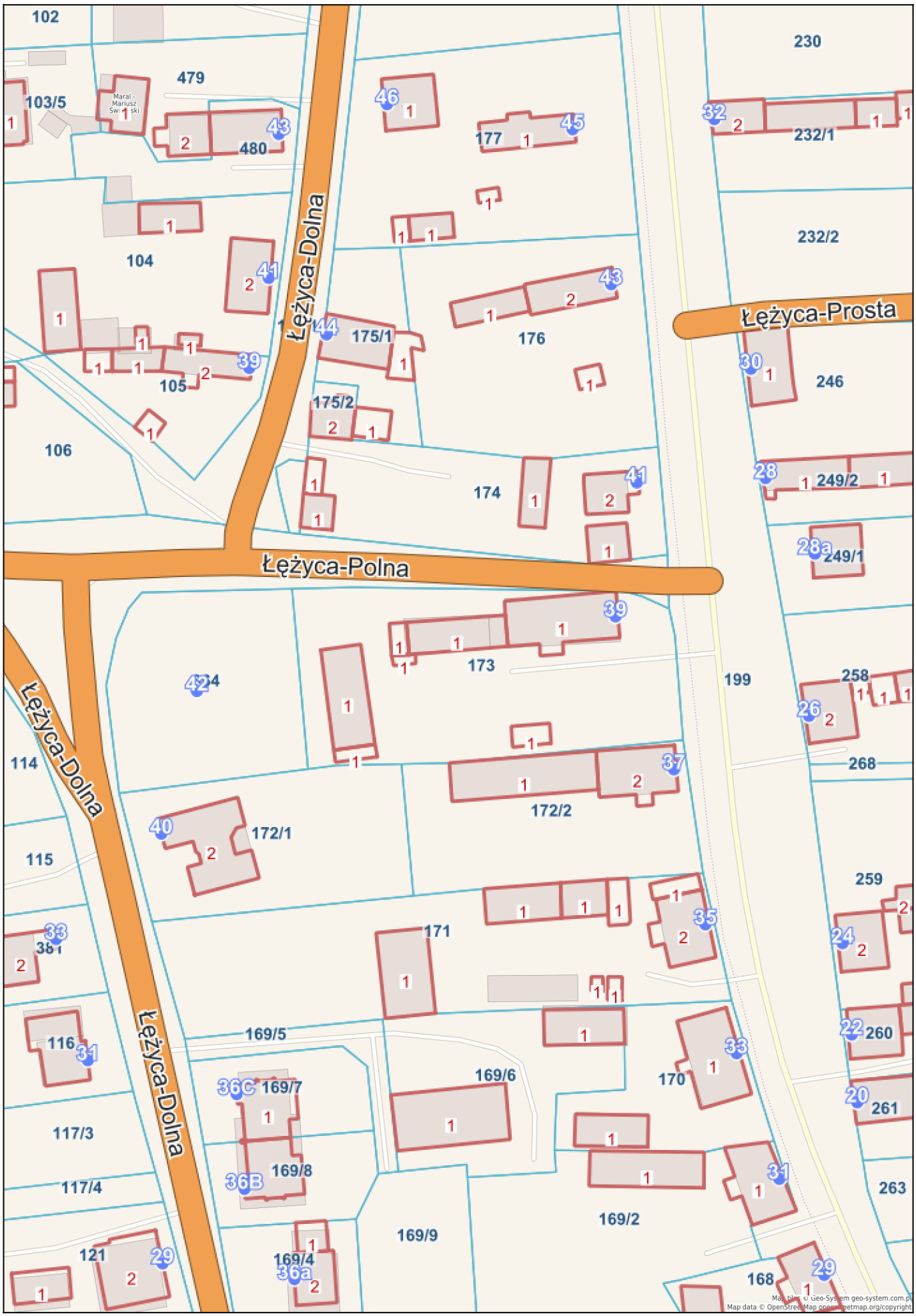
Łazienka w bud. nr 3

Stodoła

Budynek gospodarczy

Polska - Geoportal otwartych danych przestrzennych

skala 1 : 1000



PREZYDENT MIASTA
ZIELONA GÓRA

DR-GE.6621.1806.2025.WA

Województwo: lubuskie
Powiat: Zielona Góra
Jednostka ewidencyjna: m.Zielona Góra
Obręb ewidencyjny: **086201_1.0059,**
Miejscowość: Zielona Góra (idTERYT: 0988313)

