

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej **udziału w wysokości 1/24 cz.**
w prawie własności **nieruchomości lokalowej nr 6** o funkcji mieszkalnej
wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu
oraz części budynku i urządzeń w wysokości 76/1000 cz.

wg stanu aktualnego
położonej w Międzyrzeczu przy ul. Piastowskiej 26A
powiat międzyrzecki, województwo lubuskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

Poznań, dnia 05.06.2026 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	17
10. Metodologia wyceny	17
11. Analiza i charakterystyka rynku	20
12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej	21
13. Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej	25
14. Uzasadnienie wyniku	25
15. Zastrzeżenia i klauzule	26
16. Załączniki	26

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej obejmującej *lokal mieszkalny nr 6* 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 76/1000 cz., położonej w Międzyrzeczu przy ul. Piastowskiej 26A.

Położenie nieruchomości	Międzyrzecz, ul. Piastowska 26A/6 powiat międzyrzecki, województwo lubuskie	
Przedmiot wyceny	Udział w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej obejmującej <i>lokal mieszkalny nr 6</i> .	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 6 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 76/1000 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Międzyrzeczu przy ul. Piastowskiej 26A.	
Dane ewidencyjne	obręb nr 0002, działka ewid. nr 142 o pow. 0,1110 ha, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie	
Księga wieczysta	GW1M/00021946/6 Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu, V Wydział Ksiąg Wieczystych	
Opis nieruchomości	Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 58,10 m ² , składa się z przedpokoju, kuchni, 3 (trzech) pokoi, łazienki. Do lokalu przylega loggia. Lokal mieszkalny usytuowany jest na 1 (pierwszym) piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W ramach udziału w nieruchomości wspólnej właściciele mają prawo do korzystania z pomieszczenia piwnicy, zlokalizowanego na kondygnacji -1.	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej dla potrzeb postępowania upadłościowego.	
Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 6 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 76/1000 cz. <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w Międzyrzeczu przy ul. Piastowskiej 26A wynosi (po zaokrągleniu): 14 800,00 słownie: czternaście tysięcy osiemset złotych	
• Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość rynkową: • Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: • Data dokonania oględzin nieruchomości:	• 05.06.2026r. • 05.06.2026r. • 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 udział w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 6 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 76/1000 cz., położonej w Międzyrzeczu przy ul. Piastowskiej 26A.

Dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą nr **GW1M/00021946/6**.

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą nr **GW1M/00021792/1**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0002, działka ewid. nr 142 o pow. 0,1110 ha, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 6 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 76/1000 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Międzyrzeczu przy ul. Piastowskiej 26A.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawa formalna wyceny

Wycenę sporządza się na podstawie zlecenia złożonego przez syndyka masy upadłości prowadzącego postępowanie upadłościowe wobec p. Doroty Burzyńskiej 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. 184),
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	05.06.2026r.
Data, na którą określono wartość rynkową	05.06.2026r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	05.05.2026r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	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 20.05.2026r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu*),
4. Informacja o przeznaczeniu gruntów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, Uchwała Nr LXXVI/735/24 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27.02.2024r.,
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

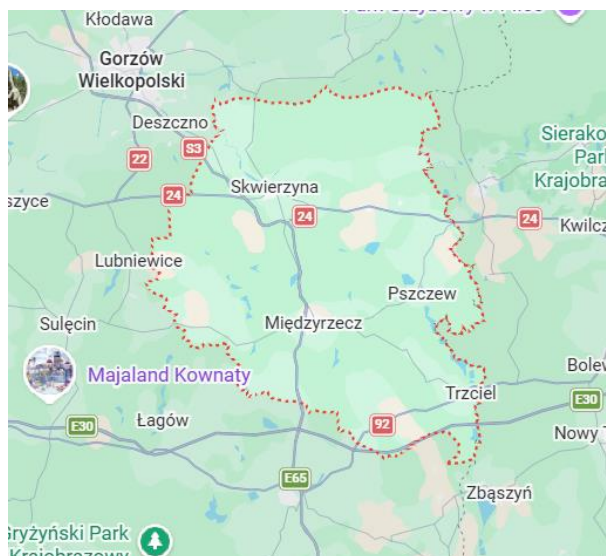
8.1. Stan otoczenia

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. Województwo posiada największą lesistość w kraju.

