

Rzecznawca Majątkowy Maja Hugił – Więckowska  
65-012 Zielona Góra ul. Oskara Kolberga 12  
Tel. 781 496 999 | [maja@hugiel-wieckowska.pl](mailto:maja@hugiel-wieckowska.pl) | [hugiel-wieckowska.pl](http://hugiel-wieckowska.pl)

---

# OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej  
rolnej, oznaczonej nr ew. 265/16, położonej w Karszynie,  
gmina Kargowa, powiat zielonogórski, województwo lubuskie.

Rzecznawca Majątkowy



Zielona Góra | kwiecień 2022

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b>	
<b>Sporządzony na podstawie art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1899)</b>	
<b>§ 56 p. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów Dz. U. 207/2004 poz. 2109</b>	
<b>Przedmiot wyceny</b>	<b>Rodzaj nieruchomości</b> - nieruchomość gruntowa niezabudowana rolna, o powierzchni 0,4168 ha. <b>Lokalizacja</b> - woj. lubuskie, powiat zielonogórski, gmina Kargowa, numer ewidencyjny gruntu 265/16, obręb 0003 Karszyn.
<b>Zakres wyceny</b>	Rynkowa wartości prawa własności gruntu dz. ew. nr 265/16
<b>Nr KW działki</b>	ZG2S/00030331/4 (Sąd Rejonowy w Świebodzinie VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych Z Siedzibą W Sulechowie)
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości gruntowej. Ustalona wartość nieruchomości ma stanowić podstawę dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Jarosława Pogorzelskiego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku IV Wydział Gospodarczy, sygn. akt VI GU 578/21.
<b>Właściciel nieruchomości</b>	Jarosław Roman Pogorzelski
<b>Określona wartość rynkowa według stanu na dzień wyceny</b>	<b>WR = 153 000 PLN</b> <b>słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące złotych</b>
<b>Określona wartość dla wymuszonej sprzedaży</b>	<b>WRW = 124 000 PLN</b> <b>słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące złotych</b>
<b>Daty istotne do określenia wartości nieruchomości</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ data sporządzenia operatu szacunkowego 25.04.2022 r.</li> <li>▪ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny i data poziomu cen przyjętych do wyceny 25.04.2022 r.</li> <li>▪ data wizji lokalnej 22.04.2022 r.</li> </ul>
<b>Sposób określenia wartości</b>	Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
<b>Opracował</b>	Maja Hugiel – Więckowska



## Spis treści

<b>I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY.....	4
1.2. ZAKRES WYCENY .....	4
<b>III. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY .....</b>	<b>5</b>
4.1. PODSTAWA FORMALNA.....	5
4.2. PODSTAWY PRAWNE.....	5
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	5
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	6
<b>V. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>6</b>
5.1. STAN PRAWNY .....	6
5.2. LOKALIZACJA I OTOCZENIE.....	8
5.3. ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI.....	12
5.4. WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	13
<b>VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>14</b>
<b>VII. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>15</b>
7.1. CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE DETERMINUJĄCE SYTUACJĘ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	15
7.2. CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	19
7.3. RELACJA MIĘDZY POPYTEM A PODAŻĄ .....	23
<b>VIII. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>24</b>
<b>IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ .....</b>	<b>29</b>
<b>X. WNIOSKI .....</b>	<b>33</b>
<b>XI. KLAUZULE:.....</b>	<b>34</b>
<b>XII. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>34</b>

## I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość gruntowa rolna, stanowiąca działkę ew. nr 265/16 o powierzchni 0,4168 ha, z obrębu 0003 Karszyn, położona w Karszynie, gmina Kargowa.

W ewidencji gruntów przedmiotowa część nieruchomości posiada oznaczenia:

Nr działki ewidencyjny	Bliższe określenie położenia	Opis użytków	Symbol klasoużytku	Powierzchnia działki w ha	Obręb	Księga wieczysta
265/16		grunty orne	RV	0,4168	0003, Karszyn	ZG2S/00030331/4

Na dzień wyceny właścicielem gruntu jest Jarosław Roman Pogorzelski syn Stanisława i Danuty.

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr ZG2S/00030331/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świebodzinie VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych Z Siedzibą W Sulechowie.

### 1.2. ZAKRES WYCENY

W zakres wyceny wchodzi określenie rynkowej wartości prawa własności gruntu dz. ew. nr 265/16 wg stanu na dzień wizji lokalnej i wg aktualnych cen.

## II. CEL WYCENY

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości gruntowej. Ustalona wartość nieruchomości ma stanowić podstawę dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Jarosława Pogorzelskiego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku IV Wydział Gospodarczy, sygn. akt VI GU 578/21.

### III. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

- |   |            |
|---|------------|
| ➤ Data wizji lokalnej                         | 22.04.2022 |
| ➤ Data, na którą określono stan nieruchomości | 22.04.2022 |
| ➤ Data sporządzenia operatu szacunkowego      | 25.04.2022 |
| ➤ Data przyjętego poziomu cen                 | 25.04.2022 |

### IV. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY

#### 4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną wykonania operatu szacunkowego stanowi zlecenie syndyka Grzegorza Wichrowskiego, 50-512 Wrocław, ul. Tarnogajska 18/116, zgodnie z postanowieniem z dnia 05.11.2021 r. w sprawie sygn. akt VI GU 578/21.

#### 4.2. PODSTAWY PRAWNE

Podstawą materialno-prawną wykonywanego opracowania są akty prawne:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst Dz.U. 2021 poz. 1509),
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

#### 4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- PKZW (Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i noty interpretacyjne).
- Literatura fachowa.

#### 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wrys z mapy ewidencyjnej działki nr 265/16,
- wypis z rejestru gruntów,
- odpis elektroniczny z księgi wieczystej KW nr ZG2S/00030331/4,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kargowa, obejmujący tereny położone w obrębie Karszyn, Ustawa nr 0007.46.2011 Rady Miejskiej w Kargowie, z dnia 15 czerwca 2011 r.,
- wizja lokalna z dnia 22.04.2022 r.,
- ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych, położonych na terenie powiatu zielonogórskiego, w szczególności gminy Kargowa.

### V. OPIS NIERUCHOMOŚCI

#### 5.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie:

- Księgi wieczystej nr ZG2S/00030331/4;
- Ewidencja gruntów.

## Dane wynikające z KW nr ZG2S/00030331/4, zgodne z wydrukiem z dnia 24.04.2022r.

<b>OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ</b>	
<b>NUMER KSIĘGI</b>	ZG2S/00030331/4
<b>WYDZIAŁ</b>	VII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SULECHOWIE
<b>TYP KSIĘGI</b>	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
<b>DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
<b>POŁOŻENIE</b>	LUBUSKIE, ZIELONOGÓRSKI, KARGOWA, KARSZYN
<b>OZNACZENIE</b>	NUMER DZIAŁKI: 265/16, OBRĘB 0003, KARSZYN SPOSÓB KORZYSTANA: R - GRUNTY ORNE
<b>DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>	
<b>RODZAJ PRAWA</b>	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
<b>TREŚĆ PRAWA</b>	NIODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ 620/5 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ZG2S/00033164/3, PRZEZ DZIAŁKĘ NR 265/43 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ZG2S/00030329/7 ORAZ PRZEZ DZIAŁKI 265/36, 265/41 OBJĘTE KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ZG2S/00032163/9 ORAZ PRZEZ DZIAŁKI 620/1, 620/2, 620/3, 620/4, 620/6, 620/7, 620/8, 620/9, 620/10, 620/11, 265/45 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LUB WSPÓŁWŁAŚCICIELKA DZIAŁKI NR 265/16, 265/17 OBJĘTE NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>	
<b>WŁAŚCICIEL</b>	JAROSŁAW ROMAN POGORZELSKI
<b>DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
<b>OSTRZEŻENIE</b>	WSZCZĘTO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z WNIOSKU WIERZycIELA BANKU BGŻ BNP PARIBAS S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JAROSŁAWOWI POGORZELSKIEMU W SPRAWIE KM 1059/18 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI Z PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ Z WNIOSKU WIERZycIELA PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE KM 598/19
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>	
<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>	482250,00 (CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT) ZŁ
<b>WIERZycIEL HIPOTECZNY</b>	EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA, 221596987
<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>	119490,00 (STO DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY CZTERYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT) ZŁ
<b>WIERZycIEL HIPOTECZNY</b>	EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA, 221596987
<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>	5975,88 (PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SIEDZEMDZIESIĄT PIĘĆ 88/100) ZŁ
<b>WIERZycIEL HIPOTECZNY</b>	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W TCZEWIE, WARSZAWA, 00001775600514
<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>	13379,64 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA SIEDZEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 64/100) ZŁ
<b>WIERZycIEL HIPOTECZNY</b>	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W TCZEWIE, WARSZAWA, 00001775600514
<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>	146296,67 (STO CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE DZIEWIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ 67/100) ZŁ
<b>WIERZycIEL HIPOTECZNY</b>	PARTIS DESKOWANIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, PSZCZÓŁKI, 220429832

## Ewidencja gruntów

Nr działki ewidencyjny	Bliższe określenie położenia	Opis użytków	Powierzchnia działki (ha)	Obręb	Księga wieczysta
265/16		grunty orne	0,4168	0003 Karszyn	ZG2S/00030331/4

### 5.2. LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Gmina Kargowa to gmina miejsko-wiejska. Należy do województwa lubuskiego, powiatu zielonogórskiego.



Gmina Kargowa ma 5 779 mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 7,7% ludności powiatu. Gmina stanowi 9,5% powierzchni powiatu. Siedzibą gminy jest miasto Kargowa. Bezrobocie rejestrowane w gminie Kargowa wynosiło w 2020 roku 8,1% (9,8% wśród kobiet i 6,5% wśród mężczyzn). W 2020 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Kargowa wynosiło 5 037,75 PLN, co odpowiada 91.20% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Kargowa 560 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 457 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -103. 23,5% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy



Kargowa pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 35,8% w przemyśle i budownictwie, a 17,1% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 0,8% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Kargowa (dawniej Unrugowo, niem. Unruhstadt) – miasto w Polsce położone w powiecie zielonogórskim, w województwie lubuskim, siedziba gminy Kargowa, położone w Kotlinie Kargowskiej, nad Obrzycą. Kargowa jest bardzo małym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 3 762. Miejscowość leży przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 32, drogi wojewódzkiej nr 313 oraz drogi wojewódzkiej nr 314. Przez miasto przebiega nieczynna linia kolejowa Sulechów – Wolsztyn (przewozy pasażerskie zawieszono w 1994). Od 1947 roku istnieje tu Miejski Klub Sportowy „Cargovia” Kargowa, który występuje w A-klasie.