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 01.07.2025 r. 12:12:19

Numer jednostki rejestrowej gruntów: G67
grupa rejestrowa: 7

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: **1/3** rodzaj prawa/władania: **własność**
Pluta Helena Józefa rodzice: Paweł, Bronisława PESEL: *****
Adres zameldowania na pobyt stały: 66-016 Zielona Góra ul. Łężyca-Odrzańska 39

UDZIAŁ: **1/3** rodzaj prawa/władania: **własność**
Tłuczek Andrzej Adam rodzice: Franciszek, Maria PESEL: *****
Adres zameldowania na pobyt stały: 66-016 Zielona Góra ul. Łężyca-Odrzańska 39

UDZIAŁ: **1/3** rodzaj prawa/władania: **własność**
Rezulak Sandra Dominika rodzice: Jarosław, Iwona PESEL: *****
Adres zameldowania na pobyt stały: 65-001 Zielona Góra ul. Chmielna 36 nr lok.44

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki	Adres/położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha]		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku	działki	
	173	ul. Łężyca-Odrzańska 39	Tereny mieszkaniowe	B	0.25	**0.25**	ZG1E/00100308/6

Identyfikator działki: 086201_1.0059.173

Uwagi do działki:
st.nrdz.670/1
Migracja 2023

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]: 0.25

BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:

Identyfikator budynku:
086201_1.0059.258_BUD

086201_1.0059.252_BUD

086201_1.0059.253_BUD

086201_1.0059.254_BUD

086201_1.0059.255_BUD

086201_1.0059.256_BUD

086201_1.0059.257_BUD

086201_1.0059.259_BUD

Data sporządzenia dokumentu: 01.07.2025 r.

Dokument sporządzony przez: Anna Walkowiak

z up. PREZYDENTA MIASTA
Dokument podpisany elektronicznie

PREZYDENT MIASTA
ZIELONA GÓRA

DR-GE.6621.1806.2025.WA

Województwo: lubuskie
Powiat: Zielona Góra
Jednostka ewidencyjna: m.Zielona Góra
Obręb ewidencyjny: **086201_1.0059,**
Miejscowość: Zielona Góra (idTERYT: 0988313)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 01.07.2025 r. 12:12:19

Pozycja kartoteki budynków: 67
Numer jednostki rejestrowej gruntów: G67

BUDYNKI:

Adres budynku	Rodzaj wg KŚT	Łączne pole pow.użytkowej [m2]			Pole pow. zabudowy [m 2]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
		lokali		pomieszczeń przynależnych		
		odrębnych	niewyodrębnionych			
ul. Łężyca-Odrzańska	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				7	1/0
Identyfikator budynku: 086201_1.0059.258_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 086201_1.0059.173						
Rok zakończenia budowy:1920.Materiał:mur.						
ul. Łężyca-Odrzańska 39	budynki mieszkalne (110)				214	1/0
Identyfikator budynku: 086201_1.0059.252_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 086201_1.0059.173						
Rok zakończenia budowy:1920.Materiał:mur.						
ul. Łężyca-Odrzańska	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				163	1/0
Identyfikator budynku: 086201_1.0059.253_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 086201_1.0059.173						
Rok zakończenia budowy:1920.Materiał:mur.						
ul. Łężyca-Odrzańska	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				124	1/0
Identyfikator budynku: 086201_1.0059.254_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 086201_1.0059.173						
Rok zakończenia budowy:1920.Materiał:mur.						
ul. Łężyca-Odrzańska	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				31	1/0
Identyfikator budynku: 086201_1.0059.255_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 086201_1.0059.173						
Rok zakończenia budowy:1920.Materiał:mur.						
ul. Łężyca-Odrzańska	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				22	1/0
Identyfikator budynku: 086201_1.0059.256_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 086201_1.0059.173						
Rok zakończenia budowy:1920.Materiał:mur.						
ul. Łężyca-Odrzańska	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				9	1/0
Identyfikator budynku: 086201_1.0059.257_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 086201_1.0059.173						
Rok zakończenia budowy:1920.Materiał:mur.						
ul. Łężyca-Odrzańska	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				21	1/0
Identyfikator budynku: 086201_1.0059.259_BUD						

