

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości lokalowej nr 1 o funkcji mieszkalnej
wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu
oraz części budynku i urządzeń w wysokości 1/2 cz.

wg stanu aktualnego

położonej w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Nowotomyskiej 42
gmina m. Grodzisk Wielkopolski, powiat grodziski, województwo wielkopolskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

Poznań, dnia 19.06.2026 r.

Spis treści

1. Wyciąg z operatu szacunkowego	3
2. Przedmiot i zakres wyceny	4
3. Cel wyceny	5
4. Podstawa formalna wyceny	5
5. Podstawy prawne	5
6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
7. Źródła danych o nieruchomości	5
8. Opis stanu nieruchomości	6
9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej	22
10. Analiza i charakterystyka rynku	23
11. Metodologia wyceny	23
12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej, wg stanu aktualnego.....	25
13. Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży	29
14. Uzasadnienie wyniku	30
15. Zastrzeżenia i klauzule.....	31
16. Załączniki.....	31

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej obejmującej *lokal mieszkalny nr 1* wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 1/2 cz., położonej w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Nowotomyskiej 42.

Położenie nieruchomości	Grodzisk Wielkopolski, ul. Nowotomyska 42/1 powiat m. Poznań, województwo wielkopolskie
Przedmiot wyceny	Nieruchomość lokalowa obejmująca <i>lokal mieszkalny nr 1</i> .
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 1/2 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Nowotomyskiej 42.
Dane ewidencyjne	obręb nr 0001 Grodzisk Wielkopolski, działka ewid. nr 1177 o pow. 0,0180 ha
Księga wieczysta nieruchomości	PO1S/00025636/4 Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych
Własność	Paula Bożena Mania – udział 1/2 cz. Rafał Paweł Mania – udział 1/2 cz.
Opis nieruchomości	Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 89,04 m ² , składa się z wiatrołapu, kuchni, 4 (czterech) pokoi, łazienki oraz schowka. Lokal mieszkalny usytuowany jest na parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zorganizowano osobne wejście przez wiatrołap, zlokalizowany w tylnej części budynku. Istnieje możliwość zorganizowania wejścia do lokalu od frontowej części budynku (od ulicy).
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 1/2 cz. <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Nowotomyskiej 42 wynosi (po zaokrągleniu): 422 200,00 <i>słownie: czterysta dwadzieścia dwa tysiące dwieście złotych</i> Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 1/2 cz. przypadającego na <u>p. Paulę Manię</u> <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Nowotomyskiej 42 wynosi (po zaokrągleniu): 211 100,00 <i>słownie: dwieście jedenastie tysięcy sto złotych</i>

	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń w wysokości 1/2 cz. przypadającego na <u>p. Rafała Mania</u> <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Nowotomyskiej 42 wynosi (po zaokrągleniu): 211 100,00 <i>słownie: dwieście jedenaście tysięcy sto złotych</i>	
	• Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości: • Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: • Data dokonania oględzin nieruchomości:	• 19.06.2026r. • 19.06.2026r. • 03.06.2026r. • 03.06.2026r.
Autor operatu	Aneta Dembska rzecznik majątkowy, świadectwo nadania uprawnień zawodowych nr 5667	

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi prawo własności nieruchomości lokalowej nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 1/2 cz., położonej w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Nowotomyskiej 42.

Dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą nr **PO1S/00025636/4**.

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grodzisku Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą nr **PO1S/00025635/7**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0001 Grodzisk Wielkopolski, działka ewid. nr 1177 o pow. 0,0180 ha

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 1/2 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Nowotomyskiej 42.

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 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	19.06.2026r.
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości	19.06.2026r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	03.06.2026r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	03.06.2026r.

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 03.06.2026r.,
2. Badanie ksiąg wieczystych – nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej oraz nieruchomości gruntowej w dniu 12.06.2026r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej*),
4. Informacja o przeznaczeniu gruntów w Uchwale Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim Nr XXV/201/2026 z dnia 26.03.2026r. w sprawie planu ogólnego gminy Grodzisk Wielkopolski,
5. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości prowadzonego na podstawie własnej bazy danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego,
6. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
7. Informacje dodatkowe.

