

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej **udziału w wysokości 1/2 cz.**
w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 17 o funkcji mieszkalnej
wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności
gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 133/10000 cz.
wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości
Sulechów, przy ul. Okrężnej 11, lokal mieszkalny 17 klatka B
gmina Sulechów, powiat zielonogórski, województwo lubuskie.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 cz., wg stanu i cen aktualnych wynosi:

150 000,00

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

Poznań, dnia 30.06.2026 r.

Spis treści

1. Wyciąg z operatu szacunkowego	3
2. Przedmiot i zakres wyceny	4
3. Cel wyceny	4
4. Podstawa formalna wyceny	4
5. Podstawy prawne	4
6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości.....	5
7. Źródła danych o nieruchomości	5
8. Opis stanu nieruchomości	5
8.3. Stan zagospodarowania	12
9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej	19
10. Metodologia wyceny	20
11. Analiza i charakterystyka rynku.....	23
12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej.....	27
13. Uzasadnienie wyniku	31
14. Zastrzeżenia i klauzule.....	31
15. Załączniki	32

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej obejmującej *lokal mieszkalny nr 17 klatka B* wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 133/10000 cz., położonej w miejscowości Sulechów, przy ul. Okrężnej 11, klatka B, gmina Sulechów.

Położenie nieruchomości	Sulechów, ul. Okrężna 11, lokal mieszkalny 17 klatka B gmina Sulechów, powiat zielonogórski, województwo lubuskie	
Przedmiot wyceny	Udział w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej obejmującej lokal mieszkalny nr 17 klatka B, należący do osoby Pana Arkadiusza Koniecznego, wobec którego toczy się postępowanie upadłościowe.	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 17 klatka B wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 133/10000 cz., wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Sulechów, przy ul. Okrężnej 11, gmina Sulechów.	
Dane ewidencyjne	Sulechów, działka ewid. nr 436/5 o pow. 0,2857 ha gmina Sulechów, powiat zielonogórski, województwo lubuskie	
Księga wieczysta nieruchomości lokalowej	ZG2S/00026712/8 Sąd Rejonowy w Świebodzinie, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sulechowie	
Własność nieruchomości lokalowej	Arkadiusz Konieczny – udział 1/2 cz. (upadły) Magdalena Stasiłowicz – udział 1/2 cz.	
Opis nieruchomości	Lokal mieszkalny nr 17 o powierzchni użytkowej 50,20 m ² , składa się z 3 (trzech) pokoi, kuchni, łazienki, WC i korytarza. Lokal mieszkalny usytuowany jest na czwartej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Do lokalu mieszkalnego przynależy pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni 1,60 m ² .	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej dla potrzeb postępowania upadłościowego.	
Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 17 klatka B, stanowiącej przedmiot wyceny <u>wg stanu aktualnego</u> , położonej w miejscowości Sulechów, przy ul. Okrężnej 11, wynosi (po zaokrągleniu): WR udział 1/2 = 150 000 zł <i>słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość rynkową: • Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: • Data dokonania oględzin nieruchomości: 	<ul style="list-style-type: none"> • 30.06.2026r. • 30.06.2026r. • 30.06.2026r. • 23.06.2026r.
Autor operatu	<p style="text-align: center;">Aneta Dembska rzecznikowa majątkowa, świadczenie nadania uprawnień zawodowych nr 5667</p> 	

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość lokalowa nr 17 klatka B wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 133/10000 cz., położona w miejscowości Sulechów, przy ul. Okrężnej 11, gmina Sulechów.

Księgi wieczyste:

Dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej Sąd Rejonowy w Świebodzinie prowadzi księgę wieczystą nr ZG2S/00026712/8.

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Świebodzinie prowadzi księgę wieczystą nr ZG2S/00022052/5.

Oznaczenie geodezyjne nieruchomości gruntowej pod budynkiem: działka ewid. nr 436/5 o pow. 0,2857 ha, m. Sulechów, gmina Sulechów, powiat zielonogórski, województwo lubuskie.

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 17 klatka B wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 133/10000 cz., wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Sulechów, przy ul. Okrężnej 11, gmina Sulechów.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

Osoba wobec której toczy się postępowanie upadłościowe: Pan Arkadiusz Konieczny.

4. Podstawa formalna wyceny

Wycenę sporządza się na podstawie zlecenia złożonego przez syndyka masy upadłości prowadzącego postępowanie upadłościowe wobec p. Arkadiusza Koniecznego dla Biura Wyceny Nieruchomości Aneta Dembska z siedzibą w Poznaniu.

5. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2025r., poz. 614 t.j. z późniejszymi zmianami, w tym Dz.U. z 2026 poz. 340)
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2026r., poz. 399 t.j.),
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2026r., poz. 795 t.j.),
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2026r., poz. 232 t.j.),
6. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	30.06.2026r.
Data, na którą określono wartość rynkową	30.06.2026r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	23.06.2026r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	30.06.2026r.

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 23.06.2026r.,
2. Badanie ksiąg wieczystych – nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej oraz nieruchomości gruntowej w dniu 30.06.2026r., Sąd Rejonowy w Świebodzinie, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sulechowie
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (źródło: System Informacji Przestrzennej m. Sulechów),
4. Dokumentacja i informacje dodatkowe przekazane przez właścicieli, Syndyka, Spółdzielnię Mieszkaniową.
5. Informacja o przeznaczeniu gruntów uzyskana w Urzędzie Miasta Sulechów
6. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości prowadzonego na podstawie własnej bazy danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego, akty notarialne zgromadzone w Starostwie Powiatowym w Zielonej Górze
7. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,

8. Opis stanu nieruchomości

7.1. Stan prawny i ewidencyjny

Adres lokalu: Sulechów, ul. Okrężna 11, lokal mieszkalny nr 17 klatka B

Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

• Województwo	lubuskie
• Powiat	zielonogórski
• Gmina	Sulechów
• Obręb	Sulechów
• Numer działki ewidencyjnej	436/5
• Powierzchnia działki ewidencyjnej	0,2857 ha
• Rodzaj lokalu	mieszkalny
• Księga wieczysta nieruchomości lokalowej	ZG2S/00026712/8
• Księga wieczysta nieruchomości gruntowej	ZG2S/00022052/5

W dniu 30.06.2026r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości lokalowej
ZG2S/00026712/8 (źródło: przekladarka-ekw.ms.gov.pl):

nr

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR ZG2S/00026712/8, STAN Z DNIA 2026-06-26 10:50								
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIEBODZINIE, VII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SULECHOWIE - ZG2S								
LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ								
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV				
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI								
Numer bieżący nieruchomości				1	Nr podstawy wpisu ---			
Lokal								
Polożenie (numer porządkowy / miejscowość)				Lp. 1.	1 SULECHÓW	Nr podstawy wpisu ---		
Ulica		Numer budynku		Numer lokalu		OKRĘŻNA	11 B	17 KL. B
Przeznaczenie lokalu				Lp. 1.		LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				Lp. 1.		POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)				Lp. 1.		PIWNICA - 1		
Kondygnacja				Lp. 1.		4,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)				Lp. 1.		/ 00022052 /		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				Lp. 1.		TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				Lp. 1.		51,8000 M2		
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB)				Lp. 1.		B 2012-08-30 12:12:03, 1.3_SOM-EG		Nr podstawy wpisu ---
Komentarz do migracji								
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej				Lp. 1.		- POWIERZCHNIA LOKALU - 50,20 M2; - POWIERZCHNIA PIWNYCY - 1,60 M2		Nr podstawy wpisu ---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Lp. 1.		1		Nr podstawy wpisu ---

Uwaga

Zgodnie z zapisem powyższej księgi wieczystej – pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 51,80 m². Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (bez powierzchni pomieszczenia przynależnego) wynosi 50,20 m², natomiast przynależna powierzchnia piwnicy wynosi 1,60 m².

