

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości lokalowej nr 3 o funkcji mieszkalnej
wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu
oraz części budynku i urządzeń w wysokości 1/4 cz.

wg stanu aktualnego

położonej w miejscowości Baczyna przy ul. Osiedlowej 9
gmina Lubiszyn, powiat gorzowski, województwo lubuskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

Poznań, dnia 01.06.2026 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
9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej	18
10. Metodologia wyceny	19
11. Analiza i charakterystyka rynku	21
12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej, wg stanu aktualnego	22
13. Uzasadnienie wyniku	26
14. Zastrzeżenia i klauzule	26
15. Załączniki	27

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej obejmującej *lokal mieszkalny nr 3* 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 1/4 cz., położonej w miejscowości Baczyna przy ul. Osiedlowej 9, gmina Lubiszyn.

Położenie nieruchomości	Baczyna, ul. Osiedlowa 9/3 gmina Lubiszyn, powiat gorzowski, województwo lubuskie	
Przedmiot wyceny	Nieruchomość lokalowa obejmująca <i>lokal mieszkalny nr 3</i> .	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej nr 3 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 1/4 cz., wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Baczyna przy ul. Osiedlowej 9, gmina Lubiszyn.	
Dane ewidencyjne	obręb nr 0018 Baczyna, działka ewid. nr 198/18 o pow. 0,0764 ha, gmina Lubiszyn, powiat gorzowski, województwo lubuskie	
Księga wieczysta	GW1G/00054507/1 Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych	
Własność	Ewelina Wielkoszyńska – udział 1/1 cz.	
Opis nieruchomości	Lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 55,53 m ² , składa się z 3 (trzech) pokoi, przedpokoju, kuchni, kotłowni oraz łazienki. Lokal mieszkalny usytuowany jest na 1 (pierwszym) piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Właściciele nieruchomości lokalowej mają prawo do korzystania ze wspólnej piwnicy, zlokalizowanej na kondygnacji -1.	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.	
Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej nr 3 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 1/4 cz. <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w miejscowości Baczyna przy ul. Osiedlowej 9, gmina Lubiszyn wynosi (po zaokrągleniu): 150 400,00 słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy czterysta złotych	
• Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości: • Data, na którą określono stan nieruchomości: • Data oględzin nieruchomości:	• 01.06.2026r. • 01.06.2026r. • 05.05.2026r. • 05.05.2026r.	
Autor operatu	Aneta Dembska rzecznik majątkowy, świadectwo nadania uprawnień zawodowych nr 5667	



2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi prawo własności nieruchomości lokalowej nr 3 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 1/4 cz., położonej w miejscowości Baczyna przy ul. Osiedlowej 9, gmina Lubiszyn.

Dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą nr **GW1G/00054507/1**.

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą nr **GW1G/00046169/0**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0018 Baczyna, działka ewid. nr 198/18 o pow. 0,0764 ha, gmina Lubiszyn, powiat gorzowski, województwo lubuskie

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej nr 3 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 1/4 cz., wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Baczyna przy ul. Osiedlowej 9, gmina Lubiszyn.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawa formalna wyceny

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

5. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2026r., poz. 507),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2026r., poz. 399),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2026r., poz. 39),
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2026r., poz. 340),
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),
6. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	01.06.2026r.
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości	01.06.2025r.
Data na którą określono stan nieruchomości	05.05.2026r.
Data oględzin nieruchomości	05.05.2026r.

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 05.05.2026r.,
2. Badanie ksiąg wieczystych – nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej oraz nieruchomości gruntowej w dniu 01.06.2026r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Lubiszyn*),
4. Informacja o przeznaczeniu gruntów w studium (zmiana) uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla części obrębów geodezyjnych Ściechówek, Mystki oraz Lubiszyn, Uchwała Nr XLVI/369/2023 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30.08.2023r.,
5. 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,
6. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
7. Informacje dodatkowe.