W odległości 5 km od Kargowej, znajduje się wieś Karszyn. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2011 roku liczba ludności we wsi Karszyn to 299 z czego 47,2% mieszkańców stanowią kobiety, a 52,8% ludności to mężczyźni. Miejscowość zamieszkuje 5,1% mieszkańców gminy.

Wieś Karszyn położona jest w gminie Kargowa na południowym wschodzie województwa w paradolinie warszawsko – berlińskiej. Od wschodu graniczy z gminą Kolsko, a od zachodu z gminą Bojadła. Wieś Karszyn leży na trasie będącej drogą powiatową łączącą Kargowę z Klenicą. Miejscowość znajduje się w mezoregionie Kotliny Kargowskiej.



Sołectwo o powierzchni 2791 ha położone wśród lasów, na równinnym terenie, z dużymi zasobami gruntów rolnych, posiada charakter rolniczy. Lasy zajmują 2015 ha,

użytki zielone 356 ha a grunty orne 261 ha, pozostałe grunty 159 ha. Wieś rozlokowana jest wzdłuż jednej głównej osi – drogi utwardzonej nawierzchnią asfaltową, o łącznej długości około 2 km oraz 5 bocznych dróg.

We wsi są 4 zakłady prowadzące działalność gospodarczą, dające kilka miejsc pracy. W okresach zbiorów płodów rolnych i prac kompanijnych sezonowe zatrudnienie znajduje niewielka liczba mieszkańców. Wysoki poziom mechanizacji prac w rolnictwie eliminuje siłę roboczą. Na terenie wsi zlokalizowane jest leśnictwo, gdzie pracę sezonową znajduje kilkoro mieszkańców wsi.

Użytki rolne otoczone są lasami, tworząc swoisty mikroklimat. Gleby charakteryzują się słabymi warunkami wilgotnościowymi z uwagi na niskie sumy opadów i częste posuchy – dni z wysokimi temperaturami bez opadów. Rejon ten narażony jest na przymrozki. Rola kompleksów leśnych jest korzystna z uwagi wyrównywanie amplitud dobowych przebiegów temperatur i wilgotności. Przeważają lasy sosnowe oraz bory głównie sosnowe oraz mieszane bogate w runo leśne – grzyby i jagody, które tworzą zwarty kompleks o pow. 70 ha. Lasy obfitują w zwierzynę leśną, dominują sarny, lisy i dziki. Na terenie sołectwa znajduje się pomnik przyrody – „Długosz Królewski”. Przez północno-wschodnią część gruntów wsi przepływa rzeka Obrzyca, której zlewnia jest źródłem zaopatrzenia w wodę dla miasta Zielona Góra. W mało dostępnych lasach Dźwiny swoje ostoje posiada zwierzyna leśna. Kontrolę łowiecką na tym terenie sprawuje koło łowieckie – Dzik. Duży obszar „Dźwiny” stanowi znaczący zbiornik wód podziemnych rzeki Obry i Obrzyca, przypisywany do wód podziemnych wielkopolskiego zbiornika trzeciorzędowego, obszaru wysoczyzny Kostrzyn – Międzychód – Zbąszyń. Gleby na terenie sołectwa należą do niskiej klasy bonitacji. Uprawia się na nich żyto i ziemniaki. Pomimo wysokiego poziomu wód gruntowych na tym terenie stosunki wilgotnościowe w warstwie uprawnej nie sprzyjają wegetacji, szczególnie w okresach bez opadów, z uwagi na brak podsiąkania. Dominują gleby bielicowe, piaszczyste.

Jakość dróg w sołectwie jest zła, gorsza niż w innych wsiach w gminie. Jedynie część odcinka z Karszyna do Kargowej jest dobra (ok. 5 km).

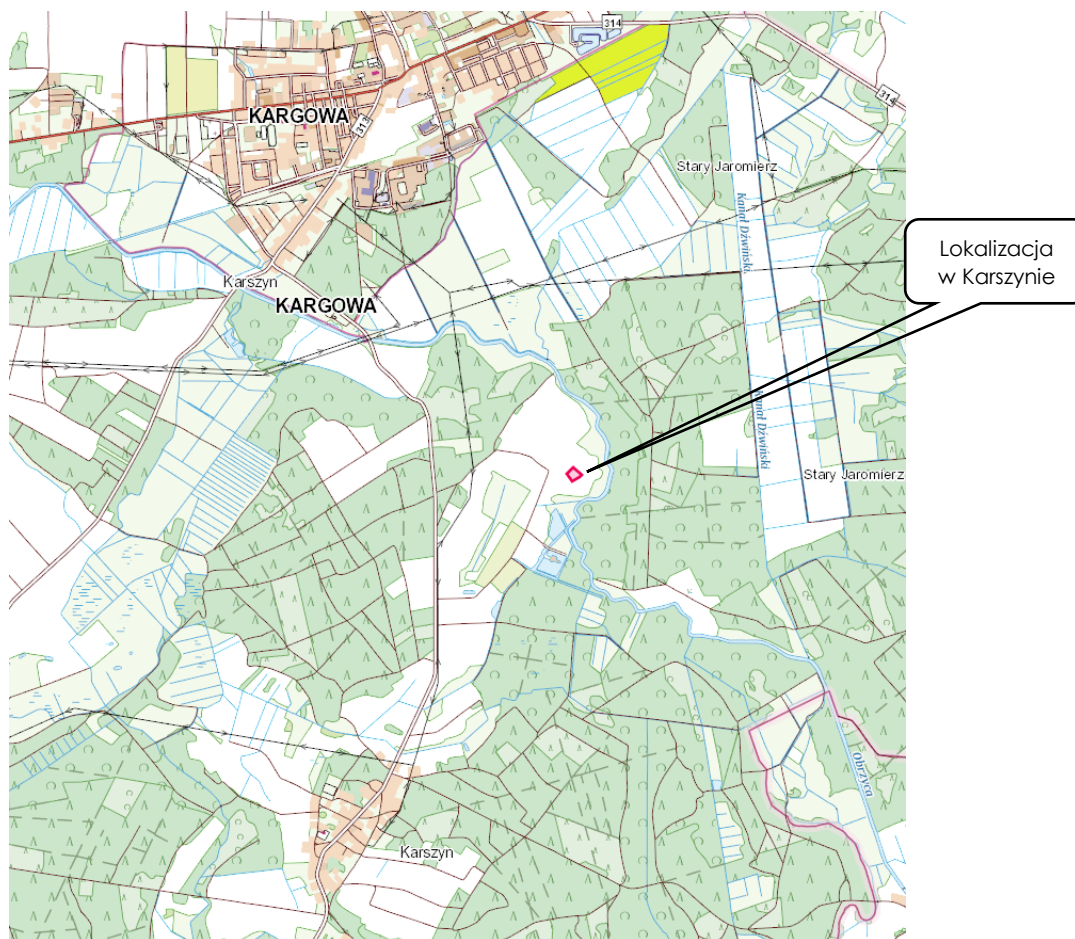
W przeważającej większości dominuje zabudowa z okresu międzywojennego – 1920–1940. We wsi znajdują się tereny pod budownictwo mieszkaniowe – stanowiące własność gminy oraz Agencji Nieruchomości Rolnych.

Osoby szukające spokoju, wypoczynku na łonie natury znajdują w Karszynie oazę szczęśliwości. Dla miłośników pieszych wędrówek jest to doskonałe miejsce na

ucieczkę od cywilizacji. Wystarczy tylko, że w wolne sobotnie popołudnie wybiorą się na ścieżkę dydaktyczno – turystyczną „Zakątki Karszyna” a na pewno zapomną o problemach szarej codzienności. Atrakcją ścieżki jest powierzchniowy pomnik przyrody „Długosz Królewski”, drzewostany różnowiekowe i wielogatunkowe. Odwiedzając Karszyn warto również zobaczyć Kościół Filialny pw. Św. Jadwigi, z barokowym wnętrzem, zbudowany w 1972 r.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północnej części Karszyna, nad rzeką Obrzycą. Jest to spokojna okolica otoczona polami, lasami oraz zbiornikami wodnymi. Dojazd drogą gruntową.

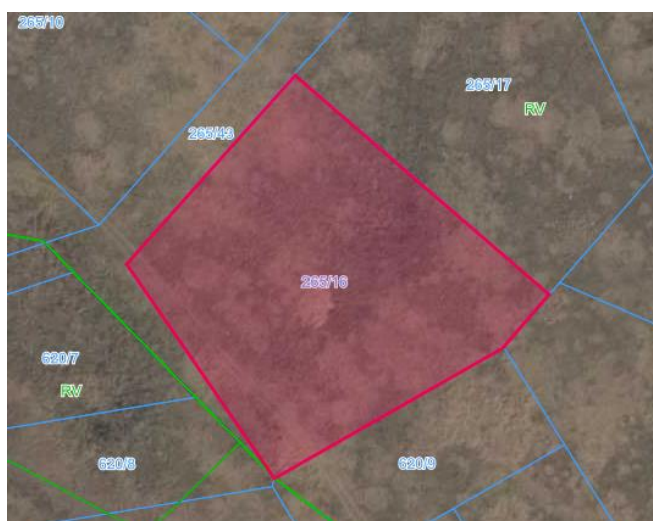
### Położenie nieruchomości w Karszynie



### Bezpośrednie otoczenie działki nr 265/16



### 5.3. ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI



Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Teren płaski. Działka nie jest ogrodzona, porośnięta trawą. Brak nasadzeń. Dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności przejazdu i przechodu przez działkę 620/5 objętą księgą wieczystą ZG2S/00033164/3, przez działkę nr

265/43 objętą księgą wieczystą ZG2S/00030329/7 oraz przez działki 265/36, 265/41 objęte księgą wieczystą ZG2S/00032163/9 oraz przez działki 620/1, 620/2, 620/3, 620/4, 620/6, 620/7, 620/8, 620/9, 620/10, 620/11, 265/45 na rzecz każdego właściciela lub współwłaściciela działki nr 265/16 (dojazd drogą gruntową). Brak mediów.