Powiat międzyrzecki – powiat w Polsce (województwo lubuskie), utworzony 10 sierpnia 1998 w ramach reformy administracyjnej i formalnie funkcjonujący od 1 stycznia 1999. Jego siedzibą jest miasto Międzyrzecz. Powiat międzyrzecki zlokalizowany jest w następujących regionach fizycznogeograficznych: Kotlina Gorzowska, Bruzda Zbąszyńska, Pojezierze Łagowskie i Pojezierze Poznańskie, pomiędzy dorzecziami Warty i Obry. Jego lesistość wynosi 53%. W powiecie usytuowane są: Pszczewski Park Krajobrazowy (w gminie Pszczew) i Puszcza Notecka (w gminie Skwierzyna). Ważniejsze bogactwa mineralne: żwir, kreda, iły, ropa naftowa i gaz ziemny (przy granicy z powiatem międzychodzkiem). Główną atrakcją turystyczną powiatu jest Międzyrzecki Rejon Umocniony. Przez powiat przebiega: autostrada A2, droga ekspresowa S3, droga krajowa 24 i 92 oraz liczne drogi wojewódzkie.

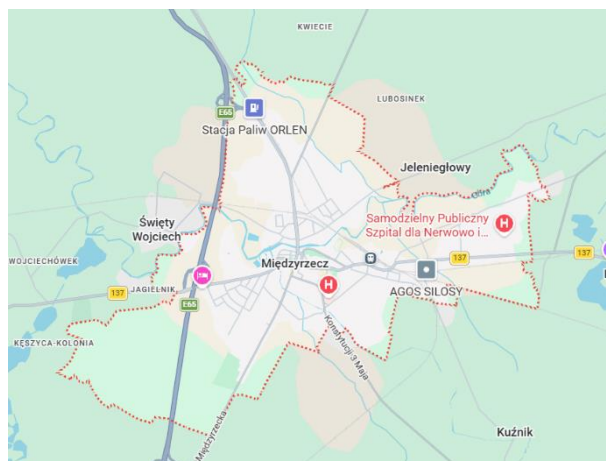
Poniżej fragment mapy ze wskazaniem powiatu międzyrzeckiego:



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Międzyrzecz – miasto w zachodniej Polsce, w województwie lubuskim, w powiecie międzyrzeckim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Międzyrzecz. Zlokalizowany na Pojezierzu Lubuskim, przy ujściu Paklicy do Obry. Miasto usytuowane jest w środkowej części gminy Międzyrzecz i powiatu międzyrzeckiego oraz wschodniej części województwa lubuskiego. W latach 1946–1950 miasto ponownie znalazło się w granicach województwa poznańskiego, zaś w latach 1950–1975 administracyjnie należało do województwa zielonogórskiego. W latach 1975–1998 wchodziło w skład województwa gorzowskiego.

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem m. Międzyrzecz:



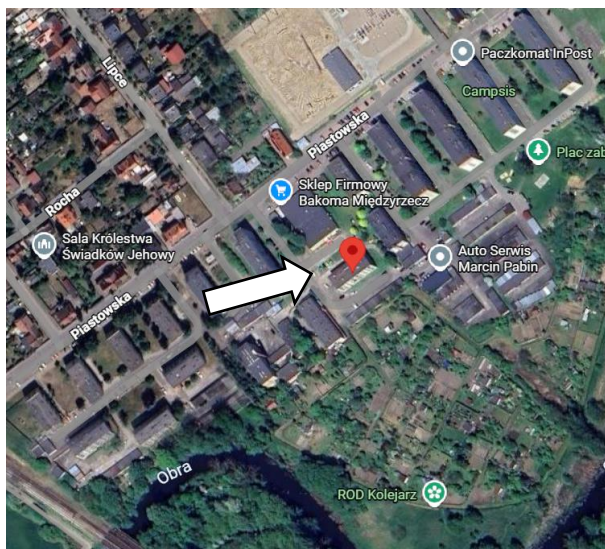
Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Położenie szczegółowe

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w Międzyrzeczu przy ul. Piastowskiej 26A.

Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej oraz Rodzinne Ogródki Działkowe. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się transportem prywatnym. W niedalekiej odległości zlokalizowano dworzec kolejowy.