8. Opis stanu nieruchomości

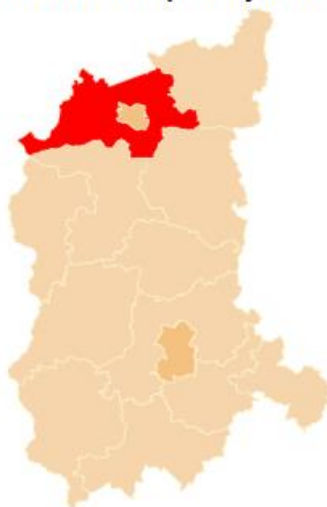
8.1. Stan otoczenia

Położenie ogólne

Województwo lubuskie położone jest w zachodniej Polsce, utworzone w 1999 roku w wyniku reformy administracyjnej, z większości terytoriów dawnych województw: gorzowskiego i zielonogórskiego oraz niewielkiej części leszczyńskiego, a funkcjonujące od 1 stycznia 1999 roku. Siedzibą wojewody jest miasto Gorzów Wielkopolski, zaś władz samorządu województwa – Zielona Góra. Od północy graniczy z województwem zachodniopomorskim, a od wschodu z województwem wielkopolskim, od południa – województwem dolnośląskim, a od zachodu z Niemcami. Według danych na 31 grudnia 2018 r., województwo lubuskie obejmuje obszar o powierzchni 13 987,93 km², a jego populacja wynosi poniżej 1 mln mieszkańców według danych z 30 czerwca 2023 (co czyni je drugim po województwie opolskim najmniej licznym województwem w Polsce). Posiada największą lesistość w kraju.

Powiat gorzowski – powiat w Polsce, utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Siedziba władz powiatu, Gorzów Wielkopolski, nie wchodzi w jego skład, ma status miasta na prawach powiatu. Powiat położony jest w następujących regionach fizycznogeograficznych: Kotlina Gorzowska, i Kotlina Freienwaldzka. Graniczy z niemieckim krajem związkowym Brandenburgia. W granicach powiatu znajduje się Park Narodowy „Ujście Warty”.

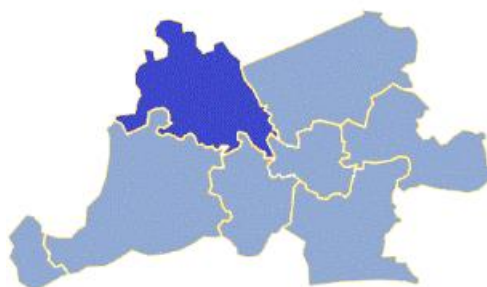
Położenie na mapie województwa



Źródło: <https://pl.wikipedia.org>

Gmina Lubiszyn – gmina wiejska w województwie lubuskim, w powiecie gorzowskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie gorzowskim. Siedziba gminy to Lubiszyn. Na obszarze gminy znajduje się rezerwat przyrody Bagno Chłopiny chroniący zróżnicowany kompleks ekosystemów torfowiskowych i lasów bagiennych, z leżącym w części centralnej torfowiskiem przejściowym oraz charakterystyczną roślinnością i fauną. Gmina Lubiszyn ma obszar 205,3 km², co stanowi 16,99% powierzchni powiatu.

Położenie na mapie powiatu



Źródło: <https://pl.wikipedia.org>

Baczyna – wieś w Polsce położona w województwie lubuskim, w powiecie gorzowskim, w gminie Lubiszyn. W latach 1954–1972 wieś należała i była siedzibą władz gromady Baczyna. W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa gorzowskiego. Miejscowość położona jest 8 km na północny zachód od Gorzowa Wielkopolskiego. Wieś posiada układ przestrzenny ulicówki.

Położenie na mapie gminy Lubiszyn

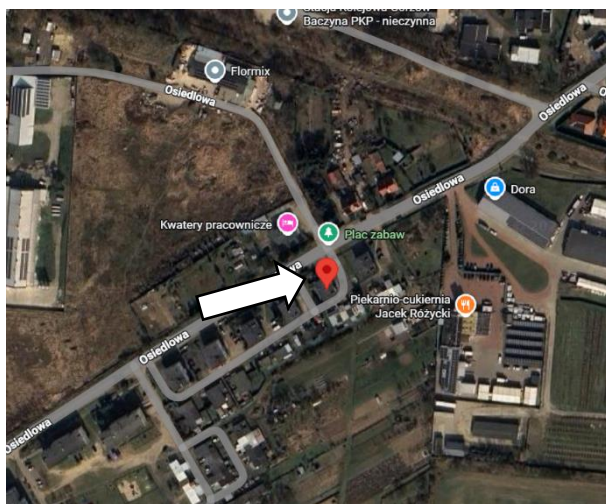


Źródło: <https://pl.wikipedia.org>

Położenie szczegółowe

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Baczyna przy ul. Osiedlowej 9, gmina Lubiszyn. Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, punkty magazynowo-produkcyjne oraz tereny rolnicze. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się transportem prywatnym.

