Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości

tel. : (+48) 510 606 111 **e-mail: biuro@dembscy.pl** **www.dembscy.pl**

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej
wg stanu aktualnego
położonej w Pszczewie przy ul. Międzychodzkiej 38
gmina Pszczew, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, wg stanu aktualnego wynosi:
3 843 200,00
słownie: trzy miliony osiemset czterdzieści trzy tysiące dwieście złotych



Imię i nazwisko rzeczoznawców majątkowych:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania: **Poznań, dnia 23.10.2026 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 i metodologiczne 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 22
10. Metodologia wyceny 23
11. Analiza i charakterystyka rynku 25
12. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej 26
13. Uzasadnienie wyniku 29
14. Zastrzeżenia i klauzule 30
15. Załączniki 30

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Pszczewie przy ul. Międzychodzkiej 38.

Położenie nieruchomości	Pszczew, ul. Międzychodzka 38 gmina Pszczew, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie
Przedmiot wyceny	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej obejmującej działkę ewid. nr 1864 o powierzchni 0,7334 ha, położonej w Pszczewie przy ul. Międzychodzkiej 38.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej obejmującej działkę ewid. nr 1864 o powierzchni 0,7334 ha, wg stanu aktualnego, położonej w Pszczewie przy ul. Międzychodzkiej 38.
Dane ewidencyjne	obręb nr 0006 Pszczew, działka ewid. nr 1864 o powierzchni 0,7334 ha gmina Pszczew, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie
Stan prawny	Księga wieczysta nieruchomości gruntowej **GW1M/00044555/5** Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu, V Wydział Ksiąg Wieczystych
Opis nieruchomości	<u>Stan zagospodarowania</u> Działka ewidencyjna nr 1864 o powierzchni 0,7334 ha zabudowana jest budynkiem produkcyjnym z częścią biurowo-socjalną. Obszar jest ogrodzony siatką, częściowo utwardzony. Występują nasadzenia roślinności ozdobnej oraz pojedyncze drzewa. Działka charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem terenu oraz nieregularnym kształtem. <u>Opis budynku</u> Budynek składa się z części produkcyjnej oraz biurowo-socjalnej. Powierzchnia użytkowa wynosi 3 475,45 m^2. Budynek został rozbudowany. Zakres rozbudowy obejmował dobudowę hali produkcyjnej od strony północnej istniejącego budynku oraz wykonanie od strony zachodniej dodatkowej części socjalnej, połączonej z halą za pomocą łącznika. Część socjalną posadowiono na betonowych ławach fundamentowych z betonu B20, natomiast pod słupami hali zastosowano żelbetowe stopy fundamentowe. Ściany rozbudowanej części socjalnej wykonano z bloczków gazobetonowych. Ściany zewnętrzne oraz nośne mają grubość 24 cm, natomiast ściany działowe – 12 cm i 6 cm. Ściany zewnętrzne ocieplono warstwą styropianu o grubości 10 cm. W hali produkcyjnej oraz w części magazynowej zastosowano posadzki betonowe. W pomieszczeniach części socjalnej przewidziano posadzki wykończone płytkami gresowymi, ułożonymi na podłożu o podwyższonej trwałości. Powierzchnie ścian zewnętrznych i wewnętrznych otynkowano oraz pomalowano.
Cel wyceny	Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej <u>wg stanu aktualnego</u> położonych w Pszczewie przy ul. Międzychodzkiej 38 wynosi (po zaokrągleniu): **3 843 200,00** *słownie: trzy miliony osiemset czterdzieści trzy tysiące dwieście złotych*

• Data sporządzenia wyceny:	• 23.10.2026r.
• Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości:	• 23.10.2026r.
• Data dokonania oględzin nieruchomości:	• 21.10.2026r
• Data, na którą określono stan nieruchomości:	• 21.10.2026r.

Autorzy operatu	**Aneta Dembska** rzeczoznawca majątkowy, świadectwo nadania uprawnień zawodowych nr 5667	

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny
Przedmiot wyceny stanowi prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej obejmującej działkę ewid. nr 1864 o powierzchni 0,7334 ha, położonej w Pszczewie przy ul. Międzychodzkiej 38.