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV			
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ							
Spis praw związanych z własnością							
Lp. 1.				---		Nr podstawy wpisu ---	
Numer prawa				Lp. 1.		1	
Rodzaj prawa				Lp. 1.		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.		Lp. 1.		133 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal		Lp. 1.		Lp. 1.		/ 00022052 /	
Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		Lp. 1.		Lp. 1.		---	
Komentarz do migracji							
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Lp. 1.		1	Nr podstawy wpisu ---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU							
Nr podstawy wpisu				Lp. 1.		1	
Lp. 1.				Lp. 1.		OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, 10541/07, 2007-11-23, DARIUSZ TRACZ, SULECHÓW; DOK. 1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwisko, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KN.//00004024/07/, 2007-11-27 12:10:00, 2007-12-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	

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.	2	1/2	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MAGDALENA STASŁOWICZ, BRONISŁAW, HALINA, 77030904361			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	3	1/2	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ARKADIUSZ KONIECZNY, BRONISŁAW, HALINA, 69031800791			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu	2				
AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, 2732/2023, 2023-09-29, NATALIA OBACZ, SULECHÓW; 14-15 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG25/00004333/23/001, 2023-09-29 12:19:00, 2023-12-15-13.38.40.548113, NIE, 12-13 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)					

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)					
1. DZ. KW. / ZG25 / 2575 / 26 / 1 - 2026-05-25, 10:09:56 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI					
BRAK WPISÓW					

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
BRAK WPISÓW					

Badanie KW nieruchomości wspólnej:

W dniu 26.06.2026r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej zabudowanej nr **ZG25/00022052/5** (źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)					
1. REP.C. / NOTA / 522430 / 26 - 2026-06-10, 15:28:54 1.1 DZ. KW. / ZG25 / 2799 / 26 / 1 - 2026-06-11, 07:40:04 - WYODRĘBNIENIE LOKALU I ZAŁOŻENIE DLA NIEGO NOWEJ KW					
Numer bieżący nieruchomości	3				Nr podstawy wpisu
					38, 39, 40
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki	436/5				1, 38, 39, 40
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	LUBUSKIE, ZIELONOGÓRSKI, SULECHÓW, SULECHÓW	
Ulica		OKRĘŻNA			
Sposób korzystania		NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA			
Przyłączenia (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00008820 / . 0,2857 HA			
Obszar całej nieruchomości					0,2857 HA
					1
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGB)					B
					2012-05-23 11:40:43, 1.3_SOM-EG
Budynki					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	LUBUSKIE, ZIELONOGÓRSKI, SULECHÓW, SULECHÓW	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		OKRĘŻNA 11			
Odrębność (budynki stanowi odrębną nieruchomość)		NIE			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek		Lp. 1.	/ 00008820 /		
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)		Lp. 1.	21C	/ 00026708 /	
		Lp. 2.	34D	/ 00026709 /	
		Lp. 3.	31D	/ 00026710 /	
		Lp. 4.	55E	/ 00026711 /	
		Lp. 5.	17B	/ 00026712 /	
		Lp. 6.	59E	/ 00026713 /	
		Lp. 7.	32D	/ 00026714 /	
		Lp. 8.	71G	/ 00026715 /	
		Lp. 9.	16B	/ 00026716 /	
		Lp. 10.	37D	/ 00026846 /	
		Lp. 11.	25C	/ 00026998 /	
		Lp. 12.	26C	/ 00027062 /	
		Lp. 13.	46E	/ 00027092 /	
		Lp. 14.	29C	/ 00027126 /	
		Lp. 15.	36D	/ 00027127 /	
		Lp. 16.	75G	/ 00027490 /	
		Lp. 17.	50E	/ 00028559 /	
		Lp. 18.	39D	/ 00028570 /	
		Lp. 19.	63 KL.F	/ 00029633 /	
		Lp. 20.	47E	/ 00029634 /	
		Lp. 21.	8 KL.A	/ 00029635 /	
		Lp. 22.	54 KL.E	ZG25 / 00031583 / 2	
		Lp. 23.	14 KL.B	ZG25 / 00032705 / 1	
		Lp. 24.	57 KL.E	ZG25 / 00036143 / 1	
		Lp. 25.	22 KL.C	ZG25 / 00024556 / 2	
		Lp. 26.	18 KL.B	ZG25 / 00037716 / 6	
		Lp. 27.	74 KL.G	ZG25 / 00032952 / 7	
		Lp. 28.	73 KL.G	ZG25 / 00038277 / 3	
Części wspólne po wyodrębnieniu lokali					CZĘŚCI WSPÓLNE BUDYNKU PO WYDZIELENIU LOKALI OPISANYCH W UMOWACH Z DNIA 23 LISTOPADA 2007R., 07 GRUDNIA 2007R., 23 STYCZNIA 2009R., 14 LUTEGO 2008R., 28 LUTEGO 2008R., 01 LIPCA 2008R., 04 SIERPNIA 2009R., 20 MAJA 2010R., 26 MAJA 2010R.
Komentarz do migracji					
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej					Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej					2

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
<small>Wzianki (numer wzianki, chwila zamieszczenia, opis wzianki)</small>			
1. REP.C. / NOTA / 522430 / 26 - 2026-06-10, 15:28:54			
1.1 DZ. KW. / ZG25 / 2799 / 26 / 1 - 2026-06-11, 07:40:04 - WYODRĘBNIENIE LOKALU I ZAŁOŻENIE DLA NIEGO NOWEJ KW			
Właściciele			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6595 /10000	2, 3, 4, 5, 50
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA, SULECHÓW		
Właściciele wyodrębnionych lokali			

W pozostałej części właściciele wyodrębnionych lokali, w tym pod numerem 5:

Lp. 5.			Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	5		10
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	133/10000		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi / Numer lokalu	/00026712 / 17B	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

Dodatkowe czynniki prawne:

Konserwator zabytków:

- Nieruchomość wpisana indywidualnie z numerem do rejestru zabytków: nie dotyczy
- Obszar wpisany do rejestru zabytków: ulica Okrężna jest położona w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechów wpisanego do rejestru zabytków pod nr 58 (decyzja z dn. 07.11.19957r.) i nr 2164 (decyzja z dn. 31.01.1975r.)

Ustalenia na podstawie rejestrów zabytków: <https://www.bip.sulechow.pl/>

Działalność gospodarcza: w udostępnionej rzeczoznawcy dokumentacji i przekazanych informacji nie stwierdzono aby nieruchomość była wykorzystywana w działalności gospodarczej.

Najem: w udostępnionej rzeczoznawcy dokumentacji i przekazanych informacji nie stwierdzono aby nieruchomość była wynajmowana.

Wyceny dokonano że nieruchomość nie jest obciążona prawami zobowiązaniami.

7.2. Położenie i stan otoczenia

Położenie ogólne

Województwo lubuskie położone jest w zachodniej części Polski, przy granicy z Niemcami. Graniczy z województwami: zachodniopomorskim, wielkopolskim i dolnośląskim. Takie położenie sprawia, że region ma duże znaczenie komunikacyjne i gospodarcze, szczególnie w kontaktach międzynarodowych.

Powierzchnia województwa wynosi około 14 tys. km², co czyni je jednym z mniejszych województw w kraju. Województwo lubuskie należy do najslabiej zaludnionych regionów Polski. Liczba mieszkańców wynosi około 1 miliona osób. Gęstość zaludnienia jest tu stosunkowo niewielka, co wiąże się z dużym udziałem lasów i małą liczbą dużych miast. Największymi ośrodkami miejskimi są Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski, które pełnią funkcje administracyjne, gospodarcze, edukacyjne i kulturalne. Poza nimi sieć osadnicza tworzą głównie mniejsze miasta i wsie. Mimo niezbyt dużej powierzchni region cechuje się dużym zróżnicowaniem przyrodniczym i krajobrazowym. Występują tu liczne lasy, jeziora, rzeki oraz obszary pagórkowate i równinne, co nadaje mu atrakcyjny, naturalny charakter. Znaczną część