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji wycenianej nieruchomości:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Poniżej dokumentacja fotograficzna drogi dojazdowej oraz bezpośredniego otoczenia:



8.2. Stan prawny i ewidencyjny

Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

- | | |
|--|---|
| • Województwo | lubuskie |
| • Powiat | gorzowski |
| • Obręb | 0018 Baczyna |
| • Numer działki ewidencyjnej | 198/18 |
| • Powierzchnia działki ewidencyjnej | 0,0764 ha |
| • Adres lokalu | Baczyna, ul. Osiedlowa
nr porządkowy budynku 9
numer lokalu 3 |
| • Rodzaj lokalu | mieszkalny |
| • Księga wieczysta nieruchomości lokalowej | GW1G/00054507/1 |
| • Księga wieczysta nieruchomości gruntowej | GW1G/00046169/0 |

W dniu 01.06.2026r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości lokalowej nr **GW1G/00054507/1** (źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1

Lokal			
			Nr podstawy wpisu

Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	BACZYNA
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	---
			1123
Przeznaczenie lokalu		LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1	
Kondygnacja		2,0	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00046169 /
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		55,5300 M2	

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	W ŁAMIE 8 WPIS O TREŚCI: NA PODSTAWIE UMOWY SPRZEDAŻY Z 11 STYCZNIA 1994 ROKU, K 2-3, NA ZAWARTY W NIEJ WNIOSEK 1354/95 Z 18 STYCZNIA 1995 ROKU. WPISANO 24 KWIETNIA 1996 ROKU.
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1

Uwaga

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w miejscowości Baczyna przy ul. Osiedlowej 9, gmina Lubiszyn.

Układ pomieszczeń przedstawiony w powyższej księdze wieczystej. Według stanu aktualnego lokal mieszkalny składa się z 3 (trzech) pokoi, przedpokoju, kuchni, kotłowni oraz łazienki.

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		1
Rodzaj prawa		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.	1 / 4	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		/ 00046169 /	---

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	FRANCISZEK JASIŃSKI, STANISŁAW, KAROLINA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	KLARA JASIŃSKA, STANISŁAW, MARIANNA
--	-------------------------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 1994-01-11; 2-3 <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> //00001354/95/, 1996-04-24 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
--

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	3
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTej Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI SKIEROWANE PRZECIWKO PRAWU UJAWNIONEMU W DZIALE II NA RZECZ FRANCISZKA I KLARY JASIŃSKICH NA PRAWACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWej UJAWNIONE NA RZECZ SPADKOBIERCY FRANCISZKA JASIŃSKIEGO	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Lp. 1. EWELINA TERESA WIELKOSZYŃSKA , ZBIGNIEW, RENATA	

Uwaga

W dziale III – prawa, roszczenia i ograniczenia, widnieje ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości skierowane przeciwko prawu ujawnionemu w dziale II na rzecz Franciszka i Klary Jasińskich na prawach wspólności ustawowej.

Zgodnie z oświadczeniem upadłej, właścicielem nieruchomości w całości jest Ewelina Teresa Wielkoszyńska.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

W dniu 01.06.2026r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej zabudowanej nr **GW1G/00046169/0** (źródło: przeglądarka-ekw.ms.gov.pl):

Z uwagi na obszerność zapisów księgi wieczystej w protokole zawarto wpisy dotyczące jedynie przedmiotowej nieruchomości.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer działki	198/18		1, 12, 13
Identyfikator działki	080105_2.0018.198/18		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	080105_2.0018, BACZYNA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 LUBUSKIE, GORZOWSKI, LUBISZYN, BACZYNA	
Ulica	OSIEDŁOWA 9		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0764 HA

Budynki			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	1, 12, 13
Identyfikator budynku	080105_2.0018.190_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	080105_2.0018.198/18	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	OSIEDŁOWA 9		
Liczba kondygnacji	3,0		
Przeznaczenie budynku	110 - BUDYNKI MIESZKALNE		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 3.	3	/ 00054507 /---
---	--------	---	-----------------

oraz informacje dotyczące innych wyodrębnionych lokali.