Klasa gruntu RV – gleby orne słabe, mało żyzne, słabo urodzajne i zawodne. Należą tu gleby zbyt lekkie, za suche, przydatne do uprawy żyta i łubinu, a w latach obfitujących w opady – ziemniaków i seradeli. Do tej klasy zalicza się również płytkie i kamieniste gleby, najczęściej ubogie w substancję organiczną oraz gleby zbyt mokre, nie zmeliorowane lub nie nadające się do melioracji. Gleby lekkie i suche tej klasy należą w zasadzie do kompleksu gleb żytnych słabych lub bardzo słabych. W głównej mierze uzależnione to jest od stosunków wodnych i stopnia kultury. Gleby klasy V



przydatne są tylko pod niektóre gatunki drzew owocowych. Gleby ciężkie i podmokłe klasy V przydatne są najlepiej pod brukiew i kapustę, mieszanki traw oraz niektóre rośliny pastewne. Gleby te należą do kompleksu przydatności rolniczej zbożowo-pastewnego słabego. Pod sady w zasadzie nie nadają się. Zaliczamy tu takie gleby jak: gleby brunatne, rdzawe, płowe, bielcowe wytworzone z piasków i żwirów gliniastych, płytkie mady, rędziny i gleby kamieniste.

Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Zielonej Górze, Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami, stwierdzono co następuje:

- Jednostka ewidencyjna – Kargowa-gmina
- Obręb – 0003 Karszyn
- Numer działki – 265/16
- Rodzaj użytku – grunty orne RV
- Powierzchnia działki – 0,4168 ha

Dokumentacja fotograficzna ilustrująca przedmiotową nieruchomość, dojazd do niej, najbliższe jej otoczenie, a także stan jej zagospodarowania znajduje się w **Załączniku nr 1**, stanowiącego integralną część operatu szacunkowego.

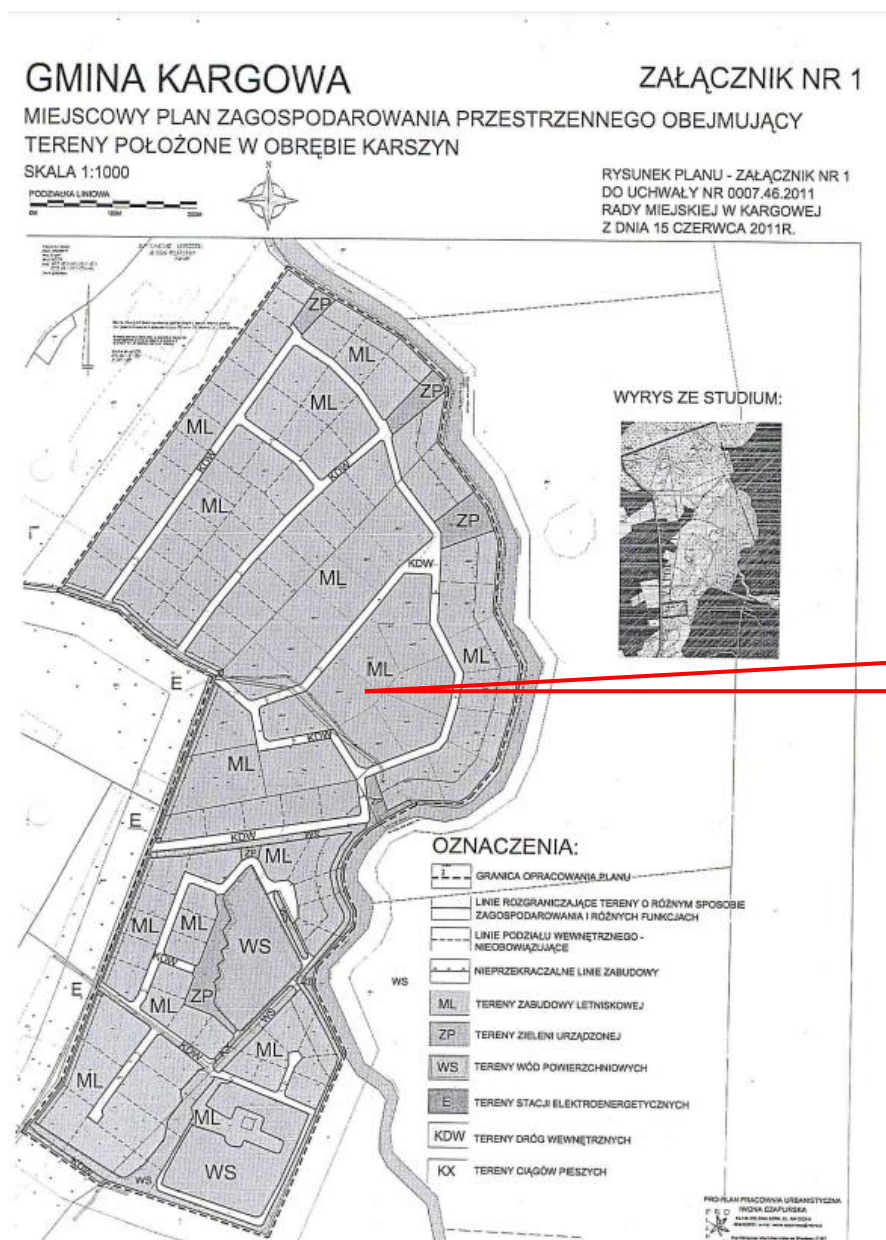
#### 5.4. WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Nieruchomość nie jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej. Dojazd do nieruchomości utrudniony dla samochodu osobowego drogą o nawierzchni gruntowej, wyboistej i nierównej. Nieruchomość ta nie ma dostępu do komunikacji (brak przystanków autobusowych w pobliżu), dostęp do drogi asfaltowej w odległości 1 km. W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny użytkowane rolniczo. W dalszej odległości znajdują się tereny leśne. Przy działce brak urządzeń wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i telekomunikacyjnych.

## VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie informacji uzyskanych z Urzędu Miejskiego w Kargowie ustalono, iż działka oznaczona numerem ewidencyjnym 265/16 (obręb Karszyn) zlokalizowana jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie Uchwałą Rady Miejskiej w Kargowej nr 0007.46.2011 z dnia 15 czerwca 2011 r., teren na którym usytuowana jest nieruchomość (działka ew. nr 265/16 z obrębu Karszyn) przeznaczona jest pod tereny zabudowy letniskowej j ML.

**Załącznik do Ustawy nr 0007.46.2011 Rady Miejskiej w Kargowie, z dnia 15 czerwca 2011 r. – fragment**



Lokalizacja  
wycenianej  
nieruchomości

## VII. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny badaniem objęty został:

- Rodzaj rynku - lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych, przeznaczonych pod zabudowę.
- Obszar rynku – powiat zielonogórski
- Okres badania cen transakcyjnych – 2020-2022 r.

### 7.1. CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE DETERMINUJĄCE SYTUACJĘ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Polska ma stabilną gospodarkę o ugruntowanej pozycji makroekonomicznej. Unikalne warunki do prowadzenia i otwierania biznesu są wspierane przez wielokrotnie potwierdzaną odporność na kryzysy gospodarcze.

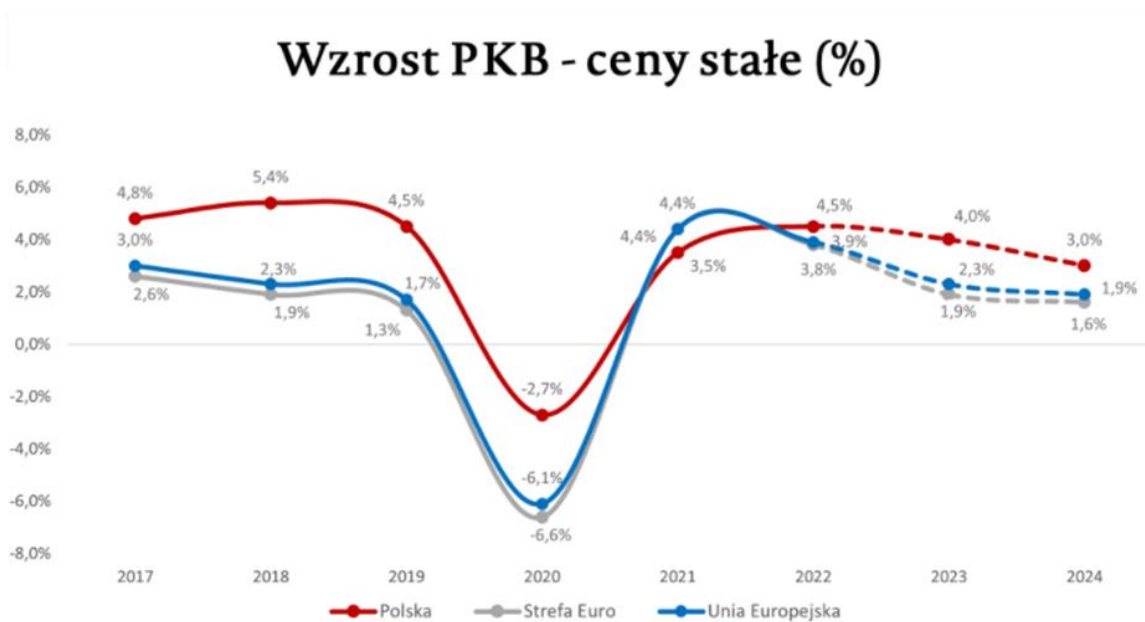
Spowolnienie gospodarcze w 2020 roku w Polsce okazało się łagodniejsze niż to na poziomie średniej unijnej. PKB Polski w 2020 roku spadło o zaledwie o 2,8%, podczas gdy PKB strefy euro skurczyło się o 6.6%. Polska gospodarka weszła w pandemię COVID-19 w relatywnie dobrej pozycji w porównaniu do innych gospodarek.