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji wycenianej nieruchomości:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość ma zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez działki ewidencyjne stanowiące własność Miasta i Gminy Międzyrzecz.

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



8.2. Stan prawny i ewidencyjny

Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

- Województwo lubuskie
- Powiat międzyrzecki
- Gmina Międzyrzecz
- Obręb 0002
- Numer działki ewidencyjnej 142
- Powierzchnia działki ewidencyjnej 0,1110 ha
- Adres lokalu Międzyrzecz, ul. Piastowska 26A
numer lokalu 6
- Rodzaj lokalu mieszkalny
- Księga wieczysta nieruchomości lokalowej GW1M/00021946/6
- Księga wieczysta nieruchomości gruntowej GW1M/00021792/1

W dniu 11.05.2026r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości lokalowej nr **GW1M/00021946/6** (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 / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	LUBUSKIE, MIĘDZYRZECZ, MIĘDZYRZECZ		---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		PIASTOWSKA		A6
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1			
Kondygnacja			2,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00021946 /			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			58,1000 M2			

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
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 UJAWNIONO WPIS O TREŚCI: NA WNIOSEK Z DNIA 17 MARCA 1993R. DZ. KW 512/93 ORAZ NA PODSTAWIE UMOWY SPRZEDAŻY Z 26 LUTY 1993R. SP. DOK. 1, WPISANO DNIA 14 CZERWCA 1993R.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

Uwaga

W powyższej księdze wieczystej widnieje błędny numer księgi wieczystej nieruchomości, z której wyodrębniono lokal. Poprawny numer to GW1M/00021792/1.

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		2		1, 2
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.	76 / 1000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00021946 /		---

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu			
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	<table> <tr> <td style="width: 5%;">Lp. 1.</td><td style="width: 5%;">1</td><td style="width: 60%;">1 /1</td></tr> </table>	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA1
Lp. 1.	1	1 /1			
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)	RUDOLF OTTO BURZYŃSKI, OTTO, HELENA				
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu			
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	<table> <tr> <td style="width: 5%;">Lp. 1.</td><td style="width: 5%;">1</td><td style="width: 60%;">1 /1</td></tr> </table>	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA1
Lp. 1.	1	1 /1			
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)	ZOFIA BURZYŃSKA, WIKTOR, ZOFIA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA SPRZEDAŻY , 1993-02-26; SP. DOK. 1 <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00000512/93/, 1993-03-17 00:00:00, 1993-06-14 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

Uwaga

Treść powyższej księgi wieczystej odbiega od stanu rzeczywistego. Właściciel nieruchomości Rudolf Otto Burzyński na dzień sporządzania operatu szacunkowego nie pozostaje przy życiu. Aktualnymi właścicielami nieruchomości są następny prawni.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

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

W dniu 20.05.2026r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej zabudowanej nr **GW1M/00021792/1** (źródło: przegladarka-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	18

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		142	1, 2, 33
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 LUBUSKIE, MIĘDZYRZECZ, MIĘDZYRZECZ	
Ulica	PIASTOWSKA		
Sposób korzystania	TERENY MIESZKANIOWE		

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1110 HA

Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, MIĘDZYRZECZ, MIĘDZYRZECZ	1, 2, 33

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	PIASTOWSKA 26		
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 4.	6	/ 00021946 /---

oraz informacje dotyczące innych wyodrębnionych lokali.

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	37 /1000	---12, 20
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	MIASTO I GMINA MIĘDZYRZECZ			

Właściciele wyodrębnionych lokali				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie		4		3
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		76/1000		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	/ 00021946 /		
	Numer lokalu	6		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Komentarz do migracji			Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty	W ŁAMIE 3 WPIS O TREŚCI: - WSZELKIE CIĘŻARY CIAŻĄCE NA LOKALACH WYDZIELONYCH Z TEJ KSIĘGI CIAŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE		---

wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WSPÓŁWŁASNOŚCI BUDYNKU I PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO. WPISANO, DNIA 14.06.1993 ROKU.	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
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 4 WPIS O TREŚCI: - WSZELKIE CIĘŻARY CIAŻĄCE NA LOKALACH WYDZIELONYCH Z TEJ KSIĘGI CIAŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI BUDYNKU I PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO. WPISANO, DNIA 14.06.1993 ROKU.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

8.3. Stan techniczno – użytkowy

Opis budynku

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość lokalowa, zlokalizowany jest w Międzyrzeczu przy ul. Piastowskiej 26A.

