

## OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności  
**nieruchomości lokalowej nr 4** o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem  
w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu  
oraz części budynku i urządzeń w wysokości 7975/47562 cz.,  
wg stanu aktualnego  
położonego w Szamotułach przy ul. Bolesława Chrobrego 50A  
powiat szamotulski, województwo wielkopolskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:  
**Aneta Dembska numer uprawnień 5667**

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

**Poznań, dnia 27.08.2026 r.**

## Spis treści

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Wyciąg z operatu szacunkowego .....                                                                 | 3  |
| 2. Przedmiot i zakres wyceny .....                                                                     | 4  |
| 3. Cel wyceny .....                                                                                    | 4  |
| 4. Podstawa formalna wyceny.....                                                                       | 4  |
| 5. Podstawy prawne .....                                                                               | 4  |
| 6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości .....                                            | 5  |
| 7. Źródła danych o nieruchomości.....                                                                  | 5  |
| 8. Opis stanu nieruchomości .....                                                                      | 5  |
| 9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej .....                                                    | 18 |
| 10. Metodologia wyceny .....                                                                           | 19 |
| 11. Analiza i charakterystyka rynku .....                                                              | 22 |
| 12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej, wg stanu<br>aktualnego ..... | 23 |
| 13. Uzasadnienie wyniku .....                                                                          | 26 |
| 14. Zastrzeżenia i klauzule .....                                                                      | 27 |
| 15. Załączniki .....                                                                                   | 28 |

## 1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej obejmującej *lokal mieszkalny nr 4* 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 7975/47562 cz. położonego w Szamotułach przy ul. Bolesława Chrobrego 50A.

|                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                     |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Położenie nieruchomości                                                                                                                                                                                                                                       | Szamotuły, ul. Bolesława Chrobrego 50A/4<br>powiat szamotulski, województwo wielkopolskie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                     |                                                                                       |
| Przedmiot wyceny                                                                                                                                                                                                                                              | Prawo własności nieruchomości lokalowej nr 4 o funkcji mieszkalnej 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 7975/47562 cz. położonej w Szamotułach przy ul. Bolesława Chrobrego 50A.                                                                                                                                                            |                                                                                                                                     |                                                                                       |
| Zakres wyceny                                                                                                                                                                                                                                                 | Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej nr 4 o funkcji mieszkalnej 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 7975/47562 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Szamotułach przy ul. Bolesława Chrobrego 50A.                                                                                                         |                                                                                                                                     |                                                                                       |
| Dane ewidencyjne                                                                                                                                                                                                                                              | obręb nr 0001 Szamotuły, działka ewid. nr 3743/2 o pow. 0,0967 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                     |                                                                                       |
| Księga wieczysta                                                                                                                                                                                                                                              | PO1A/00056625/3<br>Sąd Rejonowy w Szamotułach, V Wydział Ksiąg Wieczystych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                     |                                                                                       |
| Własność                                                                                                                                                                                                                                                      | Leszek Piotr Jabłoński                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                     |                                                                                       |
| Opis nieruchomości                                                                                                                                                                                                                                            | Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 53,34 m <sup>2</sup> , składa się z 2 (dwóch) pokoi, kuchni, łazienki oraz korytarza. Lokal mieszkalny usytuowany jest na 1 (pierwszym) piętrze budynku mieszkalnego kilkulokalowego.<br>Do lokalu mieszkalnego przynależą pomieszczenia – piwnica o powierzchni 11,44 m <sup>2</sup> , zlokalizowana na kondygnacji -1 budynku mieszkalnego kilkulokalowego oraz pomieszczenie garażowe o powierzchni 15,08 m <sup>2</sup> , zlokalizowane w osobnym budynku. |                                                                                                                                     |                                                                                       |
| Cel wyceny                                                                                                                                                                                                                                                    | Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                     |                                                                                       |
| Określona wartość rynkowa                                                                                                                                                                                                                                     | Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej nr 4 o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 7975/47562 cz.<br>wg stanu aktualnego,<br>położonej w Szamotułach przy ul. Bolesława Chrobrego 50A<br>wynosi (po zaokrągleniu):<br><b>338 400,00</b><br>słownie: trzysta trzydzieści osiem tysięcy czterysta złotych                                                                       |                                                                                                                                     |                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Data sporządzenia wyceny:</li><li>• Data, na którą określono wartość rynkową przedmiot wyceny:</li><li>• Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:</li><li>• Data dokonania oględzin:</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• 27.08.2026r.</li><li>• 27.08.2026r.</li><li>• 25.08.2026r.</li><li>• 25.08.2026r.</li></ul> |                                                                                       |
| Autor operatu                                                                                                                                                                                                                                                 | Aneta Dembska<br>rzecznik nadania uprawnień zawodowych nr 5667<br>świadectwo nadania uprawnień zawodowych nr 5667                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                     |  |

## 2. Przedmiot i zakres wyceny

### Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny obejmuje prawo własności *nieruchomości lokalowej nr 4* o funkcji mieszkalnej 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 7975/47562 cz. położonej w Szamotułach przy ul. Bolesława Chrobrego 50A.

Dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą nr **PO1A/00056625/3**.

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą nr **PO1A/00049628/2**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0001 Szamotuły, działka ewid. nr 3743/2 o pow. 0,0967 ha

### Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności *nieruchomości lokalowej nr 4* o funkcji mieszkalnej 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 7975/47562 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Szamotułach przy ul. Bolesława Chrobrego 50A.

## 3. Cel wyceny

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

## 4. Podstawa formalna wyceny

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

## 5. Podstawy prawne

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

## 6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

|                                                                |              |
|----------------------------------------------------------------|--------------|
| Data sporządzenia wyceny                                       | 27.08.2026r. |
| Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości         | 27.08.2026r. |
| Data dokonania oględzin nieruchomości                          | 25.08.2026r. |
| Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 25.08.2026r. |

## 7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 25.08.2026r.,
2. Badanie ksiąg wieczystych nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej oraz nieruchomości gruntowej w dniu 26.08.2026r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej*),
4. Wypis aktu notarialnego – Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży, Rep. A 1887/2009 z dnia 03.04.2009r.,
5. Informacja o przeznaczeniu gruntów w Uchwale Nr XXV/192/97 Rady Miejskiej w Szamotułach z dnia 27.02.1997r. w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szamotuły,
6. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości prowadzonego na podstawie własnej bazy danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego oraz pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Szamotułach,
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

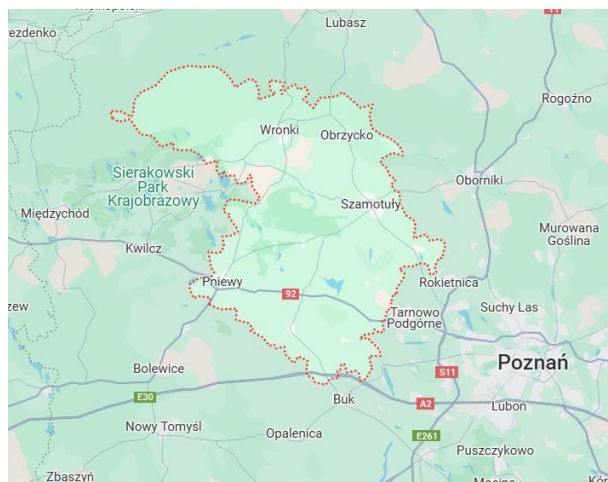
### 8.1. Stan otoczenia

#### Położenie ogólne

**Województwo wielkopolskie** jest jednym z największych regionów Polski. Pod względem powierzchni zajmuje drugie miejsce w kraju, trzecie pod względem liczby mieszkańców. Krzyżują się tu ważne szlaki komunikacyjne, z Berlina przez Poznań, Konin i Warszawę do Moskwy oraz z Pragi przez Wrocław, Leszno, Poznań na wybrzeże Bałtyku. Dobre warunki dla rozwoju tego regionu tworzą: zróżnicowany przemysł, wysoko towarowe rolnictwo, dobrze rozwinięte usługi i rozbudowywana infrastruktura. Prawie 58% ludności województwa mieszka w miastach.

**Powiat szamotulski** – powiat w Polsce (województwo wielkopolskie), przywrócony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Szamotuły. Powiat szamotulski (gminy i miasta: Duszniki, Kaźmierz, Obrzycko, Ostroróg, Pniewy, Szamotuły, Wronki) położony jest na północny zachód od Poznania. Zajmuje obszar 1117 km<sup>2</sup>. Powiat szamotulski leży w dorzeczu dolnej Warty, w północno-zachodniej części województwa wielkopolskiego, na Wysoczyźnie Poznańskiej, w jej części zwanej Równiną Szamotulską. Obszar powiatu szamotulskiego, na odcinku od Gaju Wielkiego do Pniew, przecina droga krajowa nr 92 z Warszawy do Berlina. Z południowego wschodu na północny zachód przecina powiat szamotulski ważna linia kolejowa Poznań – Szczecin.

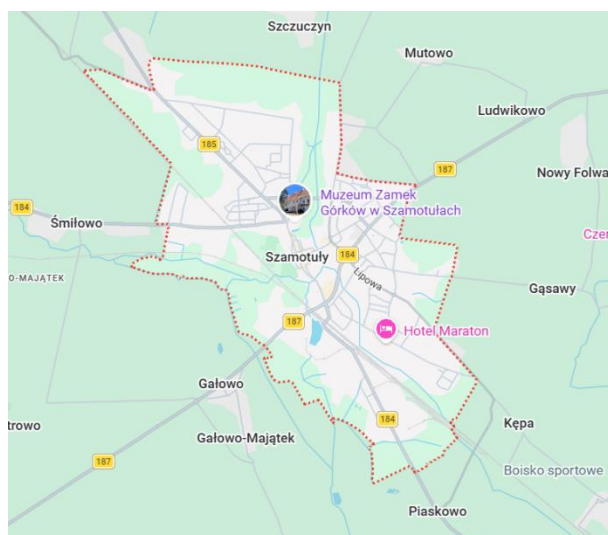
*Poniżej fragment mapy ze wskazaniem lokalizacji powiatu szamotulskiego:*