Dla nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę ewid. nr 1864 Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą nr **GW1M/00044555/5**.
Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0006 Pszczew, działka ewid. nr 1864 o powierzchni 0,7334 ha
gmina Pszczew, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie

Zakres wyceny
Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej obejmującej działkę ewid. nr 1864 o powierzchni 0,7334 ha, wg stanu aktualnego, położonej w Pszczewie przy ul. Międzychodzkiej 38.

3. Cel wyceny

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, 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 BETSCHESOFA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ dla Biura Wyceny Nieruchomości Aneta Dembska z siedzibą w Poznaniu.

5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2026r., poz. 912),
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2026r., poz. 795),
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2026r., poz. 913),
5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	**23.10.2026r.**
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości	**23.10.2026r.**
Data dokonania oględzin nieruchomości	**21.10.2026r.**
Data, na którą określono stan nieruchomości	**21.10.2026r.**

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 21.10.2026r.,
2. Badanie księgi wieczystej nieruchomości gruntowej w dniu 14.10.2026r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości *(źródło: System Informacji Przestrzennej),*
4. Dokumentacja projektowa,
5. Informacja o przeznaczeniu gruntów zgodnie z Uchwałą Nr IX/64/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 04.09.2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Pszczew,
6. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości – własna baza danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego,
7. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
8. Informacje dodatkowe.

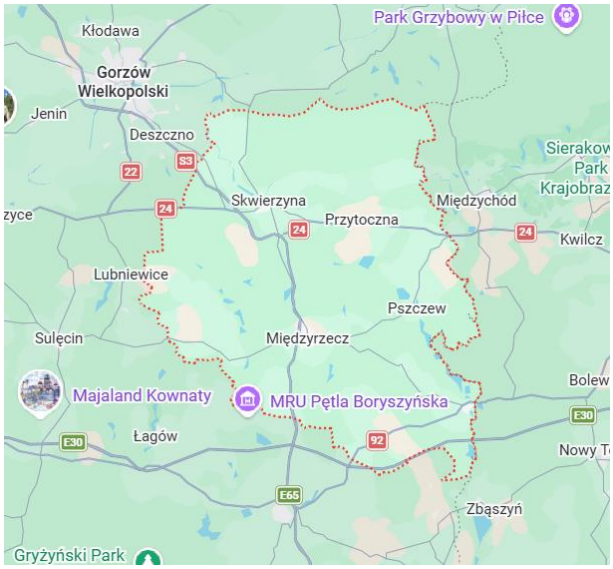
8. Opis stanu nieruchomości
8.1. Stan otoczenia

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 położony jest w północno-wschodniej części województwa lubuskiego. Siedzibą powiatu jest Międzyrzecz. W skład powiatu wchodzi sześć gmin: Międzyrzecz, Skwierzyna, Trzciel, Bledzew, Przytoczna oraz Pszczew. Powierzchnia powiatu wynosi około 1 388 km^2. Obszar ten charakteryzuje się zróżnicowanym ukształtowaniem terenu, znacznym udziałem kompleksów leśnych oraz licznymi jeziorami i dolinami rzecznymi. Przez powiat przepływają m.in. rzeki Obra, Warta i Paklica. Istotnym elementem lokalnego krajobrazu są również tereny objęte ochroną przyrodniczą oraz fortyfikacje Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego. Gospodarka powiatu obejmuje m.in. działalność usługową, handlową, produkcyjną, rolniczą i turystyczną.

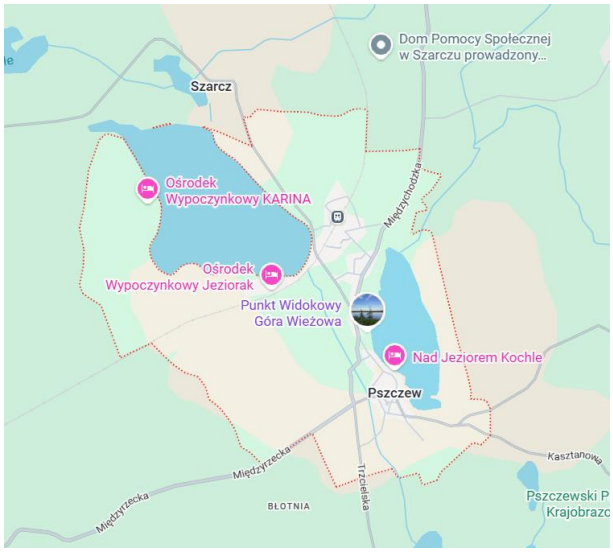
Poniżej fragment mapy ze wskazaniem lokalizacji powiatu:



Źródło: http://maps.google.pl

Pszczew jest miejscowością położoną w środkowo-wschodniej części województwa lubuskiego, w powiecie międzyrzeckim, na terenie gminy Pszczew, której jest siedzibą. Miejscowość znajduje się w odległości około 15 km na wschód od Międzyrzecza. Otoczenie Pszczewa charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu, występowaniem licznych jezior polodowcowych oraz rozległych kompleksów leśnych. Znaczną część gminy obejmuje Pszczewski Park Krajobrazowy, co wpływa na walory przyrodnicze i krajobrazowe okolicy.

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem lokalizacji miejscowości:



Źródło: http://maps.google.pl

Położenie szczegółowe

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w Pszczewie przy ul. Międzychodzkiej 38.
Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny przemysłowe, produkcyjne oraz tereny rolnicze. Dojazd do *Przedmiotu wyceny* odbywa się transportem prywatnym. W odległości około 1 km znajduje się stacja kolejowa Pszczew.

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji przedmiotu wyceny:



Źródło: http://maps.google.pl

Dostęp do drogi publicznej

Realizowany jest poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminna).

Poniżej dokumentacja fotograficzna przedstawiająca drogę dojazdową:





8.2. Opis i stan zagospodarowania

Dla potrzeb wyceny, określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej obejmującej działkę ewid. nr 1864 o powierzchni 0,7334 ha, wg stanu aktualnego, położonej w Pszczewie przy ul. Międzychodzkiej 38.

Stan zagospodarowania

Działka ewidencyjna nr 1864 o powierzchni 0,7334 ha zabudowana jest budynkiem produkcyjnym z częścią biurowo-socjalną. Obszar jest ogrodzony siatką, częściowo utwardzony. Występują nasadzenia roślinności ozdobnej oraz pojedyncze drzewa. Działka charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem terenu oraz nieregularnym kształtem.

Opis budynku

Budynek składa się z części produkcyjnej oraz biurowo-socjalnej. Powierzchnia użytkowa wynosi 3 475,45 m^2. Budynek został rozbudowany. Zakres rozbudowy obejmował dobudowę hali produkcyjnej od strony północnej istniejącego budynku oraz wykonanie od strony zachodniej dodatkowej części socjalnej, połączonej z halą za pomocą łącznika. Część socjalną posadowiono na betonowych ławach fundamentowych z betonu B20, natomiast pod słupami hali zastosowano żelbetowe stopy fundamentowe. Ściany rozbudowanej części socjalnej wykonano z bloczków gazobetonowych. Ściany zewnętrzne oraz nośne mają grubość 24 cm, natomiast ściany działowe – 12 cm i 6 cm. Ściany zewnętrzne ocieplono warstwą styropianu o grubości 10 cm. W hali produkcyjnej oraz w części magazynowej zastosowano posadzki betonowe. W pomieszczeniach części socjalnej przewidziano posadzki wykończone płytkami gresowymi, ułożonymi na podłożu o podwyższonej trwałości. Powierzchnie ścian zewnętrznych i wewnętrznych otynkowano oraz pomalowano.

Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe obiektu *(źródło: Dokumentacja projektowa)*:

a) Fundamenty

- Pod częścią socjalną budynku wykonano ławy fundamentowe żelbetowe o grubości 40 cm, z betonu klasy B20, zbrojone prętami Ø 14. Pod ławami przewidziano warstwę podkładową z chudego betonu klasy B10 o grubości 10 cm.
- Poniżej fundamentów zaprojektowano warstwę piasku grubego o grubości 30 cm, układanego i zagęszczanego warstwowo.
- W obrębie hali produkcyjnej, pod słupami konstrukcji nośnej, zastosowano żelbetowe stopy fundamentowe wykonane z betonu B25 i zbrojone stalą A-III. W przypadku występowania gruntów nienośnych pod stopami przewidziano ich usunięcie i zastąpienie zagęszczonym piaskiem o miąższości około 1,0 m.