Budynek mieszkalny wielorodzinny wzniesiony w latach 70-tych XX wieku (*źródło: Informacje dodatkowe przekazane przez właścicieli nieruchomości lokalowej*). Budynek posiada 3 (trzy) kondygnacje nadziemne oraz jedną kondygnację podziemną. Dostęp do lokali mieszkalnych zorganizowano ze wspólnej klatki schodowej, brak zamontowano dźwigu osobowego. W 2025 r. wykonano remont dachu.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną budynku mieszkalnego, wg stanu aktualnego:





Opis lokalu mieszkalnego

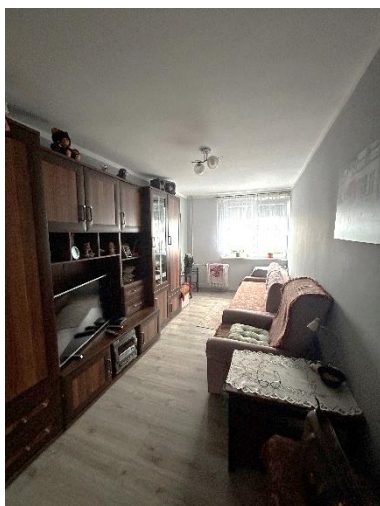
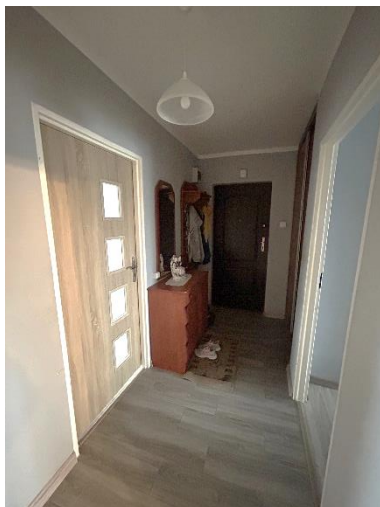
Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 58,10 m², składa się z przedpokoju, kuchni, 3 (trzech) pokoi, łazienki. Do lokalu przylega loggia. Lokal mieszkalny usytuowany jest na 1 (pierwszym) piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

W ramach udziału w nieruchomości wspólnej właściciele mają prawo do korzystania z pomieszczenia piwnicy, zlokalizowanego na kondygnacji -1.

Wykończenie lokalu mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin:

- drzwi wejściowe do lokalu – pojedyncze,
- drzwi wewnętrzne – pojedyncze, płycinowe,
- stolarka okienna – PCV,
- podłogi – częściowo: linoleum / płytki / panele,
- ściany – częściowo: tapeta / malowane / płytki,
- wyposażenie w instalacje: energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie (kotłownia),
- remonty – ok. 6 lat temu: malowanie pomieszczeń oraz wymiana podłogi.

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





8.4. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest w Międzyrzeczu przy ul. Piastowskiej 26A. Budynek mieszkalny kilkulokalowy został wzniesiony na działce ewid. nr 142. Wskazana działka charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem terenu oraz regularnym kształtem. Obszar działki zagospodarowany. Teren częściowo utwardzony, betonowymi płytami.

Poniżej fragment mapy oraz ortofotomapy ze wskazaniem granic działki:



Źródło: <https://miedzyrzecz.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 ujawniono także informacji dotyczącej wydania decyzji o warunkach zabudowy.

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 Międzyrzecz, zatwierdzonym Uchwałą Nr LXXVI/735/24 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27.02.2024r. ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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.

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 [$C_{\min}/C_{\text{śr}}$] 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).

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 pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Międzyrzeczu 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 m. Międzyrzecz, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej,
- obszar badania – Międzyrzecz,
- powierzchnia użytkowa – od 40 m² do 70 m²,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

Wyceny nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, określając wartość rynkową, **według stanu aktualnego i poziomu cen na datę sporządzenia 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 o powierzchni użytkowej od 41,20 m² do 69,40 m². Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 1 136,36 zł do 9 958,19 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 5 933,26 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 70 000 zł do 605 100 zł. Średnia cena wyniosła 310 015 zł.

W toku analizy odrzucono nieruchomości lokalowe o powierzchni użytkowej poniżej 50 m² oraz odbiegające ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości.