Identyfikatory działek na których położony jest budynek:
086201_1.0059.173
Rok zakończenia budowy:1920.Materiał:drewno.

ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W KARTOTECE: 8	0.00	0.00	0.00	591	

KLAUZULE:
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Data sporządzenia dokumentu: 01.07.2025 r.

Dokument sporządzony przez: Anna Walkowiak

z up. PREZYDENTA MIASTA
Dokument podpisany elektronicznie

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00100308/6**, STAN Z DNIA 2025-07-26 14:44

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		**173**		1, 4
Identyfikator działki		086201_1.0059.173		
Obręb ewidencyjny *(numer)*		0059		
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, M. ZIELONA GÓRA, ZIELONA GÓRA M., ZIELONA GÓRA	
Ulica		ŁĘŻYCA-ODRZAŃSKA 39		
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		ZG1E / 00000260 / 6, 0,2500 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,2500 HA**	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYPIS I WYRYS Z OPERATU EWIDENCYJNEGO**, 2010-04-29, STAROSTA ZIELONOGÓRSKI, ZIELONA GÓRA; 3 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./ZG1E/00007636/10/001, 2010-07-15 12:26:46, 2010-07-27-10.15.12.175444, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
4	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2016-08-01, STAROSTA ZIELONOGÓRSKI, ZIELONA GÓRA; 15 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)*

DZ. KW./ZG1E/00014353/16/001, 2016-10-10 09:04:58, 2016-10-10-14.56.01.596605, TAK, 13
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00100308/6**, STAN Z DNIA 2025-07-26 14:47

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

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 **ZG1E/00100308/6**, STAN Z DNIA 2025-07-26 14:47

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

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.	**1**	**1 /3**	---	2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**HELENA JÓZEFA PLUTA**, PAWEŁ, BRONISŁAWA, 54031708460			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /3**	---	2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**ANDRZEJ ADAM TŁUCZEK**, FRANCISZEK, MARIA, 75020303035			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /3**	---	2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**SANDRA DOMINIKA REZULAK**, JAROSŁAW, IWONA, 90122006260			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA DAROWIZNY**, 7195/2010, 2010-07-13, KATARZYNA HAŃSKA, ZIELONA GÓRA; 1-2 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./ZG1E/00007636/10/001, 2010-07-15 12:26:46, 2010-07-27-10.15.12.175444, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00100308/6**, STAN Z DNIA 2025-07-26 14:49