b) Konstrukcja

- Część socjalną wykonano w technologii tradycyjnej, z wykorzystaniem ścian murowanych z bloczków gazobetonowych o grubości 24 cm. Ścianki działowe zaprojektowano z bloczków o grubości 12 cm oraz 6 cm. Wysokość pomieszczeń wynosi 7,24 m.
- Konstrukcję dachu części socjalnej stanowią prefabrykowane wiązary dachowe z blachy trapezowej TR30, z warstwą paroizolacji, izolacją cieplną z wełny mineralnej o grubości 20 cm oraz pokryciem z blachy trapezowej.
- Nadproża nad otworami okiennymi i drzwiowymi wykonano jako prefabrykowane belki typu L19. Hala produkcyjna posiada konstrukcję szkieletową stalową. Układ nośny tworzą słupy i rygle wykonane z profili stalowych IPE 400 ze stali S355. Elementy ram połączono w sposób przegubowy, natomiast w części okapowej połączenia rygli ze słupami wykonano jako węzły o zwiększonej sztywności. Zastosowano połączenia doczołowe na śruby sprężające klasy M24 10.9, dokręcane kluczem dynamometrycznym momentem 0,78 kNm. Przyjęto kategorię połączeń doczołowych E.

c) Izolacje

- Izolację przeciwwilgociową posadzek na gruncie wykonano z folii polietylenowej (PE). Izolację poziomą ścian i ław fundamentowych stanowią dwie warstwy papy. Zastosowano również izolację termiczną ograniczającą straty ciepła.
- Ściany zewnętrzne ocieplono styropianem o grubości 10 cm, posadzki – warstwą styropianu o grubości 8 cm, natomiast dach – wełną mineralną o grubości 20 cm.

d) Nadproża

- W hali produkcyjnej przewidziano wentylację z wykorzystaniem wentylatorów dachowych. W części socjalnej zaprojektowano wentylację w poszczególnych pomieszczeniach.

e) Instalacje i wyposażenie techniczne

- Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, grzewczą oraz wentylacyjną.
- Źródłem ciepła jest kocioł gazowy zapewniający również przygotowanie ciepłej wody użytkowej (CWU).
- Ponadto w obiekcie zastosowano instalacje i systemy alarmowe, monitoringu, przeciwpożarowe oraz klimatyzację.

Poniżej przedstawiono zestawienie pomieszczeń i powierzchni:

POMIESZCZENIE	**POWIERZCHNIA [m^2]**
Wiatrołap	4,05
Korytarz 1	13,91
Biuro	17,50
Szatnia mężczyzn	5,50
Umywalnia mężczyzn	4,39
Księgowość	7,93
Sala konferencyjna	35,98
Szatnia kobiet 1	32,36
Umywalnia kobiet	26,26
Sanitariat kobiet	11,93
Sanitariat mężczyzn	4,95
Korytarz 2	7,27
Szatnia kobiet 2	40,10
Kotłowania	27,04
Hala produkcyjna – część 1	1 487,50
Magazyn	296,31
Serwerownia	8,30
Hala produkcyjna – część 2	1 294,00
Korytarz 3	27,12
Jadalnia	98,07
WC mężczyzn	7,20
Pomieszczenie porządkowe	3,33
WC kobiet	14,45
Powierzchnia użytkowa łączna	**3 475,45**

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji projektowej

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



Źródło: https://pszczew.e-mapa.net/

Aktualny stan (na dzień oględzin) Przedmiotu wyceny przedstawia poniższa dokumentacja fotograficzna:















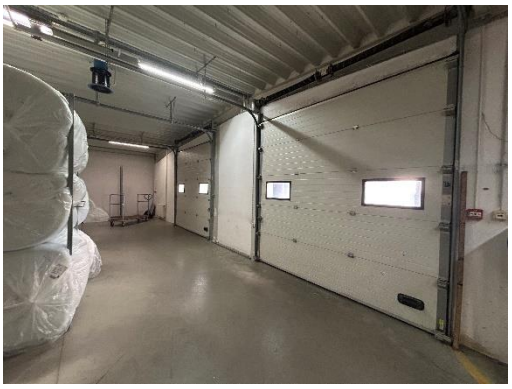


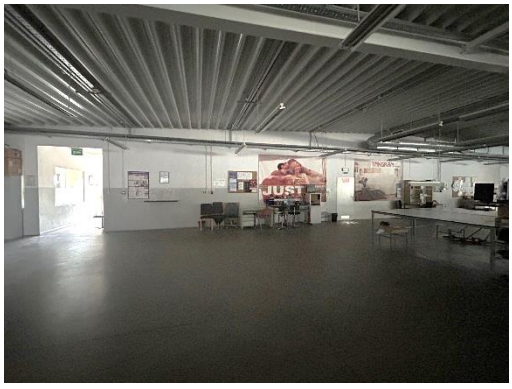


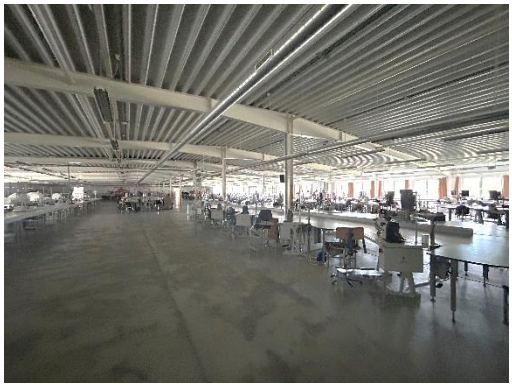
PŁYN DO
DEZYNFEKCJI
RĄK







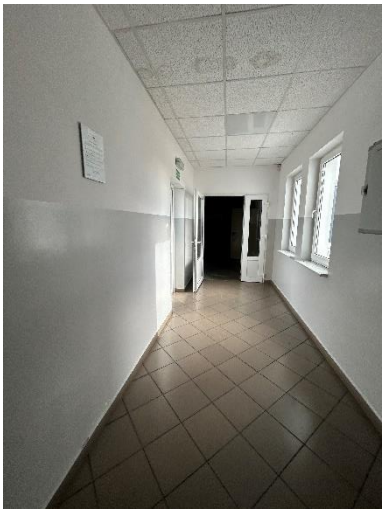








BOGE







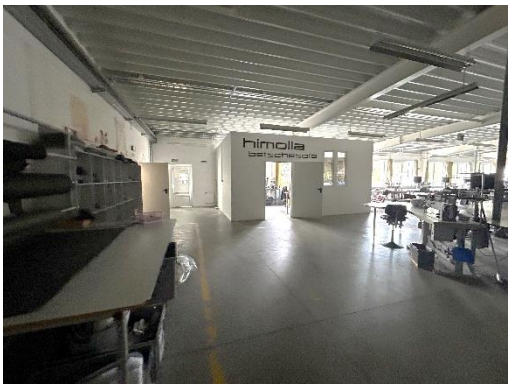












himolla















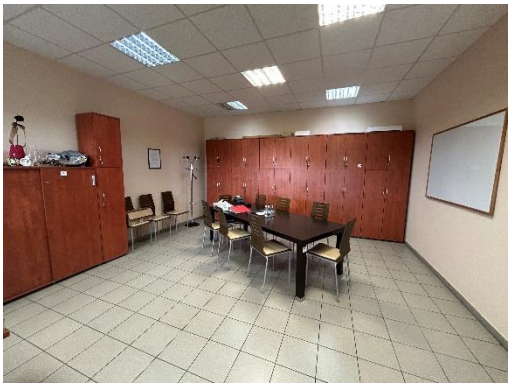


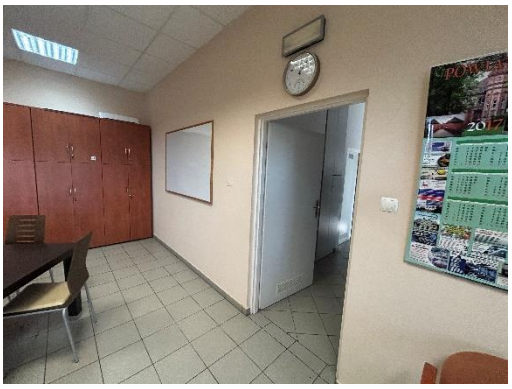











Sitzen










8.3. Określenie stanu nieruchomości – stan prawny
Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

Województwo	lubuskie
Powiat	międzyrzecki
Gmina	Pszczew
Obręb	0006 Pszczew
Numer działki ewid.	1864
Powierzchnia działki ewid.	0,7334 ha
Adres	Pszczew, ul. Międzychodzka 38
Księgi wieczyste nieruchomości gruntowych	GW1M/00044555/5

W dniu 14.10.2026r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej nr **GW1M/00044555/5** *(źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):*