Według GUS, PKB Polski w 2021 r. urosł o 5,7 proc. To najwyższy wzrost od 14 lat, ale silne odbicie po pierwszym pandemicznym roku 2020 na świecie nie jest niczym nadzwyczajnym. Siłą pociągową gospodarki jest przemysł. Produkt Krajowy Brutto (PKB) wzrósł o 5,7% r/r w 2021 r. wobec 2,5% spadku w poprzednim roku.

W 2021 r. popyt krajowy zwiększył się realnie o 8,2% w porównaniu z 2020 r., w którym zanotowano spadek o 3,4%. Spożycie ogółem w 2021 r. wzrosło realnie o 4,8%, w tym spożycie w sektorze gospodarstw domowych o 6,2% (w 2020 r. zanotowano spadek odpowiednio o 1,1% oraz o 3,0%).

Stopa inwestycji w gospodarce narodowej (relacja nakładów brutto na środki trwałe do produktu krajowego brutto w cenach bieżących) w 2021 r. wyniosła, podobnie jak w 2020 r., 16,6%.

Na koniec 2021 roku, pod względem wielkości PKB, które osiągnęło wartość ok. 660 mld USD, Polska znalazła się na 23 miejscu na świecie i 6 w UE. Tak wynika z danych Międzynarodowego Funduszu Walutowego (MFW).



Źródło: Międzynarodowy Fundusz Walutowy

#### Dane gospodarcze (GUS, IMF, dane za 2021 r.):

- Wartość PKB: 660 mld USD (ceny bieżące),
- Wzrost PKB: 5,7 %,
- Inflacja roczna: + 8,6%,
- Wielkość obrotów handlowych/saldo: eksport 248,6 mld EUR, import 246,4 mld EUR, saldo 2,2 mld EUR.
- Dług publiczny/PKB: 56 % (na koniec roku),
- Stopa bezrobocia: 5,4% (na koniec roku).

Proces modernizacji rozpoczęty w 1989 roku jest kontynuowany. Polska gospodarka staje się w coraz większym stopniu zintegrowana z gospodarką światową. Polskie przedsiębiorstwa są silnie wkomponowane w europejskie łańcuchy produkcyjne, a dla polskich władz priorytetem jest zapewnienie solidnych fundamentów dla rozwoju biznesu i przedsiębiorczości. Ten złożony cel osiągnąć jest za pomocą zapewnienia transparentnych i stabilnych warunków prowadzenia działalności gospodarczej.

Według najnowszych szacunków GUS, w drugim kwartale 2021 roku tempo wzrostu gospodarczego wyrażonego w Produkcie Krajowym Brutto (PKB) było najwyższe w historii. Porównując rok do roku, dynamika sięgnęła aż 11,1%, zatem udało się nadrobić pandemiczne straty z nawiązką. To nie jedyny rekord, jaki osiągnął nasz kraj w ostatnim czasie, jednak w tym przypadku niestety nie ma powodu do optymizmu. Niepokojąco bowiem rosną notowania inflacji, które są najwyższe od 20 lat. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2021 roku wahał się od 2,4% w lutym aż do



9,3% w grudniu porównując do danych z analogicznego okresu roku ubiegłego. Polska z tempem wzrostu cen na poziomie 8 proc. zajmuje trzecie miejsce pod względem wysokości wskaźnika, zaraz po Estonii i Litwie.

Największą dodatnią dynamiką zmian charakteryzują się ceny domów jednorodzinnych, których rokroczne wzrosty według portalu Bankier.pl w pierwszym kwartale 2021 roku wyniosły od 12,6% w Warszawie aż do 24,9% w Gdańsku. Dwucyfrowe wzrosty odnotowuje się także na rynku działek budowlanych. Podwyżki wystąpiły praktycznie we wszystkich województwach, przy czym najwyższe miały miejsce w województwie podlaskim i dolnośląskim, gdzie w pierwszej połowie 2021 roku ceny poszybowały odpowiednio o 32 i 28% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. W województwie mazowieckim wzrost ten wyniósł 22%. Rekordy na rynku nieruchomości windują między innymi ceny materiałów budowlanych, które w ostatnim roku w zasadzie się podwoiły.

Wydawać by się mogło, że galopujące ceny nieruchomości muszą powodować spadek zainteresowania kupujących tym rynkiem. Tak się jednak nie dzieje, na dowód czego w ostatnich miesiącach mamy do czynienia z rozgrzanym popytem i historycznie najlepszymi wynikami sektora budowlanego. Wielu inwestorów przyznaje, że zgromadzone przez lata oszczędności wydaje właśnie teraz ze względu na wysoką inflację i brak innej, opłacalnej alternatywy do lokowania kapitału.

Pandemia COVID-19 odcisnęła piętno na branży budowlanej. Sytuacja na świecie wpłynęła na szybkość podejmowania decyzji dotyczącej zakupu nieruchomości gruntowych oraz na wzrost zainteresowania budową domów. Popularność domów jednorodzinnych stale rośnie, a trend ten jest silnie wzmacniany obawami przed kolejnymi falami pandemii oraz wprowadzeniem pracy zdalnej jako standardowego modelu działania. Coraz więcej osób docenia możliwość posiadania własnego domu z ogrodem lub działki rekreacyjnej.

Do czynników wpływających na kształtowanie się cen działek budowlanych zaliczamy przede wszystkim:

- lokalizację,
- kształt i rozmiar,
- dostępność drogi dojazdowej,
- dostęp do mediów,
- otoczenie działki oraz warunki zabudowy,
- jakość gruntu.

W I połowie 2021 r. nastąpił znaczny wzrost cen ofertowych działek budowlanych w niemalże wszystkich województwach. Największe podwyżki można było zaobserwować w województwie dolnośląskim, gdzie ceny w porównaniu do 2020 r. wzrosły o 28%, oraz w województwie podlaskim, gdzie ceny wzrosły o prawie 32%. Znaczny trend wzrostowy występuje również w województwie warmińsko-mazurskim (↑26%), a także w województwie wielkopolskim (↑27%). Jedynym województwem, gdzie zaobserwowano spadek, jest województwo podkarpackie (↓12%), natomiast w województwie łódzkim i lubuskim ceny utrzymują się na stałym poziomie.

Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, iż w pierwszym półroczu 2021 roku rozpoczęto budowę ponad 54 tysięcy domów jednorodzinnych. Jest to wynik wyższy o 22% w porównaniu do tego samego okresu w 2020 roku. Od stycznia do czerwca 2021 roku wydano ponad 60 tysięcy pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych dla inwestorów indywidualnych, czyli o prawie 29% więcej niż w pierwszej połowie 2020 roku. W ubiegłym roku wydano 101,6 tys. pozwoleń, co stanowi wzrost o 5 procent w porównaniu do 2019 r.

Analizując wyniki dotyczące zainteresowania zakupem poszczególnych typów nieruchomości można zauważyć, że spada popularność lokali mieszkalnych na rzecz wzrostu zainteresowania domami jednorodzinymi. Obecnie obserwujemy znaczny spadek liczby ogłoszeń, co oznacza, że działek budowlanych nie przybywa. We wszystkich województwach spada liczba ofert sprzedaży działek. Największy spadek odnotowano w województwach: podlaskim (↓24%), pomorskim (↓23%) oraz zachodniopomorskim i śląskim (↓21%). Wyjątek stanowi województwo podkarpackie, gdzie liczba ogłoszeń na koniec drugiego kwartału wzrosła o 4 procent. Malejąca podaż ogłoszeń ma znaczący wpływ na wzrost cen gruntów niezabudowanych. Największy wzrost odnotowano w miejscowości Kosakowo (woj. pomorskie), gdzie ceny ofertowe działek wzrosły o 20 procent w porównaniu do pierwszego kwartału i o aż 35 procent w ciągu ostatnich sześciu miesięcy.

W ciągu ostatniego roku można zaobserwować ciągły wzrost cen działek. Na rosnący popyt nieruchomości gruntowych niezabudowanych niewątpliwie wpływ miały niskie stopy procentowe. Kolejnym czynnikiem, który wpływa na popularność działek, jest rosnąca inflacja. Polacy chętnie inwestują swoje oszczędności w nieruchomości. Dodatkowo wzrost cen gruntów niezabudowanych jest stale napędzany przez rosnące ceny lokali mieszkalnych oraz domów. Według analityków rynku nieruchomości osoby, które planują zakup działki, powinny pospieszyć się z

podjęciem decyzji, ponieważ prawdopodobnie za 5 lat ceny mogą poszybować mocno w górę.

## 7.2. CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W 2020 roku w gminie Kargowa oddano do użytku 55 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 9,46 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa lubuskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Kargowa to 1 926 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 331 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa lubuskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 50,9% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 49,1% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Kargowa to 3,85 i jest porównywalna do przeciętnej liczby izb dla województwa lubuskiego oraz porównywalna do przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku w gminie Kargowa to 78,90 m<sup>2</sup> i jest mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa lubuskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 98,03% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 96,83% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 94,34% mieszkań posiada łazienkę, 80,74% korzysta z centralnego ogrzewania, a 71,81% z gazu sieciowego.

W 2019 roku we wsi Karszyn oddano do użytku 1 mieszkanie. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 3,34 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa lubuskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach we wsi Karszyn to 4,00 i jest porównywalna do przeciętnej liczby izb dla województwa lubuskiego oraz nieznacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2019 roku we wsi Karszyn to 76,00 m<sup>2</sup> i jest znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa lubuskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Według danych archiwalnych pochodzących z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2002 roku dotyczących instalacji techniczno-sanitarnych na 77

zamieszkałych wówczas mieszkań 69 mieszkań przyłączonych było do wodociągu, 66 nieruchomości wyposażonych było w ustęp splukiwany, 36 korzystało z centralnego ogrzewania, a 41 z pieców grzewczych. Z kanalizacji korzystało 71 budynków mieszkalnych. Żadna nieruchomość nie była podłączona do gazu sieciowego.