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

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	**1**	2
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	WSZCZĘTO POSTĘPOWANIE SCALENIOWO-WYMIENNE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 24 STYCZNIA 1968 R. (DZ. U. NR 3). NA WNIOSEK URZĘDU WOJEWÓDZKIEGO W ZIELONEJ GÓRZE Z DNIA 30 MARCA 1979 ROKU.	
Nieruchomość współobciążona, Lp. 1., Numer księgi wieczystej	ZG1E / 00000260 / 6	
Numer wpisu	1	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**2**	3
Rodzaj wpisu	**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE**	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE DOŻYWOTNIEGO I BEZPŁATNEGO KORZYSTANIA Z CAŁEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*, Lp. 1.	**BRONISŁAWA KULCZYCKA** , JÓZEF, MARIA, 25032104203	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**3**	8, 9
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 218/24	
Przedmiot wykonywania	EGZEKUCJA Z UDZIAŁU NR 1 NALEŻĄCEGO DO HELENY PLUTA	
Rodzaj zmiany, Lp. 1.	DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA PRZYŁĄCZONO POSTĘPOWANIE W SPRAWIE KM 482/25	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA DAROWIZNY**, 7195/2010, 2010-07-13, KATARZYNA HAŃSKA, ZIELONA GÓRA; 1-2 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./ZG1E/00007636/10/001, 2010-07-15 12:26:46, 2010-07-27-10.15.12.175444, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
3	**UMOWA DAROWIZNY**, 7195/2010, 2010-07-13, KATARZYNA HAŃSKA, ZIELONA GÓRA; 1-2 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./ZG1E/00007636/10/002, 2010-07-15 12:26:46, 2010-07-27-10.15.12.175444, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
8	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 218/24, 2024-02-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 46 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./ZG1E/00003210/24/001, 2024-02-22 14:46:00, 2024-02-27-10.38.50.371094, NIE, 43 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
9	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 482/25, 2025-04-17, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 56 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./ZG1E/00005825/25/001, 2025-04-28 12:51:00, 2025-05-06-08.56.29.555608, NIE, 53 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00100308/6**, STAN Z DNIA 2025-07-26 14:49

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

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)		**1**		5, 6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**77178,00** (SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY STO SIEDEMDZIESIĄT OSIEM) **ZŁ**		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, KRAKÓW, 366365583		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	**NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANU UPOMINAWCZYM**, VI NC-E 1291668/21, 2021-11-02, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 36 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./ZG1E/00003400/23/001, 2023-03-03 10:31:00, 2023-03-24-10.21.05.195048, NIE, 21 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
6	**POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE NADANIA KLAUZULI WYKONALNOŚCI**, VI NC-E 1291668/21, 2022-01-11, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 36V *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./ZG1E/00003400/23/001, 2023-03-03 10:31:00, 2023-03-24-10.21.05.195048, NIE, 21 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
7	**POSTANOWIENIE O NADANIE NAKAZOWI ZAPŁATY KLAUZULI WYONALNOŚCI**, IX CO 1264/22, 2023-01-30, SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE WYDZIAŁ IX EGZEKUCYJNY, ZIELONA GÓRA; 37V *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)*

DZ. KW./ZG1E/00003400/23/001, 2023-03-03 10:31:00, 2023-03-24-10.21.05.195048, NIE, 21
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1105388714

1 **Okres ubezpieczenia: od 13.03.2025 r. do 12.03.2026 r.**

2 **Ubezpieczający: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI**
Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA REGON: 970693733
E-mail: romekjan@gmail.com Telefon: +48607671464

3 **Ubezpieczony: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI**
Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA REGON: 970693733
E-mail: romekjan@gmail.com Telefon: +48607671464

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	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.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 588,57 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	588,57
Termin płatności	27.03.2025

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
02 1240 6960 3014 0110 1549 1002
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1105388714

7 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Postanowienia dodatkowe**
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

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. ☑ * 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.
4. ☑ * 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. ☑ * 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 połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
6. ☑ * 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).
7. ☑ * 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.
8. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. 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.

* ☑ 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 SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 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; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

DSP/P/1105388714/4246/d3af6953-e82f-4b99-ab99-22d6bead6029/BE20

10

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, począwszy 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.

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 rozstrzygania sporów i złożyć skargę 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/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 Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

2. Z zachowaniem pozostałych, 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.

Potwierdzam dane kontaktowe
BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI
E-mail: romekjan@gmail.com
Telefon: +48607671464

Data zawarcia umowy: 13.03.2025 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 skłonny/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

DYREKTOR BIURA SPRZEDAŻY MULTIAGENCYJNEJ I BROKERSKIEJ
PZU SA
Marcin Sroka
MARCIN SROKA

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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)

DSP/P/1105388714/4246/d3af6953-e82f-4b99-ab99-22d6bead6029/BE20