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu

Numer działki		**1864**		1, 4
Identyfikator działki		080304_2.0006.1864		
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		0006, PSZCZEW		
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, MIĘDZYRZECKI, PSZCZEW, PSZCZEW	
Ulica		MIĘDZYCHODZKA		
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,7334 HA**	1

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: PO ODŁĄCZENIU Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KW 36602 ORAZ KW 40211 WPISANO NA WNIOSEK Z DNIA 24.03.2006R. GODZ. 10.50 DZ. KW 917, 918/06 ORAZ NA PODSTAWIE WYPISU I WYRYSU DOK. 1-4. WPISANO DNIA 28.03.2006R.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

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 wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---2, 3
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*		**BETSCHESOFA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, PSZCZEW, 08028551700000		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	

2	, 5534/2008, 2008-09-18, ROMAN ŚMIAŁKA, ZIELONA GÓRA; 9 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW.//00004752/08/, 2008-09-22 12:00:00, 2008-12-08 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
3	**KRAJOWY REJESTR SĄDOWY**, ZG. VIII NS-REJ.KRS /830/09/79, 2009-09-14, SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE; 88-90 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./GW1M/00003164/09/001, 2009-09-22 10:03:09, 2009-09-29-12.02.13.896071, NIE, 86-87 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

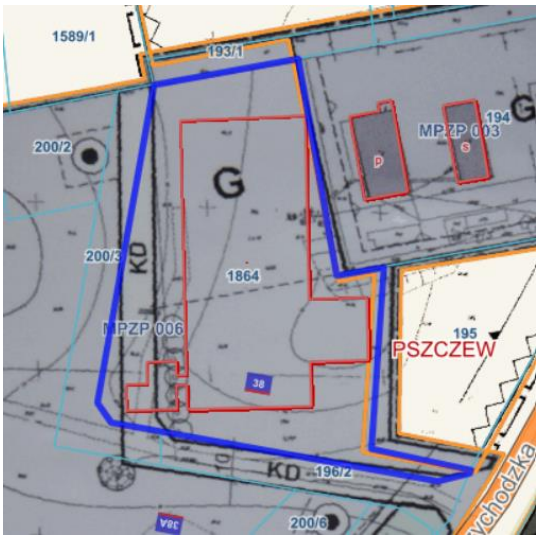
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie ujawniono także informacji dotyczącej wydania decyzji o warunkach zabudowy.
Zgodnie z Uchwałą Nr IX/64/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 04.09.2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Pszczew ustalono, że przedmiotowa działka leży na terenach oznaczonych symbolem: G – tereny działalności gospodarczej.



Źródło: https://pszczew.e-mapa.net/

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.*
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 porównywania parami 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 dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
11. 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 wycenianej 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. Wartość rynkowa przedmiotu wyceny została określona na podstawie pozyskanych danych transakcyjnych, po analizie szczegółowej nieruchomości przyjętych do porównań, w tym analizy lokalizacji, a także danych informacyjnych uzyskanych w ewidencji gruntów i budynków.
2. Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do porównań nie zawierają opłat i podatków. Określona w niniejszym operacie wartość przedmiotu wyceny również nie zawiera podatków i opłat.

3. Wartość rynkową oszacowano według stanu i cen aktualnych na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.
7. 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.
8. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych.
9. 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 *Przedmiotu wyceny,* wg stanu aktualnego, przeprowadzono analizę rynku lokalnego powiatu międzyrzeckiego ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji przedmiotowej nieruchomości.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowymi,
- obszar badania – powiat międzyrzecki,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

Wycenę *Przedmiotu wyceny* dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, 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 gruntowych zabudowanych. W próbie znalazły się nieruchomości o powierzchni użytkowej od 175,00 m^2 do 4 848,00 m^2 oraz powierzchni gruntu od 582 m^2 do 62 179 m^2. Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych znajdowały się w przedziale od 128,53 zł do 4 913,97 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 1 466,59 zł za 1 m^2. Ceny transakcyjne kształtowały się od 40 000 zł do 9 250 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 1 439 536 zł.

W toku analizy odrzucono transakcje odbiegające powierzchnią użytkową oraz ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotu wyceny.

W próbie znalazły się nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem przemysłowym o powierzchni użytkowej od 1 014 m^2 do 4 641 m^2 oraz powierzchni gruntu od 6 851 m^2 do 19 994 m^2. Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych znajdowały się w przedziale od 1 006,24 zł do 2 153,34 zł za 1 m^2 powierzchni zabudowań. Średnia cena została ustalona na poziomie 1 717,59 zł za 1 m^2. Ceny transakcyjne kształtowały się od 1 019 926 zł do 9 250 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 4 773 309 zł.