*Źródło: <http://maps.google.pl>*

**Szamotuły** są miastem położonym w województwie wielkopolskim, w powiecie szamotulskim, którego są siedzibą. Miasto położone jest nad rzeką Samą, około 35 km na północny zachód od Poznania. Stanowi ważny ośrodek administracyjny, usługowy, handlowy i gospodarczy dla obszaru powiatu. Szamotuły posiadają dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Przez miasto oraz w jego sąsiedztwie przebiegają drogi zapewniające dogodne połączenie z Poznaniem oraz innymi miejscowościami regionu. Funkcję uzupełniającą pełni transport kolejowy, zapewniający połączenia m.in. z Poznaniem i innymi ośrodkami Wielkopolski.

*Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem lokalizacji m. Szamotuły:*



*Źródło: <http://maps.google.pl>*

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w Szamotułach przy ul. Bolesława Chrobrego 50A. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny produkcyjne. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się transportem prywatnym.



- Województwo wielkopolskie
- Powiat szamotulski
- Obręb 0001 Szamotuły
- Numer działki ewidencyjnej 3743/2
- Powierzchnia działki ewidencyjnej 0,0967 ha



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

| Spis praw związanych z własnością                                                                                                                       |                                                               |                                     |                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                                                                                  | ---                                                           |                                     |                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer prawa                                                                                                                                             |                                                               | 1                                   |                     | 2, 6              |
| 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.                              | 7975 / 47562        |                   |
| Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal                                                                                                    | Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal |                                     | PO1A / 00049628 / 2 | 1                 |

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**
**Właściciele**

|                                                                                              |        |                                                   |       |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|-------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                       | ---    |                                                   |       | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. | 1                                                 | 1 / 1 | ---2              |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            |        | LESZEK PIOTR JABŁOŃSKI, TADEUSZ, EWA, 68072103876 |       |                   |

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 2                 | <b>UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 1887/2009, 2009-04-03, EWA LUDWICZAK WINTER, SZAMOTUŁY; 1-5<br><i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> |  |  |  |
|                   | DZ. KW./PO1A/00002236/09/001, 2009-04-07 12:56:02, 2009-05-14-15.06.59.520515, NIE, 1-5<br><i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>                                                                             |  |  |  |

| DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA                   |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) |                                                                                    |
| 1.                                                             | DZ. KW. / PO1A / 10112 / 26 / 1 - 2026-08-24, 11:37:33 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                          | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                     | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7                 |
| Rodzaj wpisu                    | ROSZCZENIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |
| Treść wpisu                     | ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.                                                                                                                             |                   |
| Skarb Państwa (Nazwa, siedziba) | Lp. 1. SKARB PAŃSTWA- STAROSTA SZAMOTULSKI, SZAMOTUŁY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
| Lp. 2.                          | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                     | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8                 |
| Rodzaj wpisu                    | OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
| Treść wpisu                     | KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZAMOTUŁACH MAREK TOMASZEWSKI WSZCZĄŁ EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI POD SYG. AKT KM 1266/25 NA WNIOSEK WIERZYTELIA CREDIT AGRICOLE BANK POLSKA S.A. , ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 04-07-2025, SYGNATURA AKT VI NC-E 904221/25 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 18-08-2025 |                   |

| DZIAŁ IV - HIPOTEKA |
|---------------------|
|---------------------|

|                                                                                               |     |                                               |                                       |                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lp. 1.                                                                                        | --- |                                               |                                       | Nr podstawy wpisu                                                                              |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                   |     | 1                                             |                                       | 3                                                                                              |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                  |     | HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA                        |                                       |                                                                                                |
| Suma (słownie), waluta                                                                        |     | 156000,00 (STO PIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY) ZŁ |                                       |                                                                                                |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                        |     | Lp. 1.                                        | 1                                     | NA ZABEZPIECZENIE KAPITAŁU KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR 995/405500-7656/2009 Z DNIA 2009-09-16 |
| Termin zapłaty                                                                                |     | 2038-03-10                                    |                                       |                                                                                                |
| Wierzyciel hipoteczny                                                                         |     |                                               |                                       |                                                                                                |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) |     | Lp. 1.                                        | BANK BPH S.A., KRAKÓW, 35053562600000 |                                                                                                |
| Lp. 2.                                                                                        | --- |                                               |                                       | Nr podstawy wpisu                                                                              |

|                                                                                               |                                              |                                       |                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                   | 2                                            |                                       | 3                                                                                                                                     |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                  | HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA                     |                                       |                                                                                                                                       |
| Suma (słownie), waluta                                                                        | 109200,00 (STO DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE) ZŁ |                                       |                                                                                                                                       |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                        | Lp. 1.                                       | 1                                     | NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI ODSETKOWEJ ORAZ KOSZTÓW BANKU OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR 995/405500-7656/2009 Z DNIA 2009-09-16 |
| Termin zapłaty                                                                                | 2038-03-10                                   |                                       |                                                                                                                                       |
| Wierzyciel hipoteczny                                                                         |                                              |                                       |                                                                                                                                       |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1.                                       | BANK BPH S.A., KRAKÓW, 35053562600000 |                                                                                                                                       |