8. Opis stanu nieruchomości

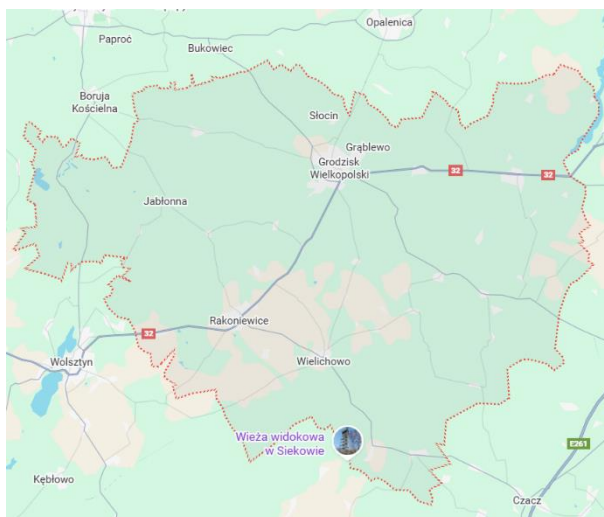
8.1. Stan otoczenia

Położenie ogólne

Województwo 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 grodziski – powiat w zachodniej Polsce, w południowo-zachodniej części województwa wielkopolskiego. Siedzibą władz jest miasto Grodzisk Wielkopolski. Został utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Powiat grodziski istniał w latach 1887–1932, 1941–1945 i od 1999. Powierzchnia powiatu wynosi około 643 km².

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem powiatu:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Grodzisk Wielkopolski – miasto w województwie wielkopolskim, nad Letnicą (zw. też Rowem Grodziskim), siedziba władz powiatu grodziskiego oraz gminy Grodzisk Wielkopolski. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do woj. poznańskiego. Przez Grodzisk Wielkopolski przebiega droga krajowa nr 32, która jest także obwodnicą miasta oraz droga wojewódzka nr 308.

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem miasta:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Położenie szczegółowe

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Nowotomyskiej 42. Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej oraz punkty handlowo-usługowe.

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się transportem prywatnym oraz komunikacją publiczną. Przystanki w zasięgu nieruchomości.

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji wycenianej nieruchomości:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Dostęp do drogi publicznej

Realizowany jest poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

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



8.2. Stan prawny i ewidencyjny

Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

- | | |
|--|--|
| • Województwo | wielkopolskie |
| • Powiat | grodziski |
| • Gmina | m. Grodzisk Wielkopolski |
| • Obręb | 0001 Grodzisk Wielkopolski |
| • Numer działki ewidencyjnej | 1177 |
| • Powierzchnia działki ewidencyjnej | 0,0180 ha |
| • Adres lokalu | Grodzisk Wielkopolski,
ul. Nowotomyska 42
numer lokalu 1 |
| • Rodzaj lokalu | mieszkalny |
| • Księga wieczysta nieruchomości lokalowej | PO1S/00025636/4 |
| • Księga wieczysta nieruchomości gruntowej | PO1S/00025635/7 |

W dniu 12.06.2026r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości lokalowej nr **PO1S/00025636/4** (źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):

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

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, GRODZISKI, GRODZISK WIELKOPOLSKI, GRODZISK WLKP.	6
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		NOWOTOMYSKA	421
Przeznaczenie lokalu				LOKAŁ MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				POKÓJ - 4, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, KORYTARZ - 1	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00025635 /		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				89,0400 M2	

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		---
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	1 / 2	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		/ 00025635 /	---

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 3 WPIS: WPISANO DNIA 19 GRUDNIA 1985 ROKU.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	3	1 / 2		---4, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		PAULA BOŻENA MANIA, RYSZARD, VIOLETTA, 92052307280			
Lp. 2.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	4	1 / 2		---4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		RAFAŁ PAWEŁ MANIA, PIOTR, OLGA, 92010307035			