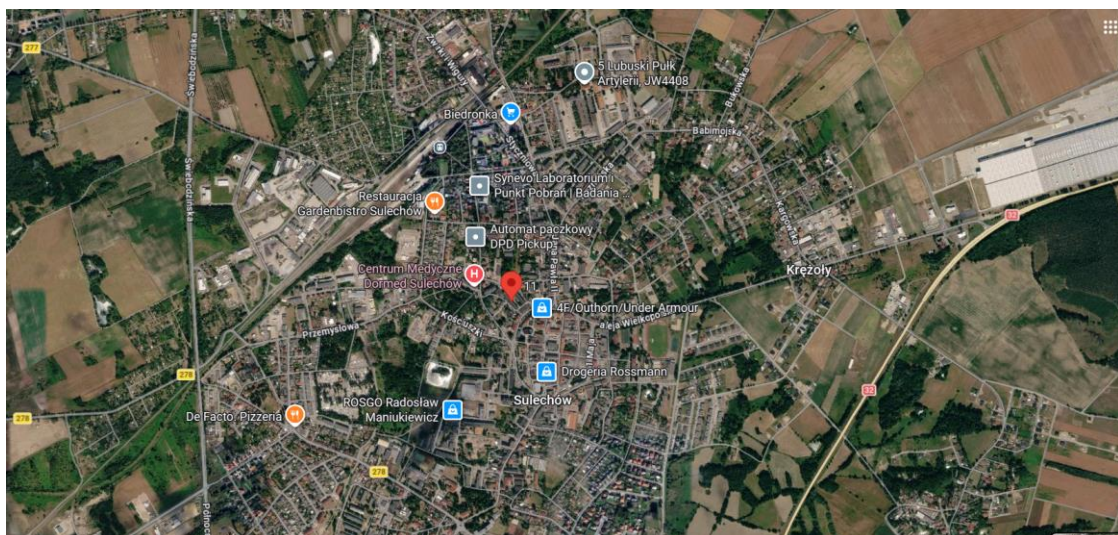
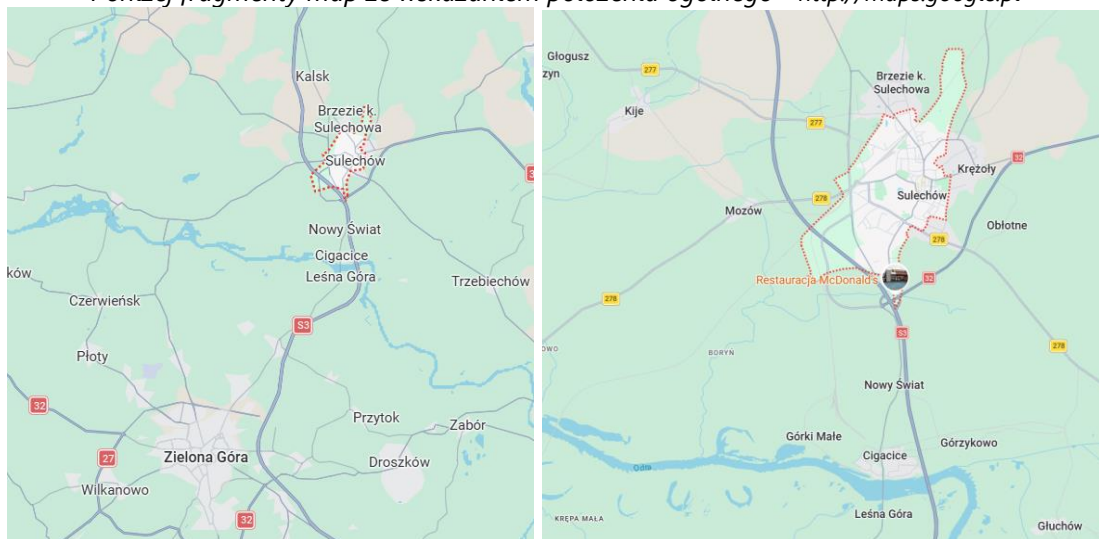
powierzchni stanowią użytki leśne, a następnie użytki rolne. Rolnictwo rozwija się głównie na terenach o lepszych glebach, jednak ze względu na wysoki stopień zalesienia nie odgrywa ono tak dużej roli jak w niektórych innych regionach Polski. Wśród użytków rolnych dominują grunty orne, ale występują również łąki i pastwiska, które są wykorzystywane do hodowli zwierząt. Ważnym elementem charakterystyki regionu jest także układ dróg komunikacyjnych. Przez województwo przebiegają ważne trasy o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Najważniejszą z nich jest autostrada A2, łącząca Polskę z Niemcami i dalej z Europą Zachodnią. Istotną rolę odgrywa również droga ekspresowa S3, biegnąca z północy na południe i łącząca region z portami nad Bałtykiem oraz południem kraju. Sieć komunikacyjną uzupełniają drogi krajowe i linie kolejowe, które sprzyjają rozwojowi transportu, handlu i inwestycji.

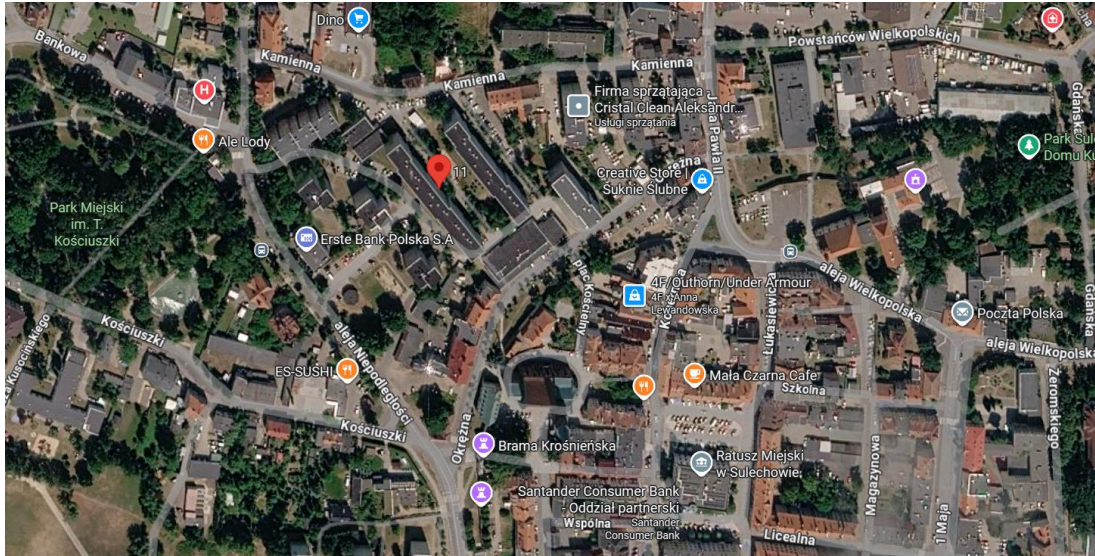
Powiat zielonogórski – znajduje się w województwie lubuskim, w zachodniej części Polski. Położony jest w centralnej części województwa, otaczając miasto Zielona Góra (które jest powiatem grodzkim i administracyjnie oddzielone od powiatu zielonogórskiego). Graniczy z innymi powiatami lubuskimi oraz z województwami sąsiednimi, co czyni go ważnym obszarem komunikacyjnym i gospodarczym w regionie. Powiat zielonogórski zajmuje powierzchnię około 980 km², co plasuje go wśród średnich pod względem wielkości powiatów województwa lubuskiego. Powiat zielonogórski jest obszarem o umiarkowanym zaludnieniu. Liczba mieszkańców wynosi około 70-80 tysięcy osób, przy czym większość ludności zamieszkuje mniejsze miasta i wsie. Powiat ma charakter głównie rolniczo-wiejski, co wpływa na rozproszenie i stosunkowo niewielką gęstość zaludnienia w porównaniu do większych miast. Powiat posiada dobrze rozwiniętą sieć drogową, która łączy go zarówno z miastem Zielona Góra, jak i z innymi regionami województwa lubuskiego oraz sąsiednich województw. Przez powiat przebiegają drogi krajowe i wojewódzkie, które umożliwiają sprawną komunikację samochodową. Ponadto funkcjonują lokalne drogi powiatowe i gminne obsługujące mniejsze miejscowości i tereny wiejskie. W okolicy dostępna jest też komunikacja autobusowa, ułatwiająca dojazdy do Zielonej Góry i innych miejscowości. Teren powiatu jest zróżnicowany. Przeważają obszary wiejskie i rolnicze, ale występują też fragmenty terenów leśnych i fragmenty o funkcjach rekreacyjnych. Obszar charakteryzuje się umiarkowanym ukształtowaniem terenu, z lekkimi pagórkami i równinami. Znajdują się tu także niewielkie rzeki i akweny wodne, które wpływają na krajobraz i warunki naturalne. Dominującą formą użytkowania ziemi są pola uprawne, zwłaszcza zboża, warzywa i rośliny przemysłowe. Znaczącą część stanowią również łąki i pastwiska, a także obszary leśne, które pełnią funkcję naturalnego ekosystemu i miejsc rekreacji. W mniejszym stopniu występują tereny zabudowane oraz drobne obszary przemysłowe i usługowe.

Gmina Sulechów położona jest w zachodniej Polsce, w środkowej części województwa lubuskiego, w powiecie zielonogórskim. Jest to gmina miejsko-wiejska, której siedzibą jest miasto Sulechów. Obszar gminy zajmuje około 236 km² i obejmuje miasto Sulechów oraz 26 miejscowości wiejskich skupionych w 20 sołectwach. Liczba mieszkańców gminy wynosi około 24 tys. osób. Gmina znajduje się w korzystnym położeniu komunikacyjnym – około 20 km na północny wschód od Zielonej Góry. Dojazd do Zielonej Góry odbywa się głównie drogą krajową nr 32 oraz przez układ dróg lokalnych; połączenie samochodowe jest szybkie i dogodne dzięki bliskości drogi ekspresowej S3, stanowiącej ważną trasę północ-południe. Przez teren gminy przebiegają również drogi wojewódzkie nr 277, 278, 276 i 304, a Sulechów posiada połączenia kolejowe z większymi ośrodkami, m.in. Zieloną Górą i Poznaniem. Charakter gminy wynika z połączenia funkcji miejskich, mieszkaniowych, rolniczych i przyrodniczych. Obszar ten posiada zróżnicowany krajobraz – obejmuje fragmenty Doliny Środkowej Odry, Równiny Torzyskiej i Pojezierza Łagowskiego. Południową granicę gminy stanowi rzeka Odra, która pełni ważną

rolę krajobrazową i przyrodniczą. Znaczną część powierzchni zajmują tereny otwarte: około połowę obszaru stanowią użytki rolne, a dużą część również lasy i tereny zadrzewione. Zabudowa na terenie gminy ma charakter zróżnicowany. W samym Sulechowie dominuje zabudowa miejska – mieszkaniowa wielorodzinna oraz jednorodzinna, uzupełniona usługami, handlem i obiektami użyteczności publicznej. W miejscowościach wiejskich przeważa zabudowa jednorodzinna i zagrodowa o układzie typowym dla obszarów podmiejskich i rolniczych. W związku z bliskością Zielonej Góry oraz dobrym skomunikowaniem obserwuje się również rozwój funkcji mieszkaniowych – część miejscowości pełni rolę zaplecza mieszkaniowego dla osób pracujących w większych ośrodkach miejskich.