#### Uwaga

W powyższej księdze wieczystej widnieją wpisy hipotek, które nie wpływają na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, wobec tego nie zostają uwzględnione w procesie wyceny.

Na mocy art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 01.01.2019 r. prawo użytkowania wieczystego przekształciło się w prawo własności. Zgodnie z art. 1 ust 2 ww. ustawy przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodzinnymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

W dniu 26.08.2026r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej zabudowanej nr **PO1A/00049628/2** (źródło: [przegladarka-ekw.ms.gov.pl](http://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          | 1 | 1                 |
| Działki ewidencyjne                  |   |                   |

|                                                                            |                          |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                     | ---                      | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                              | 3743/2                   | 1                 |
| Położenie (numer porządkowy / miejscowość)                                 | Lp. 1. 1 SZAMOTUŁY       |                   |
| Sposób korzystania                                                         | TERENY MIESZKANIOWE      |                   |
| Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) | / 00028920 / , 0,0967 HA |                   |

|                            |           |                   |
|----------------------------|-----------|-------------------|
|                            |           | Nr podstawy wpisu |
| Obszar całej nieruchomości | 0,0967 HA | 1                 |

|                                                                                                  |   |                                 |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------|-------------------|
|                                                                                                  |   |                                 | Nr podstawy wpisu |
| Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB) | B | 2009-04-23 13:52:59, 1.3_SOM-EG | ---               |

| Budynki                                                                       |        |                                  |              |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------|--------------|----------------------|
| Lp. 1.                                                                        | ---    |                                  |              | Nr podstawy wpisu    |
| Położenie (numer porządkowy / miejscowość)                                    | Lp. 1. | 1                                | SZAMOTUŁY    | 1, 4, 30             |
| Nazwa ulicy numer porządkowy budynku                                          |        | B. CHROBREGO 50 A                |              |                      |
| Powierzchnia użytkowa budynku                                                 |        | 322,3000 M2                      |              |                      |
| Przeznaczenie budynku                                                         |        | BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY |              |                      |
| Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)                              |        | NIE                              |              |                      |
| Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek            |        | Lp. 1.                           | / 00028920 / |                      |
| Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej) | Lp. 1. | 4                                |              | PO1A / 00056625 / 34 |

oraz informacje dotyczące innych wyodrębnionych lokali.

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| <b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b> |
|-------------------------------------------------------|

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

|                            |
|----------------------------|
| <b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b> |
|----------------------------|

|                    |
|--------------------|
| <b>Właściciele</b> |
|--------------------|

| Właściciele wyodrębnionych lokali                                                                                                                     |                     |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                                                                                | ---                 | Nr podstawy wpisu |
| Numer udziału w prawie                                                                                                                                | 1                   | 5, 23             |
| Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali | 7975/47562          |                   |
| Wyodrębniony lokal                                                                                                                                    | Numer księgi        |                   |
|                                                                                                                                                       | Numer lokalu        |                   |
|                                                                                                                                                       | PO1A / 00056625 / 3 |                   |
|                                                                                                                                                       | 4                   |                   |

oraz informacje dotyczące właścicieli innych wyodrębnionych lokali.

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| <b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b> |
| <b>BRAK WPISÓW</b>                                  |

|                            |
|----------------------------|
| <b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b> |
| <b>BRAK WPISÓW</b>         |

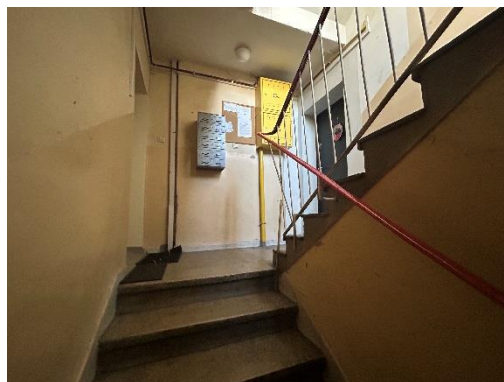
### 8.3. Stan techniczno – użytkowy

#### Opis budynku

Budynek, w którym znajduje się przedmiot wyceny zlokalizowany jest w Szamotułach przy ul. Bolesława Chrobrego 50A.