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WPISU DOKONANO RÓWNIEŻ NA WNIOSEK NR 513/07.	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA SPRZEDAŻY WRAZ Z AKTEM USTANOWIENIA HIPOTEKI, 9150/2013, 2013-11-29, TADEUSZ PAETZ, GRODZISK WIELKOPOLSKI; 14-18

	(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./PO1S/00006000/13/001, 2013-12-04 13:07:02, 2013-12-06-08.42.28.712587, NIE, 14-18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 2956/2023, 2023-06-14, WERONIKA SZCZEPAŃSKA, GRODZISK WIELKOPOLSKI; 38-43 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./PO1S/00003732/23/001, 2023-06-14 14:47:00, 2023-06-16-08.58.01.938163, NIE, 35-36 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / PO1S / 4298 / 26 / 1 - 2026-06-12, 09:20:44 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
2.	DZ. KW. / PO1S / 4297 / 26 / 1 - 2026-06-12, 09:15:53 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	290880,00 (DZIEWIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ BANKU : - SPŁATA KREDYTU - SPŁATA ODSETEK OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU ORAZ ODSETEK UMOWNYCH I USTAWOWYCH NALEŻNYCH ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU LUB ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE ODSETEK - ZAPŁATA PROWIZJI I OPŁAT WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY - ZWROT KOSZTÓW USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZMIANY ZABEZPIECZENIA KREDYTU - ZWROT KOSZTÓW OPŁATY OBOWIĄZUJĄCEJ NA RZECZ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO, JEŚLI OBOWIĄZEK POKRYCIA TYCH KOSZTÓW PRZEZ KREDYTOBIOTCĘ PRZEWIDUJE DOKONANIA CZYNNOŚĆ BANKOWA UDZIELENIA KREDYTU - ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM HIPOTECZNYM - NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKŁYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU, UMOWA O KREDYT NR E0459235 Z DNIA 27.11.2013 ROKU
Wierzyciel hipoteczny		

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANKZACHODNI WBK S.A.I ODDZIAŁ W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM, WROCŁAW, 93004134100000	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	55700,00 (PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY TJ. WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU UDZIELONEJ POŻYCZKI WRAZ Z UMÓWIONYM WYNAGRODZENIEM, PROWIZJĄ, EWENTUALNYMI ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI SĄDOWYMI, EGZEKUCYJNYMI, WINDYKACYJNYMI ORAZ INNYMI KOSZTAMI ZWIĄZANYMI Z WYKONYWANIEM POSTANOWIEŃ UMOWY POŻYCZKI HIPOTECZNEJ NA CELE ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ NR F/01/PM/06/2023 ZAWARTĄ W DNIU 14 CZERWCA 2023 ROKU, UMOWA POŻYCZKI HIPOTECZNEJ NA CELE ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ NR F/01/PM/06/2023 ZAWARTA W DNIU 14 CZERWCA 2023 ROKU	
Inne informacje	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE W CAŁOŚCI HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 55.700,00 ZŁ (PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET ZŁOTYCH) USTANOWIONEJ NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ: FUNDUSZ KORONA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE, (REGON: 363548797) NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE PO WYGAŚNIĘCIU HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 290.880,00 ZŁ (DWIEŚCIE DZIEWIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT ZŁOTYCH) USTANOWIONEJ NA RZECZ BANKU ZACHODNIEGO WBK S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU (OBECNIE SANTANDER BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE)		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	FUNDUSZ KORONA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE, LUBLIN, 363548797	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	727,21 (SIEDEMSET DWADZIEŚCIA SIEDEM 21/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4	

Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: -FUZ ZA OKRES 01/2022 - ODSETKI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W POZNANIU, POZNAŃ, 00001775600277	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			10, 11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	7508,70 (SIEDEM TYSIĘCY PIĘĆSET OSIEM 70/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	- KAPITAŁ - KOSZTY PROCESU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.		ALEKTUM CAPITAL III AG, SZWAJCARIA (ZUG)	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	3990,00 (TRZY TYSIĄCE DZIEWIĘCSET DZIEWIĘDZIESIĄT) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	-KAPITAŁ - KOSZTY PROCESU, NAKAZ ZAPŁATY	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.		ALEKTUM CAPITAL II AG Z SIEDZIBA W ZUG, SZWAJCARIA	