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele				
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /4	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	FRANCISZEK JASIŃSKI, STANISŁAW, KAROLINA			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /4	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	KLARA JASIŃSKA, STANISŁAW, MARIANNA			

oraz informacje dotyczące właścicieli innych wyodrębnionych lokali.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Widnieje inny wpis o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ze stanem rzeczywistym.

DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Widnieje wpis hipoteki przymusowej zwykłej, która nie wpływa na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Wobec czego, nie zostaje uwzględniona w procesie wyceny.

8.3. Stan techniczno – użytkowy

Opis budynku

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość lokalowa, zlokalizowany jest w miejscowości Baczyna przy ul. Osiedlowej 9, gmina Lubiszyn.

Budynek mieszkalny wielorodzinny o 2 (dwóch) kondygnacjach nadziemnych. Dostęp do lokali mieszkalnych zorganizowano ze wspólnej klatki schodowej, brak zamontowano dźwigu osobowego.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną budynku:



Opis lokalu mieszkalnego

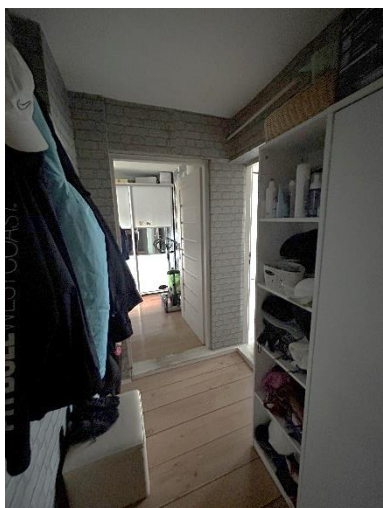
Lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 55,53 m², składa się z 3 (trzech) pokoi, przedpokoju, kuchni, kotłowni oraz łazienki. Lokal mieszkalny usytuowany jest na 1 (pierwszym) piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

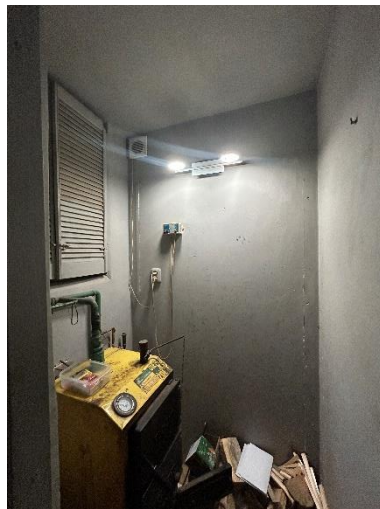
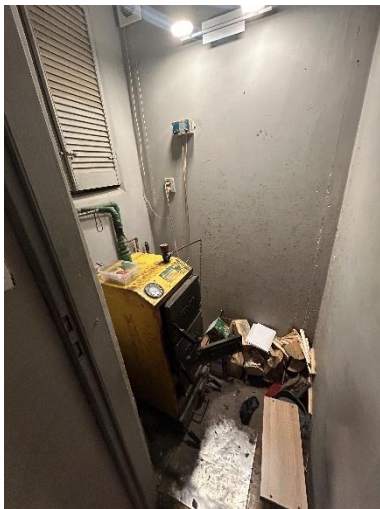
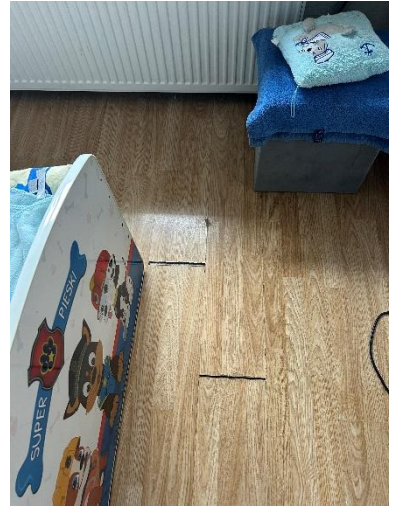
Właściciele nieruchomości lokalowej mają prawo do korzystania ze wspólnej piwnicy, zlokalizowanej na kondygnacji -1.