Poniżej fragmenty map ze wskazaniem położenia ogólnego - <http://maps.google.pl>





Położenie szczegółowe

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w miejscowości Sulechów, przy ul. Okrężnej 11, lokal mieszkalny nr 17 klatka B.

Charakter zurbanizowania obszaru: teren miejski wysokozurbanizowany, obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową. Strefa centralna miejscowości.

Otoczenie: najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa złożona z budynków wielorodzinnych o różnym okresie powstania, w tym częściowo z usługami w przestrzeni parterów, w części budynki handlowo-usługowe.

Dostępność punktów handlowo-usługowych: dobra, w promieniu ok. 500m znajdują się sklepy Dino, Netto, Lidl. Dodatkowo w przestrzeni parterów budynków przy sąsiednich ulicach i okolicach rynku znajdują się liczne punkty handlowo-usługowe o różnych profilach działalności, w tym m.in. restauracje i punkty gastronomiczne.

Zagrożenia środowiskowe: w przedstawionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji brak jest informacji, które wskazywałyby że nieruchomość jest narażona na skażenia i potencjalne zagrożenia lub wskazywałyby, że nieruchomość jest położona na terenach osuwiskowych lub szkód górniczych.

Dostępność terenów rekreacyjnych: ok. 120m do Parku Miejskiego im. T. Kościuszki

Dostępność komunikacyjna: przy sąsiednich ulicach znajdują się przystanki komunikacyjne linii autobusowych, w tym przystanki przy al. Niepodległości i al. Wielkopolskiej. Dobre połączenie komunikacyjne z innymi dzielnicami miasta.

Dojazd do dróg publicznych i dojście pieszych: od ul. Okrężnej i ul. Kamiennej

Dostęp do drogi publicznej: nieruchomość ma zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Okrężnej (ulica utwardzona, z urządzonym chodnikiem, oświetlona) – poprzez działkę nr 436/11, stanowiącej użytek dr (droga), własność „gminy, związku międzygminne lub metropolitalne, jeżeli występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi”. Działka nr 436/11 stanowi drogę osiedlową o nawierzchni utwardzonej. Dojście możliwe również od ul. Kamiennej poprzez działkę 436/3, stanowiącej użytek dr (droga), własność „gminy, związku międzygminne lub metropolitalne, jeżeli występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi”.

Obszar rewitalizacji i obszar zdegradowany – na etapie aktu notarialnego sprzedaży przedmiotu wyceny należy pozyskać zaświadczenie z Urzędu Miasta Sulechów wskazujące czy miasto ustanowiło prawo pierwokupu nieruchomości na swoją rzecz.

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



8.3. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest w miejscowości Sulechów, przy ul. Okrężnej 11, lokal mieszkalny 17 klatka B, gmina Sulechów.

Zagospodarowanie:

Budynek mieszkalny został wzniesiony na działce ewid. nr 436/5 o pow. 0,2857 ha.

Kształt działki nieregularny, ale dość korzystny. Teren płaski, łatwo dostępny, blok nie jest ogrodzony. Teren urządzonego osiedla mieszkaniowego.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę 436/5 jest zabudowany wyłącznie jednym blokiem.

Na działce częściowo znajdują się utwardzenia terenu, chodniki, dojścia piesze, obiekty małej architektury. Obszar działki zagospodarowany zielenią w stopniu podstawowym.

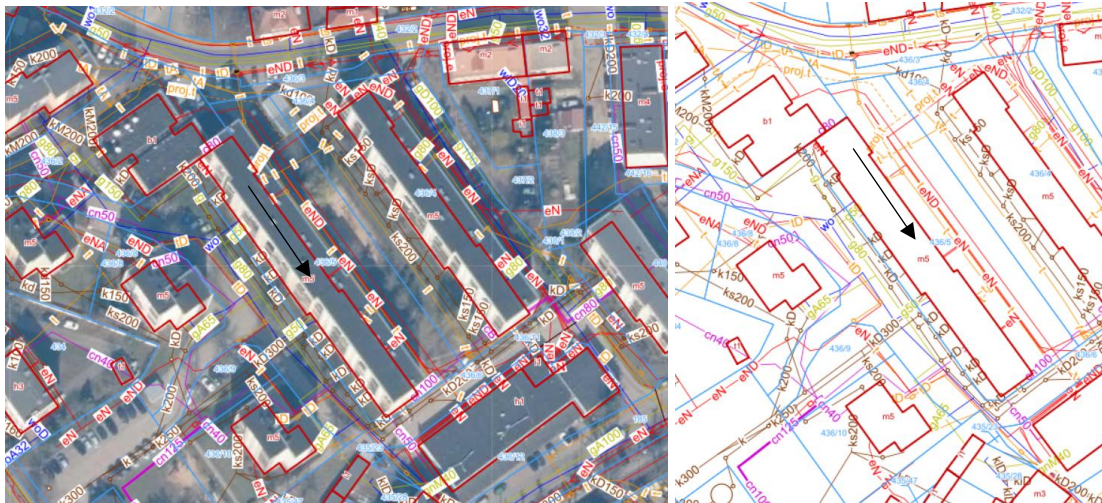
Budynek oraz lokal zostały szczegółowo opisane w dalszej części operatu.

Infrastruktura techniczna:

- Budynek przyłączony jest do sieci: elektrycznej, wodnej z sieci miejskiej, kanalizacyjnej do sieci miejskiej, ciepłowniczej z sieci miejskiej; gazowej z sieci, teletechnicznej; dodatkowa instalacja odgromowa, niskoprądowa, domofonowa

- Wyceniany lokal posiada instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, domofonową.

Poniżej fragment mapy oraz ortofotomapy ze wskazaniem działki ewid. nr 436/5:



Źródło: geoportal.gov.pl

Uwarunkowania ESG:

Czynniki środowiskowe:

- potencjalne ryzyko klimatyczne (związane z klęskami żywiołowymi, takimi jak: powodzie, huragany, pożary, susze, które mogą mieć bezpośredni / pośredni wpływ na wartość w związku ze zniszczeniem zabudowań, pogorszeniem stanu gruntu) – nie stwierdzono czynników ryzyka większego niż typowe dla danego obszaru.
- posiadane certyfikaty związane ze zrównoważonym rozwojem – nie przedstawiono świadectwa charakterystyki energetycznej.
- wyposażenie w systemy / technologie pozwalające oszczędzać energię (np. panele słoneczne, inteligentne systemy zarządzania energią, systemy odzyskiwania ciepła) – nie stwierdzono
- wyposażenie w systemy / technologie zarządzania wodą (np. systemy odzyskiwania wody) - nie dotyczy wycenianego lokalu
- określenie sposobu, w jaki właściciel nieruchomości zarządza gospodarką odpadami i recyklingiem (istotne w przypadku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych) – kwestia odpadów i recyklingu po stronie właściciela lokalu / wspólnoty mieszkaniowej, nie stwierdzono zwiększonego ryzyka
- sąsiedztwo terenów zielonych i rekreacyjnych – tak, tereny rekreacyjne parku są w pobliżu
- sąsiedztwo obiektów stwarzających zagrożenie środowiskowe – nie stwierdzono
- inne czynniki środowiskowe wpływające / mogące wpływać na wartość nieruchomości – nie stwierdzono

Czynniki społeczne:

- ocena skomunikowania z transportem publicznym – dobra, przy otaczających ulicach przystanki komunikacji publicznej, w tym dzięki autobusom niskopodłogowym dostępne również dla osób z niepełnosprawnościami.
- wpływ nieruchomości na rozwój lokalnej społeczności (np. poprzez tworzenie miejsc pracy, inwestycje w infrastrukturę społeczną czy dostęp do usług publicznych) – nie dotyczy, obiekt stanowi lokal mieszkalny
- inne czynniki społeczne wpływające / mogące wpływać na wartość nieruchomości – nie stwierdzono

Czynniki związane z zarządzaniem nieruchomością:

- ocena prowadzonej gospodarki remontowej przez właściciela – budynek o prawidłowo prowadzonej gospodarce remontowej, zadbane i utrzymany w dobrym stanie; lokal w stanie podstawowym, ale nadającym się do zamieszkania.
- inne czynniki związane z zarządzaniem wpływające / mogące wpływać na wartość nieruchomości – nie stwierdzono.