W próbie znalazły się nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej od 50,30 m² do 64,50 m². Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 5 026,75 zł do 6 920,63 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 5 913,02 zł za m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 287 664 zł do 436 000 zł. Średnia cena wyniosła 341 472 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 wpływ czasu nie korygowano.

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. Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że lokale mieszkalne położone na wyższym piętrze wykazują niższe ceny jednostkowe.

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: standard wykończenia, położenie na piętrze, powierzchnię użytkową, dodatkowe oraz lokalizację.

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

Standard wykończenia	dobra – wykończenie w dobrym standardzie, materiałami dobrej jakości przeciętna – wykończenie w przeciętnym standardzie, wykończenie materiałami dobrej jakości gorsza – wykończenie w gorszym standardzie, widoczne zużycie elementów wykończenia
Położenie na piętrze	lepsza – 1 piętro gorsza – parter, 2 piętro i powyżej
Powierzchnia użytkowa	lepsza – do 55 m² przeciętna – 56-60 m² gorsza – od 61 m²
Dodatkowe	lepsza – występują pomieszczenia dodatkowe gorsza – brak pomieszczeń dodatkowych
Lokalizacja	lepsza – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i terenów zielonych, w bliskiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w bliskiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych dobra – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i terenów zielonych, w niewielkiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w niewielkiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych

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 nieruchomości, wybrano transakcje, które oceniono jako najbardziej podobne i odwzorowujące rynek nieruchomości podobnych z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny.

Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości: standard wykończenia, położenie na piętrze, powierzchnia użytkowa, dodatkowe oraz lokalizacja. 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.

Zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej

Data transakcji	Miasto	Ulica	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m ²]
08.2025	Międzyrzecz	Wojska Polskiego	61,60	6 899,35
07.2025	Międzyrzecz	Os. Kasztelańskie	50,30	6 163,02
06.2025	Międzyrzecz	Piastowska	54,90	6 193,08
05.2025	Międzyrzecz	Piastowska	58,10	5 679,86
05.2025	Międzyrzecz	Os. Kasztelańskie	50,30	5 924,45
03.2025	Międzyrzecz	Mickiewicza	56,70	5 643,74
03.2025	Międzyrzecz	Sportowa	59,82	6 185,22
03.2025	Międzyrzecz	Os. Centrum	55,60	5 755,40
01.2025	Międzyrzecz	Os. Kasztelańskie	63,00	6 920,63
01.2025	Międzyrzecz	Chopina	62,60	6 070,29
01.2025	Międzyrzecz	Os. Kasztelańskie	64,50	5 813,95
01.2025	Międzyrzecz	Zachodnia	57,70	6 239,17
12.2024	Międzyrzecz	Os. Centrum	55,60	5 215,83
12.2024	Międzyrzecz	Poznańska	53,01	5 445,24
12.2024	Międzyrzecz	Poznańska	52,82	5 446,12
11.2024	Międzyrzecz	Poznańska	56,08	5 431,81
08.2024	Międzyrzecz	Kraśńskiego	59,00	5 423,73
07.2024	Międzyrzecz	Kopernika	54,40	6 158,09
06.2024	Międzyrzecz	Mickiewicza	63,40	6 624,61
06.2024	Międzyrzecz	Kazimierza Wielkiego	63,56	5 026,75

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 2. Ceny jednostkowe ze zbioru cen transakcyjnych

Cena minimalna [zł/m ²]	5 026,75
Cena maksymalna [zł/m ²]	6 920,63
Cena średnia [zł/m ²]	5 913,02
Położenie ceny średniej w przedziale	0,468
$V_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}}$	0,850
$V_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}}$	1,170

Źródło: Opracowanie własne

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. (IICSK 369/11).

Opis lokalu o jednostkowej cenie najwyższej w zbiorze lokali podobnych

Lokal mieszkalny położony jest w Międzyrzeczu na Os. Kasztelańskim.

- standard wykończenia – wartość najwyższa cechy,
- położenie na piętrze – wartość najwyższa cechy,
- powierzchnia użytkowa – wartość najniższa cechy,
- dodatkowe – wartość najwyższa cechy,
- lokalizacja – wartość najwyższa cechy.