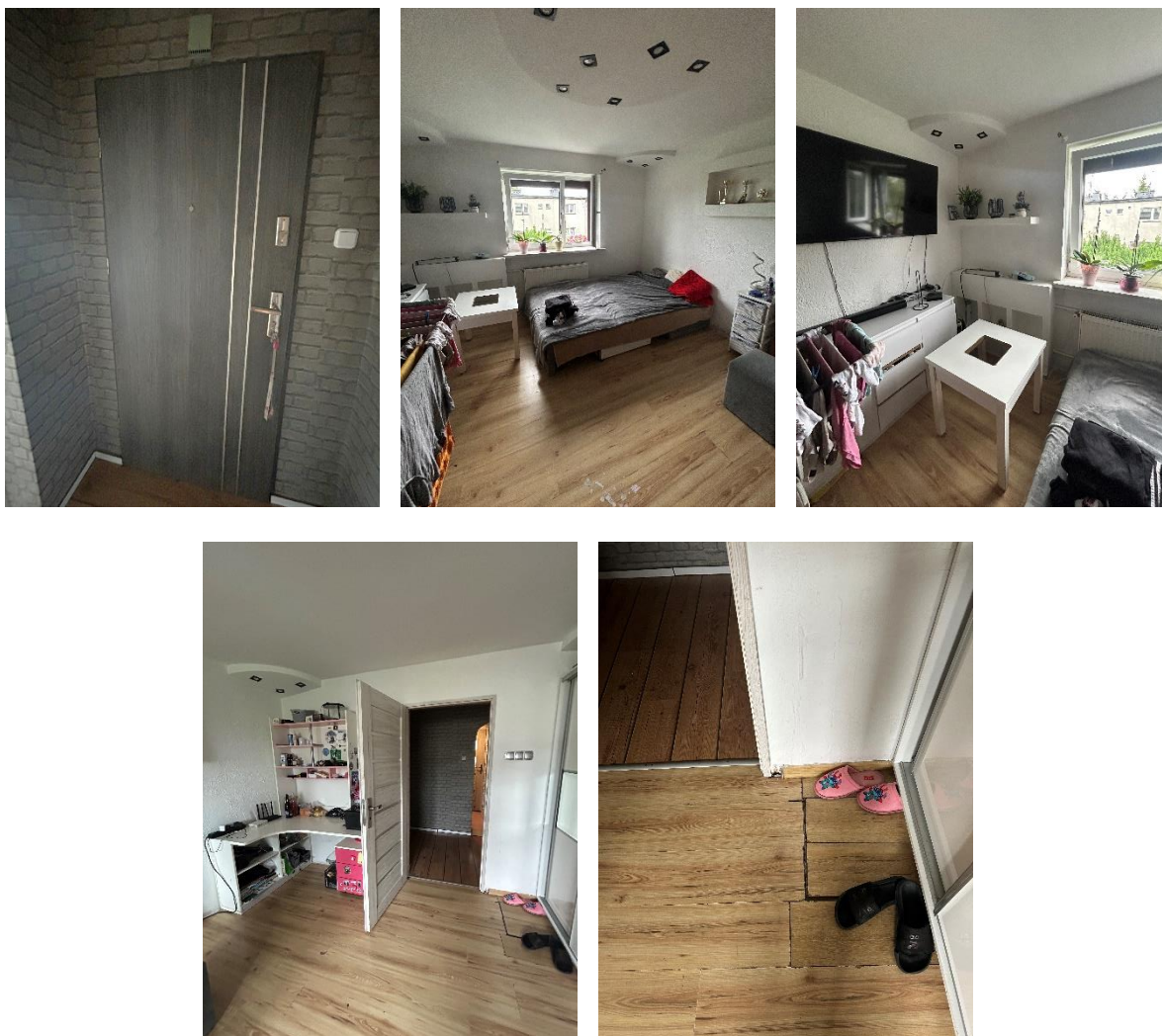
Wykończenie lokalu mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin:

- drzwi wejściowe do lokalu – pojedyncze,
- drzwi wewnętrzne – pojedyncze, płycinowe,
- stolarka okienna – PCV z częściowo zamontowanymi roletami zewnętrznymi,
- podłogi – częściowo: płytki / panele,
- ściany – częściowo: tapeta / malowane / płytki,
- wyposażenie w instalacje: energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie (piec na opał stały zlokalizowany w lokalu mieszkalnym), bojler,
- informacje dodatkowe – widoczne uszkodzenia płytek i paneli, wilgoć na ścianach, w jednym z pokoi wykonano ocielenie ściany zewnętrznej od środka,
- remonty - brak.

*Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną lokalu mieszkalnego,
wg stanu aktualnego:*







8.4. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest przy miejscowości Baczyna przy ul. Osiedlowej 9, gmina Lubiszyn. Budynek został wzniesiony na działce ewid. nr 198/18. Wskazana działka charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem terenu oraz regularnym kształtem. Obszar działki nieutwardzony, ogrodzony.

Poniżej fragment mapy oraz ortofotomapy ze wskazaniem granic działki ewid.:



Źródło: <https://lubiszyn.e-mapa.net>

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 uchwalono również plany ogólnego gminy.

Zgodnie z Ustawą z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw,

Art. 64.2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Art. 65. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubiszyn dla części obrębów geodezyjnych Ściechówek, Mystki oraz Lubiszyn (zmiana), zatwierdzonym Uchwałą Nr XLVI/369/2023 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30.08.2023r., ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących.

10. Metodologia wyceny

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

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

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

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W przedmiotowym przypadku właściwym podejściem jest podejście porównawcze. Zgodnie § 4 ww. rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

W podejściu porównawczym stosuje się:

- * metodę porównywania parami,
- * **metodę korygowania ceny średniej,**
- * metodę analizy statystycznej rynku.

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

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

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Dla określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Procedura metody korygowania ceny średniej stosownie do założeń Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) – Noty Interpretacyjnej nr 1 pt. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, wygląda następująco:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią,
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

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. Do porównań przyjęto nieruchomości będące przedmiotem prawa własności.
2. Wartość rynkowa została określona na podstawie danych transakcyjnych zebranych we własnej bazie danych oraz 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, według stanu i cen aktualnych na dzień sporządzenia wyceny.
3. W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości w bazie, obliczono współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Obliczone wartości kwadratów współczynników korelacji $[r^2]$ pozwalały stwierdzić, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, jednostkowe ceny są wyjaśnione procentowo.
4. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych.
5. 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 gminy Lubiszyn oraz gmin bezpośrednio sąsiadujących ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej, położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
- obszar badania – gmina Lubiszyn oraz gminy bezpośrednio sąsiadujące, tj.: Bogdaniec, Kłodawa, Witnica,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano transakcje na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej. W próbie znalazły się nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej od 24,56 m² do 162,19 m². Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 177,19 zł do 9 685,85 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Średnia cena została ustalona na poziomie 6 106,41 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 20 000 zł do 500 000 zł. Średnia cena wyniosła 254 215 zł.

W toku analizy odrzucono nieruchomości lokalowe położone w budynkach nowszych oraz odbiegających architekturą, o powierzchni użytkowej poniżej 40 m² i powyżej 80 m² oraz odbiegające ceną od średniej ceny transakcyjnej. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości.

W próbie znalazły się nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej, położone w budynkach mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 42,40 m² do 74,48 m². Jednostkowe ceny transakcyjne lokali mieszkalnych znajdowały się w przedziale od 2 194,00 zł do 4 432,99 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Średnia cena została ustalona na poziomie 3 340,39 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 95 000 zł do 275 000 zł. Średnia cena wyniosła 186 636 zł.

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

Wyceny nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, określając wartość rynkową, **według stanu aktualnego i poziomu cen na dzień sporządzenia wyceny**.

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 lokalu na piętrze. Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że lokale mieszkalne położone na wyższych piętrach wykazują niższe jednostkowe ceny transakcyjne.

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej, wg stanu aktualnego

12.1. Ustalenie cech rynkowych oraz ich wag

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych lokali mieszkalnych 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 lokali o funkcji mieszkalnej będących przedmiotem prawa własności, wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: lokalizację, powierzchnię użytkową, standard wykończenia, stan techniczny – użytkowy budynku oraz położenie na piętrze.

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

Lokalizacja	dobra – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów zielonych, w biskiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w niewielkiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych przeciętna – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów zielonych, w dalszej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w dalszej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych
Powierzchnia użytkowa	lepsza – do 50 m² przeciętna – 51 – 65 m² gorsza – od 66 m²
Standard wykończenia	dobra – wykończenie materiałami dobrej jakości przeciętna – wykończenie materiałami przeciętnej jakości, widoczne zużycie elementów wykończenia
Stan techniczno – użytkowy budynku	przeciętna – budynek w przeciętnym stanie technicznym gorsza – budynek w przeciętnym / gorszym stanie technicznym nadającym się do remontu / modernizacji, wymagane nakłady finansowe
Położenie na piętrze	lepsza – 1 piętro przeciętna – parter gorsza – 2 piętro i powyżej

Źródło: Opracowanie własne

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

Dla potrzeb przeprowadzenia porównawczego toku obliczeniowego określającego poszukiwaną wartość rynkową, zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku wtórnego nieruchomości lokalowych, wybrano transakcje, które oceniono jako najbardziej podobne i odwzorowujące rynek nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej.