8.4. Stan techniczno – użytkowy przedmiotu wyceny

Opis budynku mieszkalnego

- Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość lokalowa, zlokalizowany jest w miejscowości Sulechów, przy ul. Okrężnej 11, lokal nr 17 w klatce B.
- Budynek mieszkalny wielorodzinny, wielolokalowy.
- Budynek posiada 5 (pięć) kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną (piwnice).
- Dostęp do lokali mieszkalnych zorganizowano ze wspólnego korytarza, wejście za pomocą domofonu. W budynku nie ma dźwigu osobowego.
- Konstrukcja budynku typowa dla okresu powstania ok. 1977r; technologia uprzemysłowiona. Elementy konstrukcyjne z elementów prefabrykowanych. Budynek ocieplony z fakturą kolorową na elewacji. Dach płaski. Stropy masywne. Klatki schodowe wykończone lastrico, balustrady metalowe, ściany malowane w formie lamperii. Części wspólne budynku zadbane.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną budynku oraz okolicy wg stanu aktualnego:





Opis lokalu mieszkalnego nr 17 klatka B

Lokal mieszkalny nr 17 o powierzchni użytkowej **50,20 m²**, składa się z 3 (trzech) pokoi, kuchni, łazienki, WC i korytarza. Lokal mieszkalny usytuowany jest na trzecim piętrze (czwarta kondygnacja) budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Wykończenie lokalu mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin:

- drzwi wejściowe do lokalu – pojedyncze,
- drzwi wewnętrzne – pojedyncze pływające, częściowo przeszklone,
- stolarka okienna – PCV,
- podłogi – częściowo: wykładzina PCV typu linoleum/ płytki,
- ściany – częściowo: malowane farbami / płytki / tapety,
- sufity – częściowo: malowane / kasetony,
- grzejniki – żeliwne starego typu,
- wyposażenie w instalacje: energia elektryczna, woda, kanalizacja, gazowa, centralne ogrzewanie zdalaczne, ciepła woda z Junkersa.

Lokal wykończony, stan podstawowy, schludny. Lokal pozwala na zamieszkanie w nim.

Rzeczoznawca nie weryfikował sprawności instalacji znajdujących się w lokalu.

Pomieszczenia i powierzchnie przynależne do lokalu:

- Do lokalu mieszkalnego przynależy piwnica wynosząca **1,60 m²**.
- Miejsca postojowe ogólnodostępne na osiedlu, brak przypisanych miejsc do lokalu.

Ocena stopnia zużycia technicznego, środowiskowego i funkcjonalnego nieruchomości:

- *Zużycie techniczne* to zużycie wynikające z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych oraz prowadzonej gospodarki remontowej. Skutki zużycia technicznego (fizycznego) obiektu mogą zostać zniwelowane poprzez prawidłową gospodarkę remontową oraz przeprowadzenie remontu generalnego. Elementy wspólne budynku z lat 70tych są dobrze utrzymane i konserwowane. Stan elementów budynku jest dobry, rozwiązanie materiałowo-konstrukcyjne typowe, mury i posadzki suche, nie zaobserwowano pęknięć czy znaczących odparzeń tynku, zawilgoceń, ubytków tynku. Stan techniczny budynku nie budzi zastrzeżeń. Stopień zużycia dla obiektów o prawidłowej gospodarce remontowej wynosi ok. 22% z uwagi na wiek budynku. Gospodarka remontowa prowadzona prawidłowo. Obiekt współczesny, zadbane, systematycznie konserwowany.

- *Zużycie funkcjonalne* to zużycie wynikające z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), oceny zastosowanych w obiekcie budowlanych rozwiązań projektowych, użytych materiałów budowlanych, wykończeniowych i wyposażenia w instalacje wewnętrzne w stosunku do obecnie stosowanych i preferowanych rozwiązań architektoniczno – konstrukcyjnych. Skutki zużycia funkcjonalnego można zniwelować poprzez wykonanie prac modernizacyjnych i wprowadzenie zmian dostosowujących obiekt to współczesnych wymogów i standardu.

Analizowana nieruchomość przedstawia umiarkowane zużycie funkcjonalne, wynikające głównie z faktu iż budynek cechuje uprzemysłowiona technologia budowy, obiekt bez windy, lokal o widocznych oznakach zużycia elementów wykończenia wnętrz. Część rozwiązań w standardzie podstawowym (linoleum na części podłóg). Zużycie funkcjonalne nie przekracza 30%.

- *Zużycie środowiskowe* to zużycie wynikające na przykład z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości lub szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Czynniki środowiskowe wpływające na ocenę obiektu budowlanego można podzielić na czynniki: zewnętrzne (np. bliskość autostrad, linii kolejowych, kopalni, fabryk i dużych zakładów przemysłowych), losowe (trzęsienia ziemi, pożary, powódzie, lawiny, huragany czy prowadzone działania wojenne) wewnętrzne (związane z danym obiektem budowlanym i jego funkcją: hałas, wibracje, zapachy i wysiewy oraz szkodniki). Nie stwierdzono obecności czynników środowiskowych mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym występowania na nieruchomości lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie szkodliwych substancji, np. benzyny, oleju, rozpuszczalników, farb, kwasów, chloru, nawozów, pestycydów, azbestu, śmieci, innych materiałów niebezpiecznych, jak również transformatorów, emitentów gazu i hałasu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 15%.

Łączne zużycie lokalu ok 30%.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot wyceny oraz pomieszczenia przynależnego, wg stanu aktualnego:

Lokal mieszkalny:







Widok piwnicy:



9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej

Stosownie do art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości określa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

- Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie ujawniono także informacji dotyczącej wydania decyzji o warunkach zabudowy.

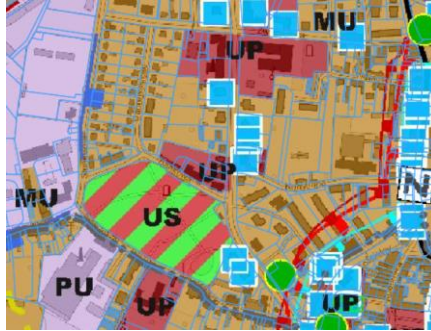


https://sip.gison.pl/sulechow_mpzp

- Zgodnie z Ustawą z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: Art. 64.2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Plan ogólny nie został jeszcze uchwalony. W projekcie planu ogólnego analizowany obszar opisany jest jako SW strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną; obszar uzupełnienia zabudowy 608OUZ.

-Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, zatwierdzonym Uchwałą Nr 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r. ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Widok wycinka studium:



https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmmap=gp0

- Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości: grunt zabudowany budynkiem wielorodzinnym.

10. Metodologia wyceny

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Rynkową wartość w świetle ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami art. 151.1 UGN:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Zgodnie z art. 154 ust.1 UGN *„wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”*

Zgodnie z art. 152. ust. 1-3 UGN:

„1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.”

Szczegółowe wytyczne dotyczące podejść i technik określania wartości rynkowych w podejściu porównawczym opisane są w RMR:

§ 4. RMR: *„ Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”*

§ 5. RMR:

„1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości."

§ 7 RMR: „W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. RMR:

„1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną."

Procedura metody korygowania ceny średniej stosownie do dobrych praktyk i standardów zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców (NI), wygląda następująco:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,

9. Obliczenie dolnej granicy $[C_{\min}/C_{\text{śr}}]$ i górnej granicy $[C_{\max}/C_{\text{śr}}]$ sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $[C_{\min}, C_{\max}]$. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią,
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Położenie ceny średniej w przedziale oblicza się według formuły:

$$P_{\text{cś}} = (C_{\text{śr}} - C_{\min}) / (C_{\max} - C_{\min})$$

gdzie:

$P_{\text{cś}}$ – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

C_{\min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

C_{\max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału $[0,90 - 1,10]$. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

10.1. Założenia do wyceny

Wycena nieruchomości w każdym przypadku, zgodnie z definicją ustawową wartości rynkowej, powinna być próbą obiektywizacji rynku odzwierciedlającą zachowania kupującego i sprzedającego. Dlatego ważne jest przedstawienie wszystkich najważniejszych założeń – czyli elementów wejściowych do wyceny odwzorowujących rynek oraz sposobu ich uwzględnienia przez rzeczoznawcę majątkowego.

Dla potrzeb operatu szacunkowego przyjęto niezbędne założenia na podstawie badania rynku nieruchomości i stanu wycenianych nieruchomości, szczegółowo opisanych wcześniej. Wyniki liczbowe tych analiz przytoczono na kolejnych stronach niniejszego opracowania.