Wycenę dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, określając wartość rynkową, **według stanu aktualnego i poziomu cen na datę sporządzenia wyceny**.

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.

W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m^2) a powierzchnią użytkową (m^2). Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej, jednostkowa cena transakcyjna spada.
W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m^2) a powierzchnią gruntu (m^2). Zależność ta jest wprost proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu, jednostkowa cena transakcyjna rośnie.

12. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
12.1. Ustalenie cech rynkowych i ich ocena

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych 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 nieruchomości gruntowych zabudowanych wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: stan i standard, ekspozycję i usytuowanie, powierzchnię użytkową, powierzchnię gruntu oraz rodzaj prawa.

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

Stan i standard	**lepsza –** standard korzystny, elementy wykończenia dobrej jakości **przeciętna –** standard przeciętny, elementy wykończenia przeciętnej jakości
Ekspozycja i usytuowanie	**lepsza –** teren dobrze skomunikowany, ekspozycja nieruchomości w bliskiej odległości od szlaków komunikacyjnych charakteryzujących się dużym natężeniem ruchu ulicznego **przeciętna –** teren przeciętnie skomunikowany, ekspozycja nieruchomości w dalszej odległości od szlaków komunikacyjnych charakteryzujących się dużym natężeniem ruchu ulicznego
Powierzchnia użytkowa	**lepsza** – do 2 000 m^2 **gorsza –** od 2 001 m^2
Powierzchnia gruntu	**lepsza** – od 10 001 m^2 **gorsza –** do 10 000 m^2

Rodzaj prawa	**lepsza –** prawo własności **gorsza –** prawo użytkowania wieczystego

Źródło: Opracowanie własne

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 przedmiotem wyceny.

Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości zgodnie z ich wagą. 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.

Na podstawie cech mających największy wpływ na wartość badanego rynku wybrano 3 nieruchomości najbardziej podobne do przedmiotu wyceny.

Nieruchomość podobna nr 1
Nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana jest w Skwierzynie przy ul. Gorzowskiej. Powierzchnia użytkowa wynosi 1 014 m^2, natomiast powierzchnia gruntu wynosi 6 851 m^2. Teren przeciętnie skomunikowany, ekspozycja nieruchomości w dalszej odległości od szlaków komunikacyjnych charakteryzujących się dużym natężeniem ruchu ulicznego. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Przyjęto przeciętny stan i standard nieruchomości na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 2
Nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana jest w Skwierzynie przy ul. Gorzowskiej. Powierzchnia użytkowa wynosi 1 881 m^2, natomiast powierzchnia gruntu wynosi 11 242 m^2. Teren dobrze skomunikowany, ekspozycja nieruchomości w bliskiej odległości od szlaków komunikacyjnych charakteryzujących się dużym natężeniem ruchu ulicznego. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Przyjęto lepszy stan i standard nieruchomości na tle wybranej próby.

Nieruchomość podobna nr 3
Nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana jest w Kostrzynie nad Odrą przy ul. Przemysłowej. Powierzchnia użytkowa wynosi 4 640 m^2, natomiast powierzchnia gruntu wynosi 19 994 m^2. Teren dobrze skomunikowany, ekspozycja nieruchomości w bliskiej odległości od szlaków komunikacyjnych charakteryzujących się dużym natężeniem ruchu ulicznego. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności. Przyjęto lepszy stan i standard nieruchomości na tle wybranej próby.

Zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości gruntowych zabudowanych, przyjętych do porównań

Cecha	Lp.	Nier. wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
	Data transakcji	x	02.2026	05.2025	06.2026
	Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m^2]	x	1 006,24	2 153,34	1 993,19
Stan i standard		przeciętna	przeciętna	lepsza	lepsza
Ekspozycja i usytuowanie		przeciętna	przeciętna	lepsza	lepsza
Powierzchnia użytkowa		gorsza	lepsza	lepsza	gorsza
Powierzchnia gruntu		gorsza	gorsza	lepsza	lepsza
Rodzaj prawa		lepsza	gorsza	gorsza	lepsza

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).