Opis lokalu o jednostkowej cenie najniższej w zbiorze lokali podobnych

Lokal mieszkalny położony jest w Międzyrzeczu przy ul. Kaźmierza Wielkiego.

- standard wykończenia – wartość najniższa cechy,
- położenie na piętrze – wartość najniższa cechy,
- powierzchnia użytkowa – wartość najniższa cechy,
- dodatkowe – wartość najniższa cechy,
- lokalizacja – wartość najwyższa cechy.

Opis lokalu będącego przedmiotem wyceny pod względem cech rynkowych

Lokal mieszkalny położony jest w Międzyrzeczu przy ul. Piastowskiej.

- standard wykończenia – wartość pośrednia cechy,
- położenie na piętrze – wartość najwyższa cechy,
- powierzchnia użytkowa – wartość pośrednia cechy,
- dodatkowe – wartość najwyższa cechy,
- lokalizacja – wartość najniższa 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			
		U _i min	U _i śr	U _i max	U _i przedmiotu wyceny
Standard wykończenia	40	0,340	0,400	0,468	0,400
Położenie na piętrze	20	0,170	0,200	0,234	0,234
Powierzchnia użytkowa	20	0,170	0,200	0,234	0,200
Dodatkowe	10	0,085	0,100	0,117	0,117
Lokalizacja	10	0,085	0,100	0,117	0,085
SUMA	100	0,850	1,000	1,170	1,036

Źródło: Opracowanie własne

12.4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej

Wartość rynkową określono na podstawie następującej formuły obliczeniowej:

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

gdzie :

- W_R wartość rynkowa
- C_{sr} 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]	5 913,02
Wartość i-tego współczynnika korygującego	1,036
Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 m ²	6 125,89
Liczba jednostek porównawczych [m ²]	58,10
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej [zł]	355 914,21
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej (po zaokrągleniu) [zł]	355 900,00 <i>słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset złotych</i>

Źródło: Opracowanie własne

13. Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej (po zaokrągleniu) [zł]	355 900,00
Wysokość udziału	1/24
Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej [zł]	14 829,17
Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej (po zaokrągleniu) [zł]	14 800,00 zł <i>słownie: czternaście tysięcy osiemset złotych</i>



14. 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 udziału w wysokości 1/24 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 6 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 76/1000 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Międzyrzeczu przy ul. Piastowskiej 26A.

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, położonych na terenie m. Międzyrzecz. Ceny ofertowe w przeliczeniu na 1 m² znajdowały się w przedziale od około 6 200 zł/m² do około 7 800 zł/m². Średnia cena ofertowa wynosiła około 6 400 zł/m². Należy podkreślić, iż ceny ofertowe podlegają negocjacjom cenowym. Reasumując, wynik uznaje się za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym, potwierdzony i uzasadniony.

15. 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.

16. 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 POZNAN E-mail: biuro@dembscy.pl Telefon: +48501056501	REGON: 301611771						
3	Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: UL. MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAN E-mail: biuro@dembscy.pl Telefon: +48501056501	REGON: 301611771						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego <table border="1"> <tr> <th colspan="2">Suma gwarancyjna</th> </tr> <tr> <th>Na jedno zdarzenie</th> <th>Na wszystkie zdarzenia</th> </tr> <tr> <td>250 000 EUR</td> <td>250 000 EUR</td> </tr> </table>			Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	250 000 EUR	250 000 EUR
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 zastopowaniu 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 <table border="1"> <tr> <th></th> <th>Jednorazowo</th> </tr> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>851,88</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>14.05.2026</td> </tr> </table>				Jednorazowo	Kwota w PLN	851,88	Termin płatności	14.05.2026
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	851,88							
Termin płatności	14.05.2026							
5	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 22 1240 6960 3014 0110 1771 0584 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831							
6	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
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).							
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatę dodatkowej składki ubezpieczyciela, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osoby, za której 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 Pomoć SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozprawa 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 Pomoć SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 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 przesłanie 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 wnoszoną 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, dozwolę również być otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczanym 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

10496/5831.04.03.027-123C-4898A-041-0426267C-24092502-17411252



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 przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji), albo nadając 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 wysłane 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 infolinii 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:

Major 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

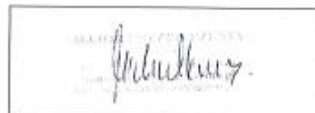
ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY

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