Budynek mieszkalny kilkulokalowy został wybudowany w latach 60-tych XX wieku. Budynek posiada 3 (trzy) kondygnacje nadziemne oraz 1 (jedną) podziemną. Dostęp do lokali mieszkalnych zorganizowano ze wspólnej klatki schodowej, brak zamontowanego dźwigu osobowego, zainstalowano domofon.

*Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną budynku,  
wg stanu aktualnego:*



### Opis lokalu

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 53,34 m<sup>2</sup>, składa się z 2 (dwóch) pokoi, kuchni, łazienki oraz korytarza. Lokal mieszkalny usytuowany jest na 1 (pierwszym) piętrze budynku mieszkalnego kilkulokalowego.

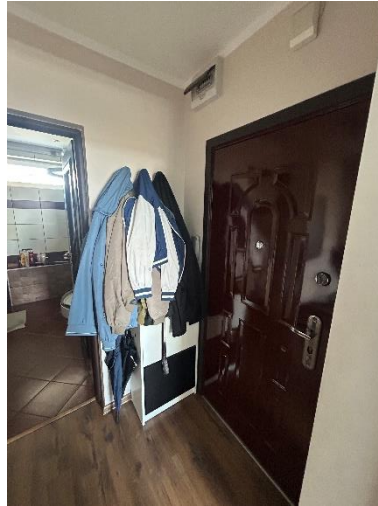
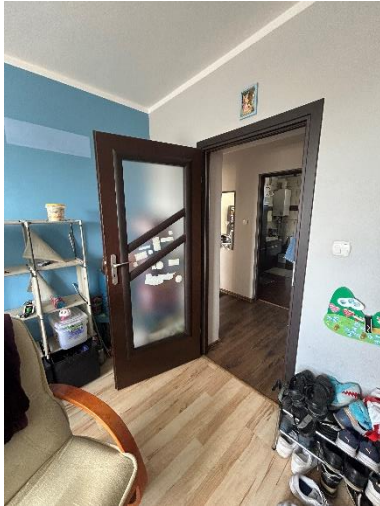
Do lokalu mieszkalnego przynależą pomieszczenia – piwnica o powierzchni 11,44 m<sup>2</sup>, zlokalizowana na kondygnacji -1 budynku mieszkalnego kilkulokalowego oraz pomieszczenie garażowe o powierzchni 15,08 m<sup>2</sup>, zlokalizowane w osobnym budynku.

### Wykończenie lokalu mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin:

- drzwi wejściowe do lokalu – pojedyncze,
- drzwi wewnętrzne – pojedyncze, płycinowe,
- stolarka okienna – okna PCV,
- podłogi – częściowo: panele / płytki,
- ściany – częściowo: malowane / płytki / tapeta,
- rozprowadzanie ciepła – grzejniki,
- wyposażenie w instalacje – pełne.

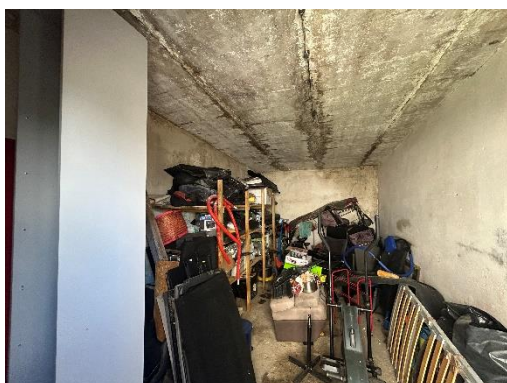
*Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną lokalu mieszkalnego oraz pomieszczenia garażowego, wg stanu aktualnego:*







*Pomieszczenie garażowe:*



## 8.4. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana w Szamotułach przy ul. Bolesława Chrobrego 50A. Budynek mieszkalny wielorodzinny został wzniesiony na działce ewid. nr 3743/2. Wskazany obszar charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem terenu oraz regularnym kształtem. Obszar jest zagospodarowany, zabudowany budynkiem mieszkalnym kilkulokalowym oraz budynkiem garażowym.

*Poniżej fragment mapy oraz ortofotomapy ze wskazaniem granic działki:*



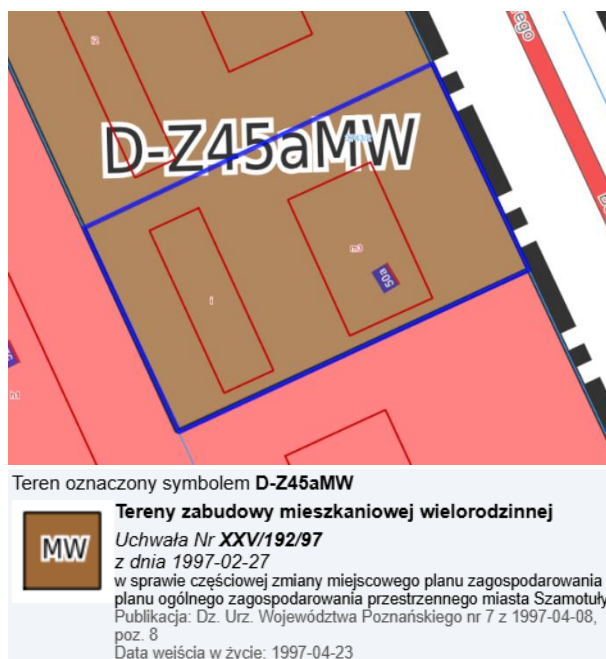
Źródło: <https://szamotuly.e-mapa.net>

## 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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/192/97 Rady Miejskiej w Szamotułach z dnia 27.02.1997r. w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szamotuły, ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: D-Z45aMW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



Źródło: <https://szamotuly.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.