Poniżej przedstawiono założenia mające wpływ na dalsze obliczenia. Założenia te wynikają z badania wcześniej określonego rynku lokalnego i odzwierciedlają typowe zachowania na tym rynku:

1. Z uwagi na brak podobnych transakcji udziałami w lokalach dokonano wyceny całej nieruchomości lokalowej.
W celu określenia wartości przedmiotu wyceny przemnożono wartość nieruchomości lokalowej przez wyceniany udział.
2. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej wg stanu na dzień wizji lokalnej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej
3. Do porównań przyjęto nieruchomości będące przedmiotem prawa własności.

4. Wartość rynkowa została określona na podstawie danych transakcyjnych zebranych we własnej bazie danych oraz pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze, po analizie szczegółowej nieruchomości przyjętych do porównań, w tym analizy lokalizacji, a także danych informacyjnych uzyskanych w ewidencji gruntów i budynków, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.
5. Ceny jednostkowe skorygowano odpowiednim trendem z uwagi na upływ czasu.
6. W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości w bazie ustalono cechy wpływające na wartość.
7. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych, co jest dopuszczone przepisami prawa.
8. W wyliczeniach mogą wystąpić nieistotne różnice wynikające z procedur liczenia w arkuszu Excel, gdyż nie stosowano funkcji „ustaw z dokładnością jak wyświetlono” i Excel używa w wyliczeniach wszystkie liczby po przecinku.

11. Analiza i charakterystyka rynku

Dla określenia wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, przeprowadzono analizę rynku lokalnego na terenie miejscowości Sulechów. Jest mały, ale wystarczająco rozwinięty. Analizę rynku przeprowadzono w oparciu o transakcje występujące na rynku wtórnym. Określono wartość rynkową według stanu aktualnego i poziomu cen na datę sporządzenia wyceny.

W pierwszej kolejności poszukiwano transakcji obrotu udziałami w nieruchomościach lokalowych stanowiących lokale mieszkalne. Nie odnotowano transakcji udziałami, spełniających warunki podobieństwa. Należy stwierdzić, że na rynku odnotowuje się sporadyczne transakcje obrotu udziałami w lokalach. Najczęściej dotyczy to postępowań komorniczych, gdzie należący do dłużnika udział w prawie własności lokalu jest przedmiotem windykacji i przymusowego zbycia. Dobrowolna sprzedaż udziału w lokalu najczęściej dotyczy sytuacji regulowania spadków, sprzedaży odziedziczonego spadku innym spadkobiercom lub regulacji stanów prawnych nieruchomości. Transakcje zawarte w szczególnych warunkach nie mogą stanowić bazy porównawczej. Oszacowania wartości przedmiotu wyceny dokonano zatem na podstawie sprzedaży lokali mieszkalnych.

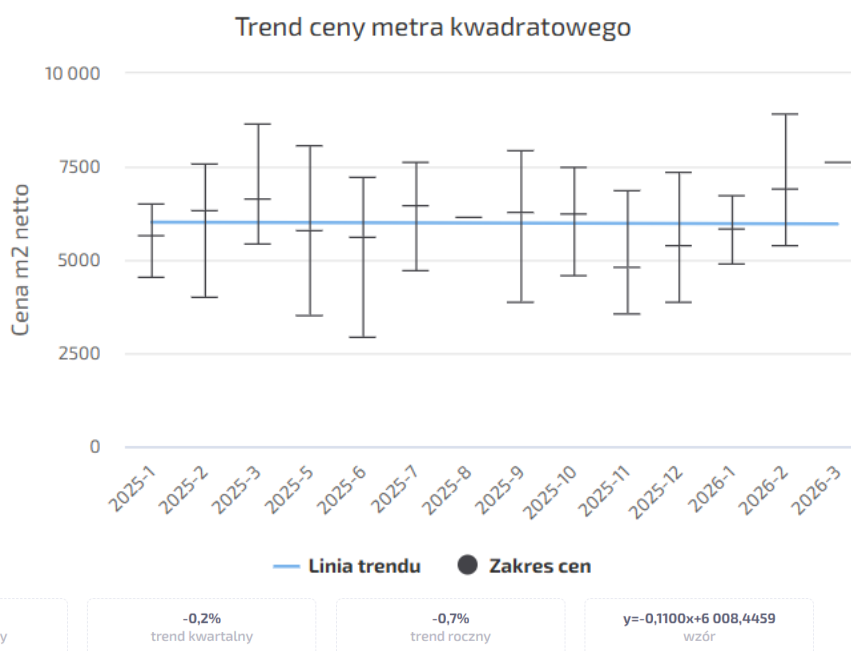
Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej,
- obszar badania – miasto Sulechów
- zakres czasowy badania – od stycznia 2025r.

Przeanalizowano dostępne transakcje nieruchomościami lokalowymi o funkcji mieszkalnej, zbytymi w prawie własności i położonymi na terenie miasta Sulechów.

Z odnotowanych 93 transakcji zbytych od stycznia 2025r na rynku wtórnym, wyznaczono model matematyczny jako funkcję liniową. Odnotowano trend poziomy -0,7% w skali roku tj. -0,1% miesięcznie, co świadczy o stabilizacji cen. Z ostrożności zawodowej zastosowano trend poziomy 0%, a dane przeszacowano współczynnikiem 1,00. Postępowanie należy uznać za zasadne z uwagi na bardzo dobrą lokalizację nieruchomości w strefie centralnej miasta (obszar o dość wysokim popycie) oraz spodziewanej inflacji cen na koniec roku.

Wykres trendu z odnotowanych 93 transakcji:



Przedmiotem sprzedaży były lokale mieszkalne o powierzchniach z przedziału 20-120 m². Najczęściej przedmiotem obrotu były lokale o powierzchniach 50-60 m² (25szt) oraz 40-50 m² (23szt).

Ceny globalne kształtowały się w przedziale 100 tys. zł – 585 tys. zł, średnia cena zakupu wyniosła 312.324 zł. Ceny jednostkowe kształtowały się w przedziale 2928-8929 zł/m², przy średniej cenie 5983 zł/m².

Pow. [m ²]	Liczba transakcji	Śr. cena m ² netto [PLN]	Min. cena m ² netto [PLN]	Max. cena m ² netto [PLN]	Mediana ceny m ² netto [PLN]	Odchylenie standardowe ceny m ² netto [PLN]	Śr. cena całk. netto [PLN]	Min. cena całk. netto [PLN]	Max. cena całk. netto [PLN]
20-30	3	6 701	5 179	8 929	5 995	1 610	176 667	130 000	250 000
30-40	17	5 787	2 928	7 606	6 004	1 295	205 131	100 000	270 000
40-50	23	6 301	3 880	8 039	5 963	1 120	290 759	175 000	369 000
50-60	25	6 138	3 874	8 637	5 894	1 146	335 899	215 000	460 000
60-70	13	6 024	3 561	7 219	6 230	948	384 154	240 000	500 000
70-80	7	5 407	3 815	7 346	5 835	1 163	402 571	270 000	585 000
80-90	2	5 290	4 587	5 993	5 290	703	444 500	400 000	489 000
90-100	2	4 327	4 003	4 650	4 327	323	412 500	400 000	425 000
100-120	1	4 139	4 139	4 139	4 139	0	418 000	418 000	418 000
Ogółem	93	5 983	2 928	8 929	5 963	1 217	312 324	100 000	585 000

Do dalszych analiz przyjęto wyłącznie budynki wielorodzinne wybudowane w latach 1960-1990; wyłączono ceny skrajnie odstające od warunków lokalnego rynku. Wyłączono również transakcje nie spełniające cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości. Wyłączono ceny skrajnie poniżej 3900 zł/m² oraz powyżej 8500 zł/m², stanowiące pojedyncze transakcje.

W przyjętej próbie nieruchomości podobnych znalazły się nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej od 45,40 m² do 56,40 m². Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 4708,56 zł do 7627,12 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 6018,08 zł za m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 250.000 zł do 372.000 zł. Średnia cena wyniosła 302.432 zł.

Ceny transakcyjne zostały skorygowane na dzień wyceny, wg powyższej zmiany trendu i wynoszą odpowiednio:

Minimum (C_{min})	4708,56 zł/m ²
Maksimum (C_{max})	7627,12 zł/m ²
Średnia ($C_{śr}$)	6018,08 zł/m ²

Źródło: Opracowanie własne

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



- W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m²) a położeniem na piętrze. W przypadku budynków z windą istnieje zależność że im wyżej tym jest korzystniej. Natomiast w starszych budynkach bez wind najkorzystniejsze jest pierwsze piętro, następnie parter i kolejne inne kondygnacje, na które trzeba wchodzić pieszo z zakupami, wózkami itp.