W miarę postępującej urbanizacji i rozwoju miast działki gruntowe zabudowywane są powierzchniami mieszkalnymi oraz komercyjnymi. Dostępność gruntów jest czynnikiem niezbędnym do budowy, czyli rozwoju strony podażowej rynku nieruchomości. Planowanie przestrzenne wraz z polityką władz lokalnych mają kluczowe znaczenie w dostarczaniu nowych terenów budowlanych dla rozwijających się miast. Normalnym kierunkiem rozwoju jest przekształcanie i zagospodarowywanie terenów rolnych, które stają się terenami budowlanymi.

Pandemia nasiliła trwający od lat trend ucieczki Polaków z miast. Spełnienie marzenia o domu na wsi utrudniają jednak wysokie ceny działek budowlanych.

Działki budowlane sprzedają się najlepiej od lat – donosi „Puls Biznesu”. Według danych Ministerstwa Sprawiedliwości w 2020 r. transakcji dotyczących gruntów było o blisko 20 proc. więcej niż rok wcześniej.

To, że przeprowadzamy się z miast na wieś, nie jest niczym nowym – taki trend trwa już od dawna. Od kilku lat wyraźnie się jednak nasila. Według danych resortu sprawiedliwości od 2017 r. Polacy kupują znacznie więcej działek budowlanych niż przedtem. Dzieje się tak nawet mimo coraz wyższych cen i rosnących z każdym rokiem kosztów budowy domu. Marzeń o domu nie powstrzymała nawet pandemia – przeciwnie, w grudniu 2020 r. padł rekord, jeśli chodzi o liczbę wydanych pozwoleń na budowę.

Duży ruch na rynku działek budowlanych ma kilka przyczyn. Po pierwsze jest to kontynuacja zjawiska znanego z lat poprzednich, czyli przenoszenia się Polaków na wieś lub do małych miejscowości wokół dużych ośrodków miejskich. Po drugie na sytuację z pewnością wpłynęła pandemia, która sprawiła, że mieszkańcom miast zaczęły bardziej doskwierać niedogodności takie jak smog, zbyt mały metraż mieszkań i brak dostępu do terenów zielonych. Po trzecie wreszcie wiele osób postrzega zakup ziemi jako zabezpieczenie swoich oszczędności na niepewne czasy.

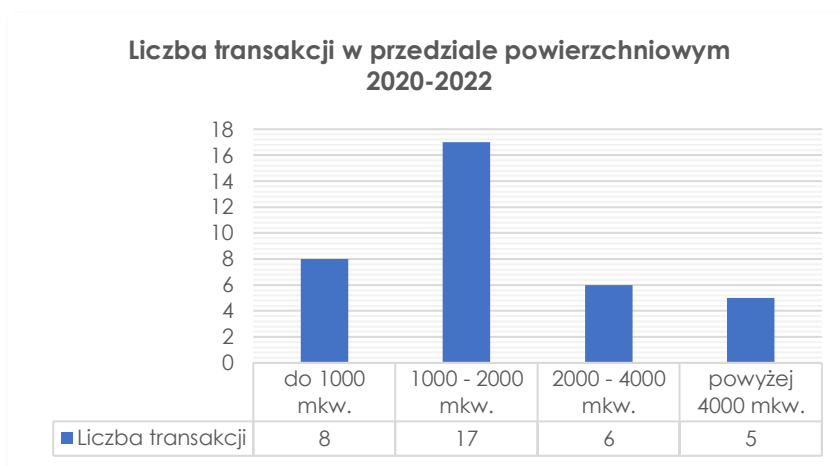
Przy prawidłowo funkcjonującym rynku nieruchomości, wartość nieruchomości powinna powoli, ale systematycznie wzrastać. Od początku 2006 r. zauważalne jest ożywienie na rynku, które trwa do dzisiaj.

Dla większości osób najważniejsze cechy to:

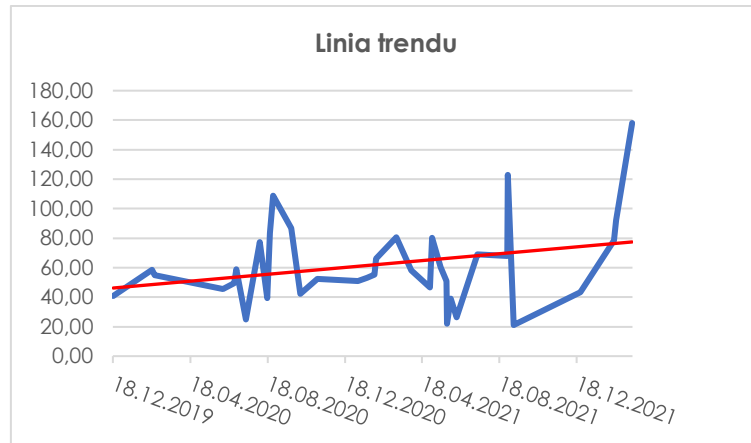
- lokalizacja nieruchomości,
- warunki ekologiczno – przyrodnicze: zielen, tereny rekreacyjne,
- warunki dojazdu komunikacją miejską i możliwości parkingowe,
- rodzaj i standard sąsiedztwa oraz jego wpływ na prestiż lokalizacji,
- uciążliwości lokalizacyjne: ruch uliczny, hałas, zanieczyszczenie,
- stan zagospodarowania rejonu i otoczenia: sklepy, szkoła, poczta, banki, urzędy, instytucje obsługi mieszkańców.

Przeciętna wartość działki rolnej pod zabudowę w powiecie zielonogórskim w ciągu ostatnich dwóch lat wyniosła **60 PLN/mkw.** Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy transakcji dotyczących gruntów rolnych przeznaczonych pod zabudowę.

Transakcje odbyły się w latach **2020-2022**. Jako rynek lokalny uwzględniono transakcje, które odbyły się na terenie gmin z powiatu zielonogórskiego. Przedmiotem analizy były nieruchomości stanowiące działki rolne niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę inną niż zagrodowa. Powierzchnie gruntów wynosiły **od 600 mkw. do 8000 mkw.** Ilość transakcji w przedziałach powierzchniowych przedstawia poniższy wykres.

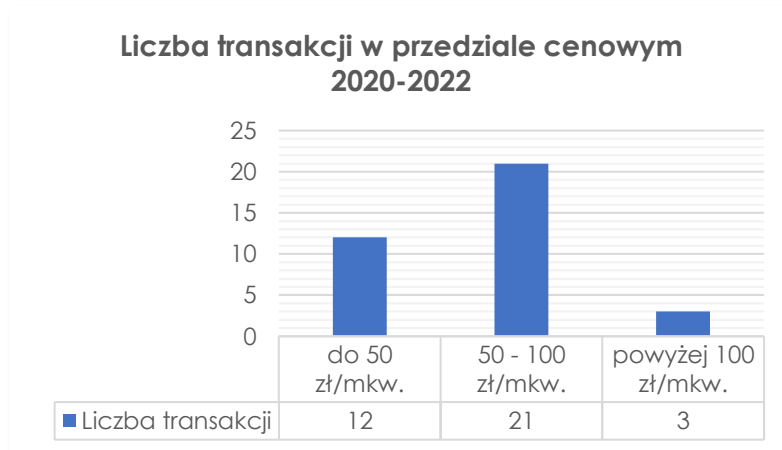


W celu dokonania analizy badano akty notarialne, nie uwzględniono transakcji, co do których zachodzi podejrzenie, że były zawierane w warunkach szczególnych. Ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych na terenie powiatu zielonogórskiego w latach **2020-2022** wzrosły w stosunku do lat ubiegłych. Ostatnio można zaobserwować dodatni trend w wysokości **t = 1,3%/m-c.**



Wyceniana nieruchomość znajduje się **Karszynie**, w otoczeniu gruntów rolnych przeznaczonych pod zabudowę lotniskową. Brak w pobliżu zabudowań, mediów, połączeń komunikacyjnych, punktów handlowo-usługowych.

Ceny gruntów niezabudowanych w **powiecie zielonogórskim** kształtują się na poziomie od **20 – 150 PLN** za metr kwadratowy, w zależności od dokładnej lokalizacji, uzbrojenia terenu i powierzchni gruntu. Ilość transakcji przedstawia poniższy wykres.



Najbardziej poszukiwane są działki o regularnym kształcie w dobrej lokalizacji. Ceny rynkowe nieruchomości określono na podstawie własnych analiz rynku lokalnego, badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz informacji biur obrotu nieruchomościami. Ze względu na charakter nieruchomości wycenianej, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Obecnie na rynku nieruchomości gruntowych w powiecie zielonogórskim jest ograniczona podaż i duży popyt. Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości

wycenianej, ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

### Cechy rynkowe i ich skala ocen

Cecha rynkowa	Ocena	Opis	Punkt.
<b>Lokalizacja i sąsiedztwo</b>  50%	dobrze	Dobry dostęp do komunikacji podmiejskiej, obiektów handlowo – usługowych, obiektów oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej. Obecność terenów zielonych, zagospodarowana okolica, poczucie bezpieczeństwa, dobre sąsiedztwo – prestiż (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne), mało uciążliwy ruch uliczny, z dala od dróg szybkiego ruchu, torów klejowych.	3
	przeciętne	W odległości ponad 500 m od przystanków komunikacji podmiejskiej, dobry dostęp do obiektów handlowo – usługowych i innych obiektów użyteczności publicznej. Zagospodarowana okolica, bliskość terenów zielonych, poczucie bezpieczeństwa.	2
	poniżej przeciętnej	Strefa peryferyjna, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji podmiejskiej i obiektów użyteczności publicznej. Hałas uliczny, średnio zadbane okolice, tereny zielone w dalszej odległości, brak poczucia bezpieczeństwa.	1
<b>Uzbrojenie/wyposażenie w infrastrukturę techniczną</b> 15%	pełne	Pełna infrastruktura techniczna w bliskiej odległości.	3
	częściowe	Częściowa infrastruktura techniczna w bliskiej odległości.	2
	brak	Infrastruktura techniczna do wykonania.	1
<b>Jakość drogi dojazdowej</b> 25%	dobra	nawierzchnia bitumiczna lub utwardzona	3
	przeciętna	częściowo utwardzona	2
	niska	droga gruntowa	1
<b>Powierzchnia działki</b> 10%	duża	powyżej 2000 mkw.	3
	średnia	od 1000 mkw. do 2000 mkw.	2
	mała	poniżej 1000 mkw.	1