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

W podejściu porównawczym stosuje się:

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

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

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

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

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

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

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

9. Obliczenie dolnej granicy  $[C_{\min}/C_{\text{śr}}]$  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.  $\text{m}^2$  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 Szamotułach, 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. Szamotuły ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

### Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wybudowanych przed 2000r.,
- obszar badania – m. Szamotuły,
- powierzchnia użytkowa – 40-60 m<sup>2</sup>,
- zakres czasowy badania – rok wstecz od daty wyceny.

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano transakcje na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej. W próbie znalazły się nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej od 46,90 m<sup>2</sup> do 60,00 m<sup>2</sup>. Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 4 269,85 zł do 8 462,96 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Średnia cena została ustalona na poziomie 6 377,16 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny transakcyjne kształtowały się od 240 000 zł do 460 000 zł. Średnia cena wyniosła 340 706 zł.

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

Przeprowadzona została selekcja, w wyniku której przyjęto do bezpośrednich porównań transakcje, które były najbardziej podobne do przedmiotu wyceny. W próbie znalazły się nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej od 46,90 m<sup>2</sup> do 57,75 m<sup>2</sup>. Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 5 875,44 zł do 7 475,08 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Średnia cena została ustalona na poziomie 6 487,14 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny transakcyjne kształtowały się od 300 000 zł do 410 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 343 750 zł.

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

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

W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m<sup>2</sup>) a powierzchnią użytkową lokalu (m<sup>2</sup>). 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/m<sup>2</sup>) a położeniem lokalu na piętrze. Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że lokale położone na wyższym piętrze, wykazują niższe jednostkowe ceny transakcyjne.

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

### 12.1. Ustalenie cech rynkowych oraz ich wag

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

Na podstawie analizy transakcji lokali o funkcji mieszkalnej będących przedmiotem prawa własności, wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: standard wykończenia, położenie na piętrze, powierzchnię użytkową, lokalizację, rodzaj zabudowy oraz pomieszczenia przynależne.

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

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standard wykończenia</b>      | <b>lepsza</b> – standard bardzo dobry, wykończenie materiałami lepszej jakości<br><b>dobra</b> – standard korzystny, wykończenie materiałami dobrej jakości                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Położenie na piętrze</b>      | <b>lepsza</b> – 1 piętro<br><b>przeciętna</b> – piętra pośrednie<br><b>gorsza</b> – parter, 4 piętro                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Powierzchnia użytkowa</b>     | <b>lepsza</b> – poniżej 50 m <sup>2</sup><br><b>gorsza</b> – powyżej 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Lokalizacja</b>               | <b>lepsza</b> – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, w bliskiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w bliskiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych<br><b>przeciętna</b> – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, w dalszej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w dalszej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych |
| <b>Rodzaj budynku</b>            | <b>lepsza</b> – budynek kilkulokalowy<br><b>gorsza</b> – budynek wielorodzinny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Pomieszczenia przynależne</b> | <b>lepsza</b> – występują<br><b>gorsza</b> – brak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

*Źródło: Opracowanie własne*

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

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

Kryterium wyboru lokali mieszkalnych przyjętych do porównań były cechy rynkowe zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: standard wykończenia, położenie na piętrze, powierzchnia użytkowa, lokalizacja, rodzaj budynku oraz pomieszczenia przynależne. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 6 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 nieruchomości wycenianej.

Zbiórce 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 <sup>2</sup> ] | Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------|-----------|-------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 04.2026         | Szamotuły | Kiszewska         | 48,16                                   | 7 475,08                                           |
| 12.2025         | Szamotuły | F. Nowowiejskiego | 57,75                                   | 6 580,09                                           |
| 11.2025         | Szamotuły | Gąsawska          | 51,06                                   | 5 875,44                                           |
| 11.2025         | Szamotuły | Wodna             | 51,11                                   | 6 163,18                                           |
| 11.2025         | Szamotuły | M. Kopernika      | 54,76                                   | 6 026,30                                           |
| 10.2025         | Szamotuły | Szachowa          | 46,90                                   | 7 142,86                                           |
| 10.2025         | Szamotuły | H. Świąćckiego    | 54,40                                   | 6 066,18                                           |
| 10.2025         | Szamotuły | Wojska Polskiego  | 56,32                                   | 6 036,93                                           |
| 09.2025         | Szamotuły | Zamkowa           | 55,10                                   | 7 441,02                                           |
| 09.2025         | Szamotuły | Szachowa          | 55,80                                   | 6 093,19                                           |
| 08.2025         | Szamotuły | Kolarska          | 56,50                                   | 6 017,70                                           |
| 08.2025         | Szamotuły | G. Kołtąja        | 49,80                                   | 6 927,71                                           |