Kryterium wyboru lokali mieszkalnych przyjętych do porównań były cechy rynkowe zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, lokalizacja, stan techniczno – użytkowy budynku oraz położenie na piętrze. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 5 atrybutów. Na potrzeby obliczeń wykorzystano parametry liczbowe dla każdej oceny poszczególnych cech. W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości w bazie, obliczono współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Obliczone wartości kwadratów współczynników korelacji [r^2] pozwalały stwierdzić, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, jednostkowe ceny są wyjaśnione procentowo.

Zbiornicze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m ²]
02.2025	Dąbroszyn	-	43,30	2 194,00
09.2024	Wojcieszycze	ul. Osiedlowa	74,48	2 242,21
05.2025	Witnica	ul. Kostrzyńska	45,50	2 637,36
03.2025	Bogdaniec	ul. Mickiewicza	42,40	2 830,19
11.2024	Lubno	ul. Sportowa	56,30	3 552,40
09.2024	Wojcieszycze	ul. Osiedlowa	56,10	3 565,06
01.2025	Baczyna	ul. Gorzowska	73,99	3 622,11
08.2025	Witnica	ul. Gorzowska	53,24	3 737,79
10.2024	Baczyna	ul. Słoneczna	70,00	3 928,57
03.2025	Różanki	ul. Osiedle Parkowe	48,48	4 001,65
06.2024	Różanki	ul. Osiedle Parkowe	48,50	4 432,99

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 2. Ceny jednostkowe ze zbioru cen transakcyjnych

Cena minimalna [zł/m ²]	2 194,00
Cena maksymalna [zł/m ²]	4 432,99
Cena średnia [zł/m ²]	3 340,39
Położenie ceny średniej w przedziale	0,512
$V_{min} = C_{min} / C_{sr}$	0,658
$V_{max} = C_{max} / C_{sr}$	1,328

Źródło: Opracowanie własne

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

Opis lokalu o jednostkowej cenie najwyższej w zbiorze lokali podobnych

Lokal mieszkalny położony jest w miejscowości Różanki przy ul. Osiedle Parkowe.

- lokalizacja – wartość najwyższa cechy,
- powierzchnia użytkowa – wartość najwyższa cechy,
- standard wykończenia – wartość najwyższa cechy,
- stan techniczny – użytkowy budynku – wartość najniższa cechy
- położenie na piętrze – wartość najwyższa cechy.

Opis lokalu o jednostkowej cenie najniższej w zbiorze lokali podobnych

Lokal mieszkalny położony jest w miejscowości Dąbroszyn.

- lokalizacja – wartość najniższa cechy,
- powierzchnia użytkowa – wartość najwyższa cechy,
- standard wykończenia – wartość najniższa cechy,
- stan techniczny – użytkowy budynku – wartość najwyższa cechy
- położenie na piętrze – wartość najniższa cechy.

Opis lokalu będącego przedmiotem wyceny pod względem cech rynkowych

Lokal mieszkalny położony jest w miejscowości Baczyna przy ul. Osiedlowej.

- lokalizacja – wartość najniższa cechy,
- powierzchnia użytkowa – wartość pośrednia cechy,
- standard wykończenia – wartość najniższa cechy,
- stan techniczno – użytkowy budynku – wartość najniższa cechy
- położenie na piętrze – wartość najwyższa cechy.