Charakterystykę oraz zestawienie kwotowych wartości poprawek przy uwzględnieniu cech rynkowych wycenianej nieruchomości gruntowej i nieruchomości podobnych, *przedstawiono w poniższej tabeli:*

Tabela 2. Porównanie przedmiotu wyceny z nieruchomościami podobnymi

Cechy rynkowe	Waga	Zakres	1	2	3
Stan i standard	40,00%	458,84	0,00	-458,84	-458,84
Ekspozycja i usytuowanie	20,00%	229,42	0,00	-229,42	-229,42
Powierzchnia użytkowa	10,00%	114,71	-114,71	-114,71	0,00
Powierzchnia gruntu	20,00%	229,42	0,00	-229,42	-229,42
Rodzaj prawa	10,00%	114,71	114,71	114,71	0,00
SUMA	**100%**	**1 147,10**	**0,00**	**-917,68**	**-917,68**

Źródło: Opracowanie własne

Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględniający różnice oraz określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny z każdej nieruchomości porównywalnej skorygowanej o sumę poprawek, *przedstawiono w poniższej tabeli:*

Tabela 3. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m^2]	1 006,24	2 153,34	1 993,19
Poprawka	0,00	-917,68	-917,68
Skorygowana jednostkowa cena transakcyjna [zł/m^2]	1 006,24	1 235,66	1 075,51
Średnia cena jednostkowa [zł/m^2]	**1 105,80**		

Źródło: Opracowanie własne

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, następuje na podstawie iloczynu wartości jednostkowej oraz liczby jednostek porównawczych.

Tabela 4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej

Wartość jednostkowa nieruchomości [zł/m^2]	1 105,80
Liczba jednostek porównawczych [m^2]	3 475,45
Wartość rynkowa [zł]	3 843 152,61
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (po zaokrągleniu) [zł]	**3 843 200,00** *słownie: trzy miliony osiemset czterdzieści trzy tysiące dwieście złotych*

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 gruntowej zabudowanej obejmującej działkę ewid. nr 1864 o powierzchni 0,7334 ha, wg stanu aktualnego, położonej w Pszczewie przy ul. Międzychodzkiej 38.

Wyceniana nieruchomość mieści się w zbiorze zebranych transakcji, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Ponadto, dokonano analizy rynku ofertowego nieruchomości przemysłowych, położonych w województwie lubuskim . Ceny ofertowe w przeliczeniu na 1 m^2 znajdowały się w przedziale od około 1 100 zł/m^2 do około 1 800 zł/m^2. 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.

14. Zastrzeżenia i klauzule

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

15. Załączniki

1. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Załącznik nr 1

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** REGON: 301611771
Adres korespondencyjny: MILCZAŃSKA 18I m. 9, 61-131 POZNAŃ
E-mail: biuro@dembscy.pl Telefon: +48501056501

3 **Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI** REGON: 301611771
Adres siedziby: UL. MILCZAŃSKA 18I m. 9, 61-131 POZNAŃ
E-mail: biuro@dembscy.pl Telefon: +48501056501

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	250 000 EUR	250 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 851,88 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	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

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

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

9 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
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, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
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 posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
6. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
8. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
9. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Chmielna 69, 00-801 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

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

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

DSPOCZA/24F11_01/20260507.0921/preddppu06-381783703.3/FILE/0a30267c-125c-4a9d-8cf1-8d26c2ba91d8

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacje, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
   1) na piśmie:
      a) w postaci papierowej – osobiście w jednostce, o której mowa w ust. 1, albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji), albo nadane 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-FHBFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
   2) ustnie – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801 102 102, albo osobiście 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 szczególnie skomplikowanych przypadkach uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie, 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 zostanie udzielona klientowi, który ze 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, 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 doręczeniach elektronicznych - w przypadku gdy reklamacja została wysłana przez klienta na adres do doręczeń elektronicznych.
7. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
8. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
9. Reklamacje uregulowane 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. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
13. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

10

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 POZNAŃ
E-mail: karolina.kowalska@majorubezpieczenia.pl
tel.: +48 533100420

Data zawarcia umowy: 07.05.2026 r.

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

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Mieszańska 18/9, 61-131 Poznań
NIP: 7772547239
tel. 501 056 501
biuro@dembscy.pl
www.dembscy.pl

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Mieszańska 18/9, 61-131 Poznań
NIP: 7772547239
tel. 501 056 501
biuro@dembscy.pl
www.dembscy.pl

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