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi ustalono na podstawie rynku lokalnego. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

### 7.3. RELACJA MIĘDZY POPYTEM A PODAŻĄ

Generalnie, relacje pomiędzy podażą i popytem oraz poziom obrotów obrazuje liczba zawartych transakcji na przyjętym rynku lokalnym. W skali roku notuje się na lokalnym rynku kilkadziesiąt transakcji wolnorynkowych. Największy popyt i najmniejsza podaż dotyczy najbardziej atrakcyjnych terenów możliwych do rozsądnego i atrakcyjnego zagospodarowania. Od kilku lat na terenie powiatu zielonogórskiego obserwuje się tendencje, iż wraz ze wzrostem procesów urbanizacyjnych następuje



wzrost zainteresowania mieszkańców możliwością zamieszkania na terenach podmiejskich, pozwalających na osiągnięcie większej kameralności mieszkania oraz stwarzających dogodniejsze warunki dla rekreacji i wypoczynku. Postępujące uzbrojenie terenu, realizacja lokalnych układów komunikacyjnych powoduje stały wzrost cen okolicznych gruntów oraz eskalację oczekiwań właścicieli, co do przyszłych zysków związanych z ich sprzedażą. Znajduje to zdecydowane odbicie na rynkach lokalnych. Coraz mniej wolnych terenów, a co za tym idzie coraz wyższe ceny pozyskiwania gruntów nie odstrasza już inwestorów, tak jak miało to miejsce jeszcze w niedalekiej przeszłości. Developerzy zdają sobie sprawę, iż przy obecnych relacjach popytu i podaży na rynku są w stanie sprzedać nieruchomości po znacznie wyższych cenach niż kiedyś.

## VIII. SPOSÓB WYCENY

Oszacowano określoną w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących warunków:

- strony są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Zgodnie z artykułem 154 (ust. 1) ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowanie nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”



Dla ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej**, biorąc do analizy nieruchomości podobne w zakresie prawnym, cech fizycznych i lokalizacji.

Według art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

Według § 4 ust. 1 i 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.” „4. Przy metodzie korygowania ceny średniej, do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.”

**Podejście porównawcze** stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek

nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. mkw. powierzchni gruntu, mkw. powierzchni budynku, m<sup>3</sup> kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;

d) inny wiarygodny sposób.

**Metoda korygowanej ceny średniej** zakłada, że wartość nieruchomości szacowanej odpowiada średniej cenie obliczonej na podstawie próbki reprezentatywnej nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej o wartości cech różniących z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura określania wartości przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest następująca:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ),
- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ],
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

$u_i$  - wartość i-tego współczynnika korygującego

$n$  – liczba współczynników korygujących

- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

### **Wartość dla wymuszonej sprzedaży – WRW.**

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,

- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy,

można stwierdzić jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z założeń (innymi słowy - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądź wystąpią z istotnymi ograniczeniami np. presja czasu) - uzyskaną wartość nieruchomości nie możemy utożsamiać z wartością rynkową. W takim przypadku dokonuje się oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – WRW – która oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia np. czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$\mathbf{WRW = W_r \times (W_a + W_c)}$$

gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

## **IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ**

Obliczenia dotyczące niezabudowanej nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny:

- Do końcowych obliczeń wyselekcjonowano bazę 36 transakcji porównawczych,
- Baza ta charakteryzuje się bardzo podobnymi wskaźnikami,
- Ceny nieruchomości zostały zaktualizowane na dzień wyceny.

## Zestawienie transakcji porównawczych:

Lp	Data zawarcia umowy	Dane adresowe działki	Pow. działki	Cena transakcji brutto	Cena jednostkowa 1 mkw.	ilość m-cy	25.04.2022
1	18.12.2019	UL. ŁOCHOWSKA, SULECHÓW	6 377	260 000,00	40,77	28,00	56
2	17.02.2020	WIŚNIOWE WZGÓRZE, ŚWIDNICA	1 285	75 000,00	58,37	26,00	78
3	21.02.2020	Wypoczynek, ŚWIDNICA	1 166	64 000,00	54,89	26,00	73
4	21.02.2020	Wypoczynek, ŚWIDNICA	1 032	56 700,00	54,94	26,00	74
5	08.06.2020	UL. SPOKOJNA, CIGACICE	1 298	59 000,00	45,45	23,00	59
6	26.06.2020	UL. CHŁAPOWSKIEGO, ZABÓR	1 034	51 000,00	49,32	22,00	63
7	29.06.2020	Mieszka I, ŚWIDNICA	1 102	65 000,00	58,98	22,00	76
8	14.07.2020	UL. ORZECHOWA, SULECHÓW	6 440	160 000,00	24,84	21,00	32
9	05.08.2020	Długa, ŚWIDNICA	710	55 000,00	77,46	21,00	99
10	17.08.2020	UL. BOLESŁAWA KRZYWOUSTEGO, SULECHÓW	3 827	150 000,00	39,20	20,00	49
11	21.08.2020	Akacyjowa, NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI	600	50 000,00	83,33	20,00	105
12	26.08.2020	UL. SŁONECZNA, CIGACICE	974	106 000,00	108,83	20,00	137
13	24.09.2020	Gajowa, NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI	1 361	118 000,00	86,70	19,00	108
14	08.10.2020	UL. AKACJOWA, CIGACICE	1 422	60 000,00	42,19	19,00	53
15	04.11.2020	Kochanowskiego, NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI	955	50 000,00	52,36	18,00	65
16	07.01.2021	UL. KWIATOWA, CIGACICE	1 180	60 000,00	50,85	16,00	61
17	21.01.2021	UL. MIESZKA I, ŚWIDNICA	1 133	60 000,00	52,96	15,00	63
18	02.02.2021	UL. OGRODOWA, CIGACICE	2 709	150 000,00	55,37	15,00	66
19	04.02.2021	UL. PODGÓRNA, CIGACICE	1 000	66 000,00	66,00	15,00	79
20	08.03.2021	UL. SPOKOJNA, NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI	932	75 000,00	80,47	14,00	95
21	01.04.2021	UL. KWIATOWA, CIGACICE	1 119	65 000,00	58,09	13,00	68
22	30.04.2021	UL. LEŚNA, SULECHÓW	4 287	200 000,00	46,65	12,00	54
23	04.05.2021	UL. PODGÓRNA, CIGACICE	1 496	120 000,00	80,21	12,00	93
24	17.05.2021	UL. CHŁAPOWSKIEGO, ZABÓR	1 190	72 000,00	60,50	11,00	69
25	26.05.2021	UL. CHŁAPOWSKIEGO, ZABÓR	1 273	65 000,00	51,06	11,00	58
26	27.05.2021	UL. J. SŁOWACKIEGO, BRZEZIE K. SULECHOWA	2 714	60 000,00	22,11	11,00	25
27	02.06.2021	UL. RÓŻANA, KARGOWA	1 288	50 000,00	38,82	11,00	44
28	11.06.2021	UL. WIEJSKA, BRZEZIE K. SULECHOWA	3 224	85 000,00	26,36	10,00	30
29	14.07.2021	UL. PODGÓRNA, CIGACICE	942	65 000,00	69,00	9,00	77
30	30.08.2021	UL. ODRZAŃSKA, CIGACICE	2 206	150 000,00	68,00	8,00	75
31	31.08.2021	UL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO, BABIMÓST	2 853	350 919,00	123,00	8,00	136
32	09.09.2021	UL. ODRZAŃSKA, SULECHÓW	4 031	85 000,00	21,09	8,00	23
33	23.12.2021	UL. TADEUSZA STYKI, BRZEZIE K. SULECHOWA	7 933	344 000,00	43,36	4,00	46
34	14.02.2022	Wandy Komarnickiej, WILKANOWO	1 046	82 000,00	78,39	2,00	80
35	18.02.2022	UL. OGRODOWA, ŚWIDNICA	1 357	125 000,00	92,11	2,00	95
36	15.03.2022	UL. RÓŻANA, KARGOWA	949	150 000,00	158,06	1,00	160
		<b>max</b>	<b>7 933</b>	<b>350 919</b>	<b>158</b>		<b>160</b>
		<b>min</b>	<b>600</b>	<b>50 000</b>	<b>21</b>		<b>23</b>
		<b>średnia</b>	<b>2 068</b>	<b>107 212</b>	<b>62</b>		<b>73</b>
		<b>trend</b>	<b>1,3</b>				

## Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej

Lp.	Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o c. min.	Nieruchomość o c. max.
1.	Lokalizacja	1	1	3
2.	Uzbrojenie	1	1	3
3.	Jakość dojazdu	1	1	3
4.	Powierzchnia	3	3	1

Lp.	Cecha	Waga	Ocena	Współczynnik dla cechy		Gradacja	Współczynnik
				min	max		
1.	Lokalizacja	50	dobra			1,098	
			przeciętna	0,158	1,098	0,628	0,158
			poniżej przeciętnej			0,158	
2.	Uzbrojenie	15	pełne			0,329	
			częściowe	0,047	0,329	0,188	0,047
			brak			0,047	
3.	Jakość dojazdu	25	dobra			0,549	
			przeciętna	0,079	0,549	0,314	0,079
			niska			0,079	
4.	Powierzchnia działki	10	duża			0,220	
			średnia	0,032	0,220	0,126	0,220
			mała			0,032	
RAZEM				0,237	1,646		0,504

Wartość nieruchomości położonej w Karszynie nr ew. 265/16 wynosi:

Wartość rynkowa 1 mkw.	$W_j = C_{\text{śr}} * \sum u_i =$	<b>36,74</b>	zł/mkw.
---------------------------	------------------------------------	--------------	---------

$$4\ 168\ \text{mkw.} \times 36,74\ \text{zł} = 153\ 115,65\ \text{zł}$$

po zaokrągleniu:

**153.000,00 PLN**

słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące złotych

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży:**

$$\mathbf{WRW = W_r \times (W_a + W_c)}$$

gdzie:

W<sub>r</sub> - wartość rynkowa,

W<sub>a</sub> - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W<sub>c</sub> - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie 10%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości poziom współczynnika zachęty ustalono na poziomie 10%.