12.3. Ustalenie wielkości współczynników ze względu na cechy różnicujące

Tabela 3. Wielkość współczynników korygujących z uwzględnieniem granic i poł. ceny średniej w przedziale

Cecha	Waga [%]	Zakresy współczynników korygujących			
		Ui min	Ui śr	Ui max	Ui przedmiotu wyceny
Lokalizacja	15%	0,099	0,150	0,199	0,099
Powierzchnia użytkowa	25%	0,164	0,250	0,332	0,250
Standard wykończenia	40%	0,263	0,400	0,531	0,263
Stan techniczno-użytkowy budynku	10%	0,066	0,100	0,133	0,066
Położenie na piętrze	10%	0,066	0,100	0,133	0,133
SUMA	100%	0,658	1,000	1,328	0,811

Źródło: Opracowanie własne

12.4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej

Wartość rynkową określono na podstawie następującej formuły obliczeniowej:

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

gdzie :

- W_R wartość rynkowa
 $C_{\text{śr}}$ cena średnia jednostkowa ze zbioru lokali podobnych
 U_i współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości
 o liczebności od 1 do n
 P powierzchnia użytkowa lokalu
 n liczba cech rynkowych

Tabela 4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej

Jednostkowa cena średnia [zł/m ²]	3 340,39
Wartość i-tego współczynnika korygującego	0,811
Wartość w przeliczeniu na 1 m ²	2 709,06
Liczba jednostek porównawczych [m ²]	55,53
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej [zł]	150 434,10
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej (po zaokrągleniu) [zł]	150 400,00 <i>słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy czterysta złotych</i>

Źródło: Opracowanie własne



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 rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej nr 3 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 1/4 cz., wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Baczyna przy ul. Osiedlowej 9, gmina Lubiszyn.

Wyceniana nieruchomość mieści się w zbiorze zebranych transakcji, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Reasumując, wynik uznaje się za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym, potwierdzony i uzasadniony.

14. Zastrzeżenia i klauzule

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców 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 Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 250 000 EUR 250 000 EUR						
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego								
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
Składka łączna: 851,88 PLN								
5	<table border="1"> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>Jednorazowo</td> </tr> <tr> <td>851,88</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>14.05.2026</td> </tr> </table>	Kwota w PLN	Jednorazowo	851,88		Termin płatności	14.05.2026	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 22 1240 6960 3014 0110 1771 0584 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831
Kwota w PLN	Jednorazowo							
851,88								
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 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu							
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zainteresowań do określonych preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 5. ☐ * 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. ☐ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączanym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU							

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, pnu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
 OSPOCZA/24/11_01/20260507_0921/roddppu06-381783703.3/FILE/0a30267c-125c-4a9d-8cf1-8d26c2ba91d8



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczowności majątkowej.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej Klienta.

2. Reklamację, skargę lub zażalenie mogą być złożone:

1) na piśmie:

a) w postaci papierowej – odesłać w Jednostce, o której mowa w ust. 1, albo wysłać przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji), albo nadawać w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej, albo

b) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl, albo wysłać na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE-PL-07870-55695-FHIFV-02, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczaniu elektronicznych;

2) ustnie – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolini 801 102 102, albo odesłać do protokołu podczas wizyty w Jednostce, o której mowa w ust. 1.

3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególności w przypadkach wskazywanych rozpatrzanie 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, informację, w której:

1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;

2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;

3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.

5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostaje udzielona Klientowi, który je złożył:

1) w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna:

a) 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;

b) 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;

c) w postaci papierowej albo elektronicznej, zgodnie z wnioskiem Klienta – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta ustnie;

2) w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 lit. a, odpowiedź jest udzielana:

1) z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej, za pomocą którego Klient złożył reklamację, skargę lub zażalenie, albo innego wskazanego przez Klienta środka komunikacji

elektronicznej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej;

2) na adres Klienta do doręczeń elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczaniu elektronicznych – w przypadku gdy reklamacja została wysłana przez Klienta na adres do doręczeń elektronicznych;

7. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;

2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

8. Reklamację, skargę i zażalenie rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.

9. Reklamacje uwzględnione są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

10. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

11. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

12. Ubezpieczonemu, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.

13. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

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

2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych 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 listem, datą i kwotą, którą Ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

E-mail: biuro@dembscy.pl

Telefon: +48501056501

Dodatkowych informacji udzieli:

Majster Ubezpieczenia Sp. z o.o.

ul. KOLSKA 22, 61-042 POZNAN

E-mail: karolina.kowalska@majorubezpieczenia.pl

tel.: +48 533100420

Data zawarcia umowy: 07.05.2026 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń przysłał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/klonnie zapłacić.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

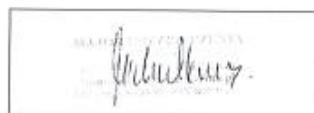
ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY

NIERUCHOMOŚCI

Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

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

801 102 102 pzu.pl

2/2