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 2. Ceny jednostkowe ze zbioru cen transakcyjnych

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Cena minimalna [zł/m <sup>2</sup> ]  | 5 875,44 |
| Cena maksymalna [zł/m <sup>2</sup> ] | 7 475,08 |
| Cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]    | 6 487,14 |
| Położenie ceny średniej w przedziale | 0,382    |
| $V_{min} = C_{min} / C_{sr}$         | 0,905    |
| $V_{max} = C_{max} / C_{sr}$         | 1,152    |

Źródło: Opracowanie własne

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

#### **Opis lokalu o jednostkowej cenie najwyższej w zbiorze lokali podobnych**

Lokal mieszkalny położony jest przy ul. Kiszewskiej w Szamotułach.

- standard wykończenia – wartość najwyższa cechy,
- położenie na piętrze – wartość pośrednia cechy,
- powierzchnia użytkowa – wartość najwyższa cechy,
- lokalizacja – wartość najwyższa cechy,
- rodzaj budynku – wartość najniższa cechy,
- pomieszczenia przynależne – wartość najniższa cechy.

#### **Opis lokalu o jednostkowej cenie najniższej w zbiorze lokali podobnych**

Lokal mieszkalny położony jest przy ul. Gąsawskiej w Szamotułach.

- standard wykończenia – wartość najniższa cechy,
- położenie na piętrze – wartość najniższa cechy,
- powierzchnia użytkowa – wartość najniższa cechy,
- lokalizacja – wartość najwyższa cechy,
- rodzaj budynku – wartość najniższa cechy,
- pomieszczenia przynależne – wartość najniższa cechy.

#### **Opis lokalu będącego przedmiotem wyceny pod względem cech rynkowych**

Lokal mieszkalny położony jest przy ul. Bolesława Chrobrego w Szamotułach.

- standard wykończenia – wartość najniższa cechy,
- położenie na piętrze – wartość najwyższa cechy,
- powierzchnia użytkowa – wartość najniższa cechy,
- lokalizacja – wartość najniższa cechy,
- rodzaj budynku – wartość najwyższa cechy,
- pomieszczenia przynależne – wartość najwyższa cechy.

### **12.3. Ustalenie wielkości współczynników ze względu na cechy różnicujące**

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

| Cecha                            | Waga [%]    | Zakresy współczynników korygujących |              |              |                      |
|----------------------------------|-------------|-------------------------------------|--------------|--------------|----------------------|
|                                  |             | Ui min                              | Ui śr        | Ui max       | Ui przedmiotu wyceny |
| <b>Standard wykończenia</b>      | 30%         | 0,272                               | 0,300        | 0,346        | 0,272                |
| <b>Położenie na piętrze</b>      | 20%         | 0,181                               | 0,200        | 0,230        | 0,230                |
| <b>Powierzchnia użytkowa</b>     | 20%         | 0,181                               | 0,200        | 0,230        | 0,181                |
| <b>Lokalizacja</b>               | 20%         | 0,181                               | 0,200        | 0,230        | 0,181                |
| <b>Rodzaj budynku</b>            | 5%          | 0,045                               | 0,050        | 0,058        | 0,058                |
| <b>Pomieszczenia przynależne</b> | 5%          | 0,045                               | 0,050        | 0,058        | 0,058                |
| <b>SUMA</b>                      | <b>100%</b> | <b>0,905</b>                        | <b>1,000</b> | <b>1,152</b> | <b>0,980</b>         |

Źródło: Opracowanie własne

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

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, wg stanu aktualnego

|                                                                                                            |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jednostkowa cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]                                                              | 6 487,14                                                                                 |
| Wartość i-tego współczynnika korygującego                                                                  | 0,980                                                                                    |
| Wartość w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>                                                                 | 6 357,40                                                                                 |
| Liczba jednostek porównawczych [m <sup>2</sup> ]                                                           | 53,23                                                                                    |
| Wartość rynkowa [zł]                                                                                       | 338 404,40                                                                               |
| <b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, wg stanu aktualnego (po zaokrągleniu) [zł]</b> | <b>338 400,00</b><br><i>słownie: trzysta trzydzieści osiem tysięcy czterysta złotych</i> |

Źródło: Opracowanie własne



## 13. Uzasadnienie wyniku

Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

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

W procesie wyceny określono wartość rynkową prawa własności *nieruchomości lokalowej nr 4* o funkcji mieszkalnej 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 7975/47562 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Szamotułach przy ul. Bolesława Chrobrego 50A.