Dla szacowanej nieruchomości:

W<sub>a</sub> = 0,90 (10% obniżenia wartości)

W<sub>c</sub> = 0,90 (10% obniżenia wartości)

$$\mathbf{WRW = 153\ 000 \times 0,90 \times 0,90 = 123\ 930\ PLN}$$

Oszacowana wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

**przyjęto WRW = 124 000 PLN**

**słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące złotych**



## X. WNIOSKI

Określona wartość rynkowa nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Określona wartość jest zbliżona do ceny minimalnej, gdyż cechy danej nieruchomości odpowiadają nieruchomościom o przeciętnych cechach.

Wyliczona w ten sposób wartość określa najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, ale w warunkach normalnych, rozciągniętych w czasie i przy odpowiednim wyeksponowaniu przedmiotu sprzedaży.

Oszacowana wartość prawa własności gruntu części nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 265/16 o pow. 4168 mkw., jest wartością rynkową i stanowi „szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”. Określona w operacie szacunkowym wartość prawa własności przedmiotowej części nieruchomości wynika zarówno ze stanu rynku nieruchomości jak i indywidualnych cech działki gruntu będącej przedmiotem wyceny oraz uwzględnia funkcję nieruchomości.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży stanowi wartość rynkowa pomniejszona o współczynniki zachęty i atrakcyjności, spowodowane ograniczeniami czasowymi oraz działaniem pod presją.

Na rynku lokalnym rozrzut cen transakcyjnych jest bardzo duży. Określona w operacie wartość wynika ze stanu nieruchomości i stanu rynku w konkretnym czasie, może ona ulec zmianie na skutek zmian dotyczących bezpośrednio szacowanej nieruchomości lub zmian na rynku lokalnym. Na datę wyceny rynek nieruchomości w Polsce jest trudno przewidywalny – skutkuje to dużym rozrzutem cen transakcyjnych oraz znacznym spadkiem liczby zawieranych transakcji.

## XI. KLAUZULE:

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnień z nim formy i treści takiej publikacji. Nie można go wykorzystać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- W kwestiach spornych dokładne obliczenia i przeprowadzone analizy mogą zostać ujawnione w celu potwierdzenia prawidłowych obliczeń.

Zielona Góra, kwiecień 2022 r.



## XII. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna

Załącznik nr 2. Wrys z mapy ewidencyjnej

Załącznik nr 3. Wypis z rejestru gruntów

Załącznik nr 4. Elektroniczny odpis księgi wieczystej

Załącznik nr 5. Polisa ubezpieczeniowa

Załącznik nr 1**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA****Droga dojazdowa****Grunt****Sąsiedztwo**



Załącznik nr 2

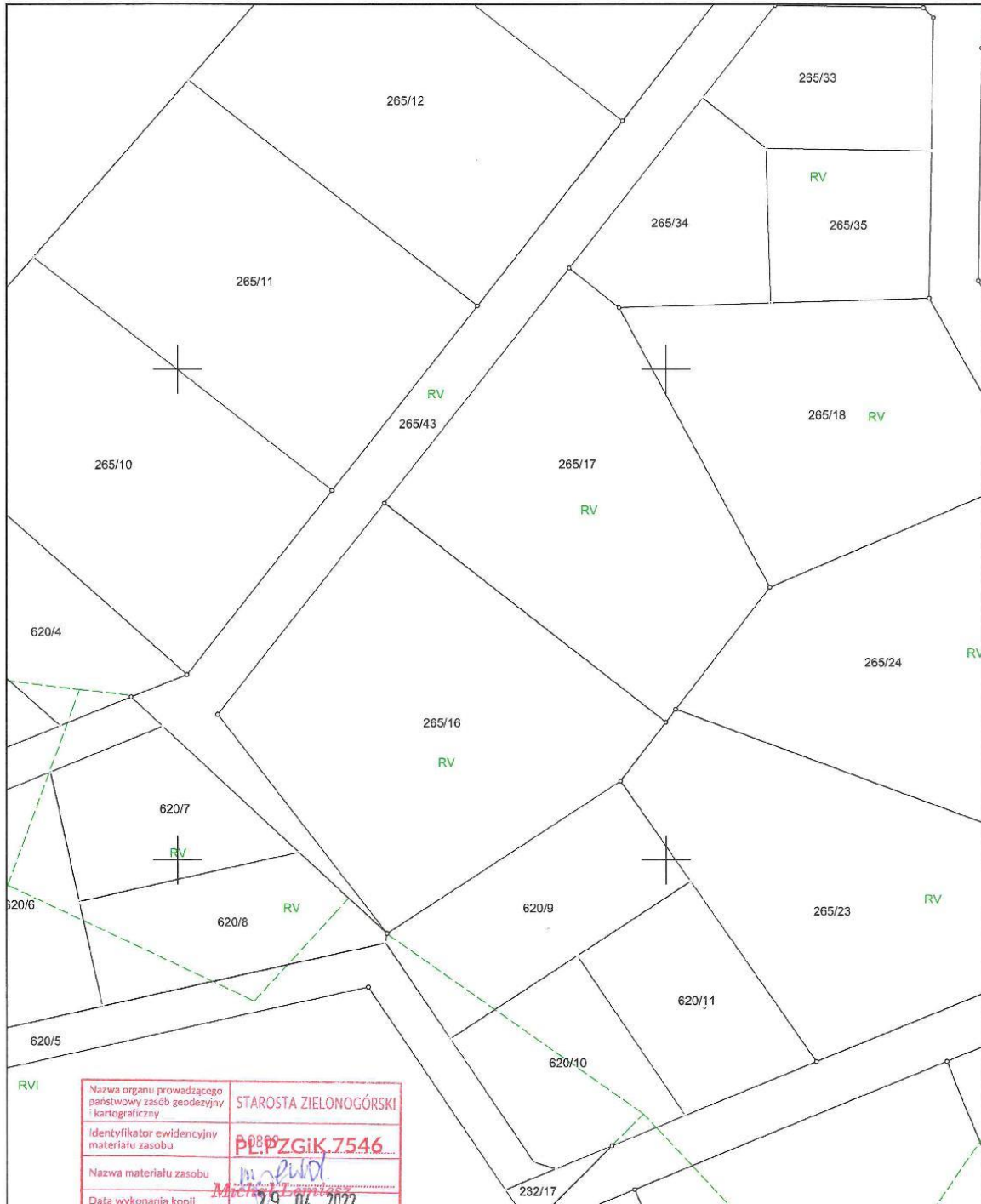
## Wyrys z mapy ewidencyjnej

STAROSTA ZIELONOGÓRSKI

Województwo: Lubuskie  
 Powiat: zielonogórski  
 Jednostka ewidencyjna: Kargowa-gmina  
 Obręb ewidencyjny: Karszyn  
 080904\_5 0003

Skala 1:1000

5.169.28.03.4, 5.169.28.08.2



Wykonał: Michał Lemiesz  
 Referent  
 Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze

Data wykonania kopii dn. 29-04-2022 r.

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału  
 państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa materiału zasobu: mapa ewidencyjna

## Załącznik nr 3

## Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA ZIELONOGÓRSKI		Województwo: Lubuskie Powiat: zielonogórski Jednostka ewidencyjna: Kargowa-gmina Obręb ewidencyjny: <b>080904_5.0003, Karszyn</b> Miejscowość: KARSZYN (idTERYT: 0910009)					
GG-I.6621.1.854.2022							
<b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b> według stanu na dzień: 2022-04-28 12:17:00							
Jednostka rejestrowa gruntów: <b>080904_5.0003.G193</b>							
<b>WŁAŚCICIELE/WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: <b>własność</b> grupa rejestrowa: 7.2					
POGORZELSKI JAROSŁAW ROMAN rodzice: STANISŁAW, DANUTA PESEL: 85021604356 Zam. 83-110 TCZEW UL. CZYŻYKOWSKA 64A m.4							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Polożenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
	265/16		Grunty ome	RV	0.4168	0.4168	ZG2S/00030331/4
Identyfikator działki: <b>080904_5.0003.265/16</b> UWAGI - DZIAŁKA: 265/16 Każdoczesnemu właścicielowi działki 265/16 przysługuje prawo przejazdu i przechodu przez działki 265/36, 265/41 (KW ZG2S/00032163/9) oraz przez działki 265/42, 265/43, 265/44, 265/45 (KW ZG2S/00030329/7).							
	265/17		Grunty ome	RV	0.3651	0.3651	ZG2S/00030331/4
Identyfikator działki: <b>080904_5.0003.265/17</b> UWAGI - DZIAŁKA: 265/17 Każdoczesnemu właścicielowi działki 265/17 przysługuje prawo przejazdu i przechodu przez działki 265/36, 265/41 (KW ZG2S/00032163/9) oraz przez działki 265/42, 265/43, 265/44, 265/45 (KW ZG2S/00030329/7).							
<b>Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.7819</b>							

W dniu: 28.04.2022

dokument sporządzony przez: Marzena Nowak

-----  
(podpis)Signed by /  
Podpisano przez:Piotr Sawicki  
Powiat  
ZielonogórskiDate / Data:  
2022-04-29 14:42-----  
(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

## Załącznik nr 4

## Elektroniczny odpis księgi wieczystej

24.04.2022, 22:23 [https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw\\_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk](https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZG25/00030331/4, STAN Z DNIA 2022-04-24 22:23  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIEBODZINIE, VII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SUŁECHOWIE - ZG25

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	8, 9
-----------------------------	---	-------------------	------