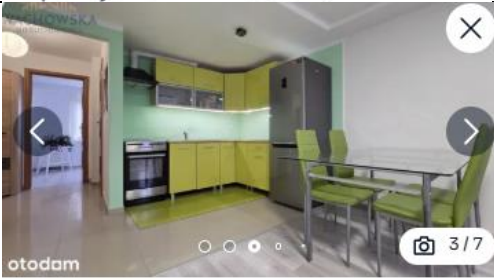



- Czynniki mającymi wpływ na cenę są również lokalizacja szczegółowa, stan budynku, stan techniczno-użytkowy lokalu czy walory dodatkowe w postaci przynależności.

Przeanalizowano również rynek ofertowy na lokalnym rynku nieruchomości, przykładowe oferty lokali w budynkach podobnego typu zestawiono poniżej. Odnotowano ograniczoną ilość ofert podobnych. Cennosc lokali kształtowała się w przedziale 6127 zł/m² - 7974 zł/m². Oferty zawierają jednak pewną rezerwę pod opust negocjacyjny, zależny m.in. od formy płatności (gotówka / kredyt), terminu zawarcia umowy, terminu wydania nieruchomości. Oferty zestawiono w celach informacyjnych.

Ceny wyższe oczywiście występują na rynku, ale dotyczą nieruchomości o lepszym standardzie wykończenia, zlokalizowanych w nowszym budownictwie.

Zestawienie ofert:

 <p>299 000 zł </p> <p>Sulechów, Sulechów, zielonogórski, lubuskie</p> <p>3 pokoje · 48.8 m² · 6127 zł/m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokalizacja: Sulechów, ul. Okrężna - Lokal o pow. 48,80 m², 3 pokoje - Przynależna piwnica - Piętro 3/4 w bloku - Stan: przeciętny
--	---

 <p>369 000 zł </p> <p>Sulechów, Sulechów, zielonogórski, lubuskie 3 pokoje • 57.7 m² • 6395 zł/m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Położenie: Sulechów, ul. Klonowa - Lokal o pow. 57,70 m², 3 pokoje - Przynależna piwnica - Piętro 1/4 w bloku - Stan: dobry -
 <p>340 000 zł </p> <p>Sulechów, Sulechów, zielonogórski, lubuskie 3 pokoje • 51 m² • 6667 zł/m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Położenie: Sulechów, os. Nadodrzańskie - Lokal o pow. 51 m², 3 pokoje - Przynależna piwnica - Piętro 4/4 w bloku - Stan: dobry -
 <p>425 000 zł </p> <p>ul. Klonowa, Sulechów, Sulechów, zielonog... 3 pokoje • 53.3 m² • 7974 zł/m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Położenie: Sulechów, ul. Klonowa - Lokal o pow. 53,30 m², 3 pokoje - Piętro 3/3 w nowszym bloku - Stan: bardzo dobry, po remoncie

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej

12.1. Ustalenie cech rynkowych oraz ich wag

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości z analizowanej grupy na badanym rynku oraz poprzez analogię do podobnego rodzajowo i obszarowo rynku lokalnego, posiłkując się preferencjami potencjalnych nabywców nieruchomości.

Na podstawie analizy transakcji wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano poniższe cechy.

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

Lokalizacja szczegółowa	lepsza – korzystne położenie w spokojnej okolicy, z dobrym dostępem do komunikacji publicznej i punktów handlowo-usługowych oraz terenów rekreacyjnych, czytelny adres średnia – oceny pośrednie gorsza – obszary mniej atrakcyjne lokalizacyjnie z uwagi na natężenie ruchu, hałas, niską atrakcyjność ulicy, sąsiedztwo budynków obniżających atrakcyjność sąsiedztwa, tory kolejowe itp.
Powierzchnia użytkowa lokalu	Lepsza – 45,00 – 49,00 m ² Średnia - od 49,01 do 53,00 m ² Gorsza - powyżej 53,01 m ²
Stan budynku	lepszy – budynki wielorodzinne z lat 80tych, części wspólne zadbane średni - oceny pośrednie, np. budynki z lat 70-tych, o odnowionych elewacjach, odnowione części wspólne gorszy – budynki z lat 60tych lub wymagające prac remontowo-modernizacyjnych, nieocieplone lub ocieplone częściowo, części wspólne do remontu itp.
Stan techniczno-użytkowy lokalu	lepszy – przestrzenie wykończone materiałami dobrej jakości, o dobrej gospodarce remontowo-modernizacyjnej, korzystny układ funkcjonalny średni – przeciętne oceny z uwagi na zastosowane materiały budowlane i wykończeniowe, z rynkowego punktu widzenia lokale określane jako do odświeżenia itp. gorszy – widoczne zużycie techniczno-funkcjonalne, standard podstawowy, lokale z rynkowego punktu określane jako wymagające remontu,
Piętro	lepsze – 1 piętro średnie – parter, 2 piętro gorsze – 3 i 4 piętro
Walory dodatkowe	lepsze – występują walory dodatkowe w postaci piwnic, komórek lokatorskich, dużych balkonów itp. gorsze – brak formalnych pomieszczeń przynależnych, lokale bez balkonów, itp.

Źródło: Opracowanie własne

Nie stwierdzono innych cech różnicujących przyjętą bazę porównawczą, wpływających na wartość nieruchomości. Wszystkie lokale przyjęte do bazy stanowią część budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wszystkie lokale stanowiły prawo własności, zbyte w 100%.

12.2. Charakterystyka wycenianego lokalu mieszalnego i lokali przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb przeprowadzenia porównawczego toku obliczeniowego określającego poszukiwaną wartość, zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku nieruchomości, wybrano transakcje, które oceniono jako najbardziej przystające i odwzorowujące rynek nieruchomości podobnych z nieruchomością będącej przedmiotem wyceny i mogą być poddane procesowi korygowania. Zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównań nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp	Data	Miejscowość	Ulica	Pow. uż. [m ²]	Cena netto [PLN]	Cena m ² netto [PLN]	Kondygnacja lokalu
1	2025-07-02	Sulechów	ul. Konopnickiej	54,90	258 500,00 zł	4 708,56 zł	2
2	2026-02-09	Sulechów	ul. Styczniowa	48,30	260 000,00 zł	5 383,02 zł	1
3	2026-01-14	Sulechów	os. Zacisze	46,30	250 000,00 zł	5 399,57 zł	5
4	2025-06-10	Sulechów	os. Zacisze	46,30	250 000,00 zł	5 399,57 zł	1
5	2025-05-15	Sulechów	ul. Koszarowa	50,90	275 000,00 zł	5 402,75 zł	5
6	2025-02-11	Sulechów	ul. Okrężna	56,40	320 000,00 zł	5 673,76 zł	1
7	2025-10-08	Sulechów	ul. Konopnickiej	54,90	323 148,15 zł	5 886,12 zł	2
8	2026-01-15	Sulechów	ul. Armii Krajowej	52,60	310 000,00 zł	5 893,54 zł	4
9	2025-03-17	Sulechów	ul. Okrężna	49,00	290 000,00 zł	5 918,37 zł	5
10	2026-01-20	Sulechów	ul. Armii Krajowej	56,13	372 000,00 zł	6 627,47 zł	3
11	2025-09-29	Sulechów	ul. Okrężna	47,30	325 000,00 zł	6 871,04 zł	2
12	2025-07-07	Sulechów	ul. Doktora Judyma	45,40	337 962,96 zł	7 444,12 zł	2
13	2025-05-07	Sulechów	ul. Kwiatowa	47,20	360 000,00 zł	7 627,12 zł	3

Źródło: Opracowanie własne

Minimum (C_{min})	4708,56 zł/m ²
Maksimum (C_{max})	7627,12 zł/m ²
Średnia ($C_{śr}$)	6018,08 zł/m ²
Położenie średniej w przedziale	0,449
$Zd = C_{min} / C_{śr}$	0,782
$Zg = C_{max} / C_{śr}$	1,267

Klauzula: W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5 kwietnia 2012r. (II CSK 369/11).

Opis lokalu o jednostkowej cenie najniższej w zbiorze lokali podobnych

Lokal położony w Sulechowie przy ul. Konopnickiej

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości gorsza, bliskość dworca PKP i torów (200m), naprzeciwko placówka medyczna

Powierzchnia 54,90 m² – wartość gorsza cechy.

Stan budynku – gorszy, budynek z lat 60tych

Stan techniczno-użytkowy lokalu – gorszy, najniższa ocena cechy

Piętro – 1 piętro, najlepsza ocena cechy

Walory dodatkowe- gorsze

Opis lokalu o jednostkowej cenie najwyższej w zbiorze lokali podobnych

Lokal położony w Sulechowie przy ul. Kwiatowej

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości lepsza z uwagi na ciche sąsiedztwo, dobrą dostępność miejsc postojowych w sąsiedztwie,

Powierzchnia lokalu – 47,20 m² – wartość najlepsza cechy.