Przedmiot wyceny 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 w Szamotułach. Ceny ofertowe lokali mieszkalnych w podobnym standardzie wykończenia w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> znajdowały się w przedziale od około 5 200 zł/m<sup>2</sup> do około 7 300 zł/m<sup>2</sup>. Należy podkreślić, iż ceny ofertowe podlegają negocjacjom cenowym. Reasumując, wyniki uznaje się za bliskie cen możliwych do osiągnięcia w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym, potwierdzone i uzasadnione.

#### **14. Zastrzeżenia i klauzule**

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Rzeczników Majątkowych.
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.
3. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości 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. Rzecznik majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
11. Gdyby stan nieruchomości odbiegał od stanu przyjętego w wycenie, wartość przedmiotu wyceny może ulec zmianie.
12. Zastrzega się, że w operacie szacunkowym wycenie podlega nieruchomość, wycena nie obejmuje rzeczy ruchomych.

## **15. Załączniki**

1. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**Numer polisy 1049675831**



|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                        |  |             |             |        |                  |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--|-------------|-------------|--------|------------------|------------|
| <b>1</b>                                                                                  | <b>Okres ubezpieczenia: od 07.05.2026 r. do 06.05.2027 r.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                        |  |             |             |        |                  |            |
| <b>2</b>                                                                                  | <b>Ubezpieczający: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI</b><br>Adres korespondencyjny: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAN<br>E-mail: biuro@dembscy.pl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | REGON: 301611771<br>Telefon: +48501056501                              |  |             |             |        |                  |            |
| <b>3</b>                                                                                  | <b>Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI</b><br>Adres siedziby: UL. MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAN<br>E-mail: biuro@dembscy.pl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | REGON: 301611771<br>Telefon: +48501056501                              |  |             |             |        |                  |            |
| <b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Suma gwarancyjna</b><br>Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia |  |             |             |        |                  |            |
| Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 250 000 EUR   250 000 EUR                                              |  |             |             |        |                  |            |
| <b>4</b>                                                                                  | Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                        |  |             |             |        |                  |            |
| <b>Postanowienia dodatkowe</b><br>Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                        |  |             |             |        |                  |            |
| <b>5</b>                                                                                  | <b>Składka łączna: 851,88 PLN</b><br><table border="1"> <tr> <td></td> <td>Jednorazowo</td> </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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                        |  |             |             |        |                  |            |
| <b>6</b>                                                                                  | <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b><br>22 1240 6960 3014 0110 1771 0584<br>W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |  |             |             |        |                  |            |
| <b>7</b>                                                                                  | <b>Warunki ubezpieczenia</b><br>1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:<br>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).<br>2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                        |  |             |             |        |                  |            |
| <b>8</b>                                                                                  | <b>Postanowienia dodatkowe</b><br><b>Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych</b><br>1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.<br>2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczającego, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osoby, za którą ponosi on odpowiedzialność, zwrotu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |  |             |             |        |                  |            |
| <b>9</b>                                                                                  | <b>Oświadczenia</b><br>1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.<br>2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.<br>3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).<br>4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zainteresowań do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.<br>5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.<br>6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz zawartą umowę ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.<br>7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczanym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.<br>8. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU |                                                                        |  |             |             |        |                  |            |

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowanie za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

9. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych.

10. W zakresie, w jakim podaję 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 - Powszechny 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. Żelazna 1, 01-066 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Chmielna 69, 00-801 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo 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: 96 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)  
 DŚPOCZA/24F11\_01/20260507.0921/jroddp006-381783703.3/FILE/0a30267c-125c-4a9d-8cf1-8d26c2ba91d8

1/2



## 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:

- w postaci papierowej – odesłać w Jednostce, o której mowa w ust. 1, albo wysłać przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji), albo nadawać w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej, albo
- w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl, albo wysłać na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE-PL-07870-55695-FHFW-02, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczaniu elektronicznych;

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

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

4. W szczególności w przypadkach ujemnych rozstrzygnięć rozpatrywania 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:

- wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
- wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
- określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.

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

- w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna:
  - w postaci elektronicznej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta na piśmie w postaci elektronicznej, chyba że Klient wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci papierowej;
  - w postaci papierowej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta na piśmie w postaci papierowej, chyba że Klient wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci elektronicznej;
  - w postaci papierowej albo elektronicznej, zgodnie z wnioskiem Klienta – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta ustnie;
- w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.

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

- z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej, za pomocą którego Klient złożył reklamację, 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:

- niewygodniejszego rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
- 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 rozstrzygnięcia 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](http://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](mailto: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](mailto:karolina.kowalska@majorubezpieczenia.pl)

tel.: +48 533100420

Data zawarcia umowy: 07.05.2026 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń przekazał mi 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

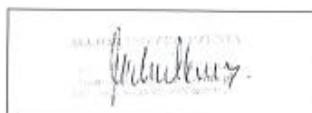
ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY

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