## Działy ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	265/16			1, 2, 3, 4, 5
Identyfikator działki	080904_5_0003_265/16			
Obszar ewidencyjny (numer, nazwa)	0003, KARSZYŃ			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, ZIELONOGÓRSKI, KARGOWA, KARSZYŃ	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	ZG25 / 00012124 / 8, 0,4168 HA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	265/17			1, 2, 3, 4, 5
Identyfikator działki	080904_5_0003_265/17			
Obszar ewidencyjny (numer, nazwa)	0003, KARSZYŃ			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, ZIELONOGÓRSKI, KARGOWA, KARSZYŃ	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	ZG25 / 00012124 / 8, 0,3651 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,7819 HA	Nr podstawy wpisu	8, 9
----------------------------	-----------	-------------------	------

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	1	WYPIS I WYRYS, 2010-12-09, STAROSTA ZIELONOGÓRSKI, ZIELONA GÓRA; 6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG25/00001615/11/001, 2011-06-27 11:46:37, 2011-10-20-10.44.06.934207,
-------------------	---	---

[https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw\\_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk](https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk)

12

24.04.2022, 22:24 [https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw\\_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk](https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZG25/00030331/4, STAN Z DNIA 2022-04-24 22:24  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIEBODZINIE, VII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SUŁECHOWIE - ZG25

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

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

## Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			18, 19, 20, 24, 28, 29
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIENEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Treść prawa	NIEODPŁATNA I NIEOGRAŃCZONA W CZASIE SŁUŻBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ 620/5 OBJĘTA KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ZG25/00033164/3, PRZEZ DZIAŁKĘ NR 265/43 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ZG25/00030329/7 ORAZ PRZEZ DZIAŁKI 265/36, 265/41, OBJĘTE KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ZG25/00032163/9 ORAZ PRZEZ DZIAŁKI 620/1, 620/2, 620/3, 620/4, 620/6, 620/7, 620/8, 620/9, 620/10, 620/11, 265/45 NA RZECZ KAZDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LUB WSPÓŁWŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 265/16, 265/17 OBJĘTE NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	ZG25 / 00030329 / 7	
		Kolejny numer wpisu	12	
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	ZG25 / 00032163 / 9	
		Kolejny numer wpisu	1	
	Lp. 3.	Numer księgi wieczystej	ZG25 / 00032164 / 6	
		Kolejny numer wpisu	2	
	Lp. 4.	Numer księgi wieczystej	ZG25 / 00032589 / 1	
		Kolejny numer wpisu	2	
	Lp. 5.	Numer księgi wieczystej	ZG25 / 00033164 / 3	
		Kolejny numer wpisu	2	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PO PODZIALE DZIAŁKI 265/15 NA DZIAŁKI 265/36, 265/37, A NASTĘPNIE PODZIALE DZIAŁKI 265/37 NA DZIAŁKI 265/41, 265/42, 265/43, 265/44, 265/45, W		

[https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw\\_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk](https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk)

10

24.04.2022, 22:25 [https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw\\_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk](https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZG25/00030331/4, STAN Z DNIA 2022-04-24 22:25  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIEBODZINIE, VII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SUŁECHOWIE - ZG25

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				14
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współwłasności)	Lp. 1.	2	1/1	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAROSŁAW ROMAN POGORZELSKI, STANISŁAW, DANUTA, 85021604356				

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	14	UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI, 3394/2013, 2013-04-18, JACEK WĄROŃSKI, GDYNIA; 28-30 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/miona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG25/000112713/005, 2013-04-22 13:23:42, 2013-04-24-11.46.03.118812, NIE, 28-30 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
-------------------	----	---

[Powrót](#)

[https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw\\_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk](https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk)

10

24.04.2022, 22:25 [https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw\\_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk](https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZG25/00030331/4, STAN Z DNIA 2022-04-24 22:25  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIEBODZINIE, VII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SUŁECHOWIE - ZG25

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			38, 41
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	WSZCZĘTO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z WNIOSKU WIERZCIELA BANKU BGZ BNP PARIBUS S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JAROSŁAWI POGORZELSKIEMU W SPRAWIE KM 1059/18			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI Z PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ Z WNIOSKU WIERZCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE KM 598/19		

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	38	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1059/18, 2018-12-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWIEBODZINIE ELIŻA NOWOCRYTA; 220 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG25/00004473/18/001, 2018-12-12 11:45:00, 2019-03-13-10.25.20.449573, NIE, 218-217 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
	41	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 598/19, 2020-09-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWIEBODZINIE ELIŻA NOWOCRYTA; 245 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG25/00002963/20/001, 2020-09-16 15:11:00, 2020-10-21-10.43.18.466897, NIE, 241-242 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

[https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw\\_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk](https://przelegadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk)

11

24.04.2022, 22:25 [https://pze.gda.pl/ekw.ms.gov.pl/ekw\\_grzKsiegiWieczysteBokazWydruk](https://pze.gda.pl/ekw.ms.gov.pl/ekw_grzKsiegiWieczysteBokazWydruk)  
TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZG25/00030331/4, STAN Z DNIA 2022-04-24 22:25  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIEBODZINIE, VII ZAMIEJSKO-WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SUŁECHOWIE - ZG25

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			15, 16,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			23, 42
Suma (słownie), waluta	482250,00 (CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ BLIŻEJ OPISANA W OŚWIADCZENIU Z DNIA 18 KWIECIA 2013R., UMOWA KREDYTU HIPOTECZNEGO NR U/0064085928/0001/2013/1310 Z DNIA 18 KWIECIA 2013R.	
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	W HIPOTECE NR 2 UJAWNIŁO ROZSZCZENIE WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO O PRZENIESIENIE HIPOTEKI (DO KWOTY 119490,00ZŁ) NA MIEJSCE HIPOTECZNE OPROZNIONE PO NINIEJSZEJ HIPOTECE			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	UJAWNIŁO INFORMACJĘ O ROSZCZENIU (POLE 11)		
	Lp. 2.	UJAWNIŁO ZMIANĘ WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURITYZACYJNY, WARSZAWA, 221596987		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			21, 22,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			43
Suma (słownie), waluta	119490,00 (STO DZIEWIĘTNĄCIE TYSIĘCY CZTERYSTA DZIEWIĘDZIESIĄT) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ BLIŻEJ OPISANA W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 05 LISTOPADA 2014R., UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO W ZACHUNKU BIEŻĄCYM NA ZASADACH UPROSZCZONYCH NR U/0057550666/7002/2013/1301 Z DNIA 04 PAŹDZIERNIKA 2013R. WRAZ Z UGODĄ NR	

[https://pze.gda.pl/ekw.ms.gov.pl/ekw\\_grzKsiegiWieczysteBokazWydruk](https://pze.gda.pl/ekw.ms.gov.pl/ekw_grzKsiegiWieczysteBokazWydruk)

14

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			30
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	5975,88 (PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ 88/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE I FUNDUSZ PRACY, ZA OKRES OD 2015-02 DO 2015-05	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W TCZEWIE, WARSZAWA, 00001775600514		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			31
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	13379,64 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 64/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, ZA OKRES OD 2014-10 DO 2015-01	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH-INSPEKTORAT W TCZEWIE, WARSZAWA, 00001775600514		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	146296,67 (STO CZTERDZIEŚCI SZESZĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE DZIEWIĘDZIESIĄT)			

[https://pze.gda.pl/ekw.ms.gov.pl/ekw\\_grzKsiegiWieczysteBokazWydruk](https://pze.gda.pl/ekw.ms.gov.pl/ekw_grzKsiegiWieczysteBokazWydruk)

24

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>				
SZESZĆ 67/100) ZŁ				
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PARTIS DESKOWANIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, PSZCZÓŁKI, 220429832		

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
15	<b>UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI</b> , 3394/2013, 2013-04-18, JACEK WARONSKI, GDYNIA, 28-30 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/miona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG25/00001127/13/006, 2013-04-22 13:23:42, 2013-04-24-11.46.03.118812, NIE, 28-30 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	<b>OŚWIADCZENIE BANKU GOSPODARKI ŻYWIŃCOWEJ S.A.</b> , 2013-04-18, BANK GOSPODARKI ŻYWIŃCOWEJ S.A. ODDZIAŁ OPERACYJNY W GDYNI; 34 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG25/00001127/13/006, 2013-04-22 13:23:42, 2013-04-24-11.46.03.118812, NIE, 28-30 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	<b>OŚWIADCZENIE Z NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM PODPISEM</b> , 5844/2014, 2014-11-05, JAROSŁAW ROMAN POGORZELSKI; 75-76 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG25/00003488/14/001, 2014-12-04 12:18:05, 2014-12-08-10.36.19.248432, NIE, 72-74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
22	<b>OŚWIADCZENIE BANKU GOSPODARKI ŻYWIŃCOWEJ S.A. STWIERDZAJĄCE ZŁOŻENIE OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b> , 2014-11-05, BANK GOSPODARKI ŻYWIŃCOWEJ S.A. ODDZIAŁ W PRUSZCZU GDANSKIM; 100 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG25/00003488/14/001, 2014-12-04 12:18:05, 2014-12-08-10.36.19.248432, NIE, 72-74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
23	<b>OŚWIADCZENIE Z NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM PODPISEM</b> , 5844/2014, 2014-11-05, JAROSŁAW ROMAN POGORZELSKI; 75-76 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG25/00003488/14/002, 2014-12-04 12:18:05, 2014-12-08-10.36.19.248432, NIE, 72-74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
30	<b>DECYZJA</b> , 101371DZPDZ16/000251, 2016-07-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W TCZEWIE, WARSZAWA; 147 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG25/00000813/17/001, 2017-03-20 12:58:00, 2017-04-21-15.23.12.764443, NIE, 144-145 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[https://pze.gda.pl/ekw.ms.gov.pl/ekw\\_grzKsiegiWieczysteBokazWydruk](https://pze.gda.pl/ekw.ms.gov.pl/ekw_grzKsiegiWieczysteBokazWydruk)

34



## Polisa ubezpieczeniowa



# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

### Rzecznawca Majątkowy Maja Hugiell - Więckowska

65-012 Zielona Góra, Oskara Kolberga 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

#### Nr polisy SRM0011359

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 07/10/2021 - 06/10/2022**  
**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**  
**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 220.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48