Stan budynku – lepszy, zadbane budynek z lat 80-tych

Stan techniczno-użytkowy – lepszy, najwyższa ocena cechy

Piętro – 2 piętro, średnia ocena cechy

Walory dodatkowe – lepsze

Opis lokalu będącego przedmiotem opinii pod względem cech rynkowych

Lokal położony w Sulechowie przy ul. Okrężnej

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości lepsza z uwagi na ciche sąsiedztwo, dobrą dostępność punktów handlowo-usługowych, położenie wewnątrz osiedla,

Powierzchnia lokalu 50,20m² – wartość średnia cechy.

Stan budynku – średni, budynek z lat 70tych, zadbane

Stan techniczno-użytkowy – przyjęto gorszy stan lokalu, standard podstawowy

Piętro – ocena najgorsza cechy, trzecie piętro (czwarta kondygnacja)

Walory dodatkowe- lepsza ocena cechy, piwnica 1,6 m²

12.3. Ustalenie wielkości współczynników ze względu na cechy różnicujące

L.p.	Opis cech	Procentowy wpływ na ceny	Zakres współczynników		
		(waga cechy w %)	min	średnia w przedziale	max
1	Lokalizacja szczegółowa	25%	0,196	0,250	0,317
2	Powierzchnia lokalu	10%	0,078	0,100	0,127
3	Stan budynku	20%	0,156	0,200	0,253
4	Stan techniczno-użytkowy	25%	0,196	0,250	0,317
5	Piętro	15%	0,117	0,150	0,190
6	Walory dodatkowe	5%	0,039	0,050	0,063

Źródło: Opracowanie własne

12.4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej
Sulechów, przy ul. Okrężnej 11, lokal mieszkalny nr 17 klatka B

Wartość rynkową określono na podstawie następującej formuły obliczeniowej :

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

- W_R - wartość rynkowa prawa do lokalu mieszkalnego
 C_{sr} - cena średnia jednostkowa ze zbioru nieruchomości podobnych
 U_i - współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości o liczebności od 1 do n
 P - powierzchnia lokalu
 n - liczba cech rynkowych

Wyliczenie wartości przedmiotowej nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot wyceny:

Lp	Opis cechy	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących – nieruchomości wyceniana
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja szczegółowa	25%	0,196	0,317	0,317
2	Powierzchnia lokalu	10%	0,078	0,127	0,100
3	Stan budynku	20%	0,156	0,253	0,200
4	Stan techniczno-użytkowy	25%	0,196	0,317	0,196
5	Piętro	15%	0,117	0,190	0,117
6	Walory dodatkowe	5%	0,039	0,063	0,063
Sumy:		100%	0,782	1,267	0,993
Suma współczynników korygujących Σu_i					0,993
Średnia arytmetyczna jedn.cen C_{sr} [zł/m²]					6.018,08 zł/m ²
Wynik szacowania = $C_{sr} * \Sigma u_i$ [zł/m²]					5975,95 zł/m ²
Powierzchnia lokalu szacowanego [m²]					50,20 m ²
Wartość nieruchomości lokalowej [zł]					299 993 zł
Wartość nieruchomości lokalowej [zł] po zaokrągleniu					300 000 zł
Wartość udziału 1/2 w nieruchomości lokalowej [zł] po zaokrągleniu					150 000 zł

Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości położonej w miejscowości Sulechów, przy ul. Okrężnej 11, stanowiącej lokal mieszkalny nr 17 klatka B, należący do osoby upadłej wynosi (po zaokrągleniu):

WR_{udział 1/2} = 150 000 zł
słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych



13. Uzasadnienie wyniku

Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

W procesie wyceny określono wartość udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej, *zwanej Przedmiotem wyceny*. Wartość nieruchomości mieści się w zbiorze zebranych transakcji, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Ponadto, dokonano analizy rynku ofertowego lokali mieszkalnych na lokalnym rynku. Ceny ofertowe podobnych nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² znajdowały się w przedziale od około 6127 zł/m² do około 6667 zł/m². Należy podkreślić, iż ceny ofertowe podlegają negocjacom cenowym. Należy podkreślić że odnotowane ceny transakcyjne sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się przy ul. Okrężnej osiągały ceny jednostkowe 5674 zł/m² – 6871 zł/m², przy cenach globalnych 290.000 zł – 325.000 zł w zależności od cech indywidualnych lokali. Reasumując, uzyskany wynik uznaje się za bliski cenie możliwej do osiągnięcia [w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym, potwierdzony i uzasadniony.

14. Zastrzeżenia i klauzule

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.
2. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji. Natomiast rzeczoznawca wyraża zgodę na publikowanie w całości operatu na stronie www.syndykokazje.pl.
3. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
4. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Przedstawiona w treści operatu szacunkowego ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
6. W wyliczeniach mogą wystąpić nieistotne różnice wynikające z procedur liczenia w arkuszu Excel, gdyż nie stosowano funkcji „ustaw z dokładnością jak wyświetlono” i Excel używa w wyliczeniach wszystkie liczby po przecinku.
7. Stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel dla którego został sporządzony.
8. Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość.
9. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
10. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
11. Gdyby stan nieruchomości odbiegał od stanu przyjętego w wycenie, wartość przedmiotu wyceny może ulec zmianie.
12. Zastrzega się, że w operacie szacunkowym wycenie podlega nieruchomość, wycena nie obejmuje rzeczy ruchomych.

15. Załączniki

1. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
 Numer polisy 1049675831


1	Okres ubezpieczenia: od 07.05.2026 r. do 06.05.2027 r.	
2	Ubezpieczający: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres korespondencyjny: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	REGON: 301611771 Telefon: +48501056501
3	Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: UL. MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	REGON: 301611771 Telefon: +48501056501
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
		250 000 EUR 250 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalona 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: 851,88 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	jednorazowo	22 1240 6960 3014 0110 1771 0584
	Kwota w PLN 851,88	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831
	Termin płatności 14.05.2026	
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 21 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 rażąco niedbalstwem.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/łam 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. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie mierzące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z umową lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Oświadczam, że otrzymałem/łam informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU	SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 9. Zapoznałem/łam się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. <input checked="" type="checkbox"/> * W polu oznaczał zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie 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. Żelazna 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Chmielna 69, 00-801 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.

1049675831/0a30267c-125c-4a9d-8cf1-8d26c2ba91d8/BE20 PIN: 2860

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2



10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargi lub zażalenia składają się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie:
 - w postaci papierowej – osobliwie w jednostce, o której mowa w ust. 1, 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), albo nałane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej, albo
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl, albo wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE.PL-67830-55665-FIRPA-22, wysłany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
 - ustnie – telefonicznie, na przykład słownie: pod numer infolinii 801 102 102, albo osobliwie do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1.
- PZU SA rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie, informacje, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać usunkowane dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie udzielona Klientowi, który je złożył:
 - w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna:
 - w postaci elektronicznej - w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta na piśmie w postaci elektronicznej, chyba że Klient wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci papierowej,
 - w postaci papierowej - w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta na piśmie w postaci papierowej, chyba że Klient wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci elektronicznej,
 - w postaci papierowej albo elektronicznej, zgodnie z wnioskiem klienta - w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta ustnie;
 - w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 lit. a, odpowiedź jest udzielana:
 - z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej, za pomocą którego klient złożył reklamację, albo innego wskazanego przez klienta środka komunikacji

- elektronicznej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej;
- na adres Klienta do doręczeń elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych - w przypadku gdy reklamacja została wysłana przez Klienta na adres do doręczeń elektronicznych.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wnieścia do Rzeczniika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuzasadnienia rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniiku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczniik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczniików Konsumenta.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub ze zgodą Ubezpieczanego 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 Ubezpieczanego. Na zgodanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezaniżonych 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
ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
E-mail: biuro@dembscy.pl
Telefon: +48501056501

Dodatkowych informacji udzieli:
Majstor Ubezpieczenia Sp. z o.o
ul. KOLSKA 22, 61-042 POZNAŃ
E-mail: kardolina.kowalska@majstorubezpieczenia.pl
tel.: +48 533100420

Data zawarcia umowy: 07.05.2026 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/wskłonna zapłacić.

ul. Młoczyńska 18/9 tel. 501 056 501
61-131 Poznań biuro@dembscy.pl
NIP: 7772647239 www.dembscy.pl

Pisać i podpisać ubezpieczającą

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY
NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający

ul. Młoczyńska 18/9 tel. 501 056 501
61-131 Poznań biuro@dembscy.pl
NIP: 7772647239 www.dembscy.pl

Pisać i podpisać ubezpieczającego do polisy

Pisać i podpisać przedstawiciela PZU SA

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

1049675831/0a30267c-125c-4a9d-8cf1-8d26c2ba91d8/BE20 PIN: 2860

801 102 102 pzu.pl