Uwaga

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

W dniu 12.06.2026r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej zabudowanej nr **PO1S/00025635/7** (źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1
	1

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer działki	1177		1, 10
Identyfikator działki	300502 4.0001.1177		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, GRODZISK WIELKOPOLSKI		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELKOPOLSKIE, GRODZISKI, GRODZISK WIELKOPOLSKI, GRODZISK WIELKOPOLSKI	
Ulica	NOWOTOMYSKA		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0180 HA
	1

Budynki			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELKOPOLSKIE, GRODZISKI, GRODZISK WIELKOPOLSKI, GRODZISK WIELKOPOLSKI	1, 10
Nazwa ulicy	NOWOTOMYSKA		
Liczba samodzielnych lokali	2		
Przeznaczenie budynku	MIESZKANIA		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.	/ 00000237 /	

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 1.	1	/ 00025636 /---
	Lp. 2.	2	/ 00025637 /---
Części wspólne po wyodrębnieniu lokali		MIESZKANIA Z KLATKĄ SCHODOWĄ I INNYMI CZĘŚCIAMI WSPÓLNYMI	1

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

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele wyodrębnionych lokali			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie		1	2, 3
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		1/2	
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	/ 00025637 /	
	Numer lokalu	2	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie		2	4, 5, 6, 7
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		1/2	
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	/ 00025636 /	
	Numer lokalu	1	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	8, 9
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	ZARZĄD NINIEJSZĄ NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDZIE SPRAWOWANY PRZEZ WŁAŚCICIELA LOKALU NR 1	

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 3 UJAWNIONO WPIS O TREŚCI: WSZELKIE CIĘŻARY CIĄŻĄCE NA LOKALACH WYDZIELONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIĄŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI. WPISANO DNIA 19 GRUDNIA 1985 R.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 UJAWNIONO WPIS O TREŚCI: WSZELKIE CIĘŻARY CIĄŻĄCE NA LOKALACH WYDZIELONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIĄŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI. WPISANO DNIA 19 GRUDNIA 1985 R.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

8.3. Stan techniczno – użytkowy

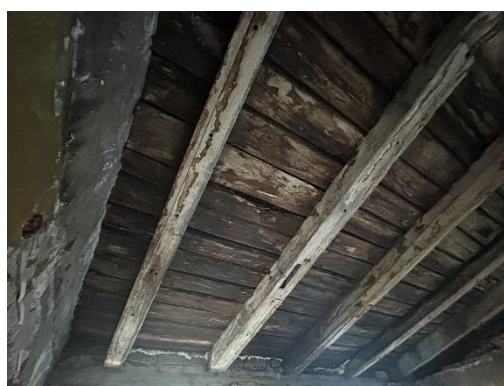
Opis budynku

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość lokalowa, zlokalizowany jest w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Nowotomyskiej 42.

Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy wybudowany został w latach 60-tych XX wieku. Budynek niepodpiwniczony, posiada 2 (dwie) kondygnacje nadziemne (parter oraz poddasze). Zorganizowano osobne wejścia do lokali mieszkalnych. Podczas oględzin przedmiotowej nieruchomości jeden z współwłaścicieli nieruchomości gruntowej, nie związany z przedmiotowym postępowaniem oświadczył, że dach nadaje się do remontu.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wg stanu aktualnego:





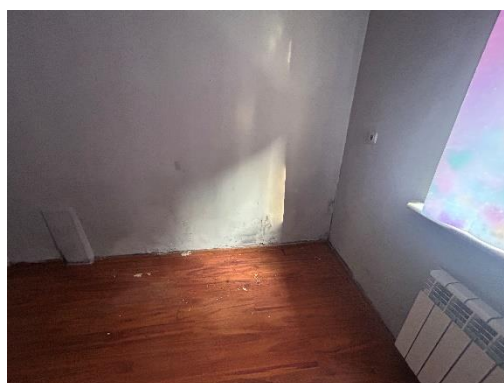
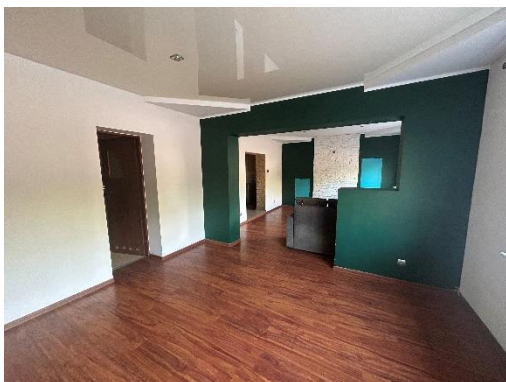
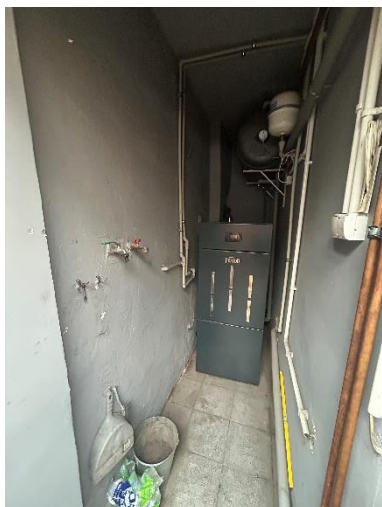
Opis lokalu mieszkalnego

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 89,04 m², składa się z wiatrołapu, kuchni, 4 (czterech) pokoi, łazienki oraz schowka. Lokal mieszkalny usytuowany jest na parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zorganizowano osobne wejście przez wiatrołap, zlokalizowany w tylnej części budynku. Istnieje możliwość zorganizowania wejścia do lokalu od frontowej części budynku (od ulicy).

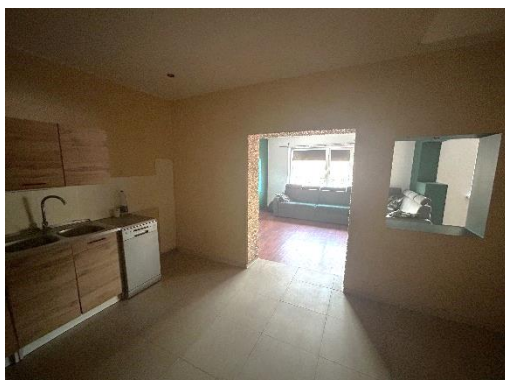
Wykończenie lokalu mieszkalnego, wg stanu aktualnego na dzień oględzin:

- drzwi wejściowe do lokalu – pojedyncze,
- drzwi wewnętrzne – pojedyncze,
- stolarka okienna – PCV,
- podłogi – częściowo: panele / płytki,
- ściany – częściowo: malowane / płytki / cegła dekoracyjna,
- sufity – częściowo: malowane / lustrzany,
- wyposażenie w instalacje: energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie (piec na pelet),
- informacje dodatkowe – widoczne zalania ścian i sufitu w jednym z pokoi,
- remonty – (około 10 lat temu) generalny remont lokalu, ocieplenie części parterowej budynku, (około 4 lata temu) wymiana pieca.

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną lokalu mieszkalnego, wg stanu aktualnego:







8.4. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Nowotomyskiej 42. Budynek mieszkalny wielorodzinny został wzniesiony na działce ewid. nr 1177. Wskazany obszar charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem terenu oraz w miarę regularnym kształtem. Teren zagospodarowany, częściowo utwardzony.

Poniżej fragment mapy oraz ortofotomapy ze wskazaniem przedmiotowego terenu:



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

Uwaga

Na podstawie analizy danych udostępnionych w Systemie Informacji Przestrzennej widoczne jest pozorne przekroczenie granic działki przez budynek zlokalizowany na działce sąsiedniej oraz częściowe wyjście przedmiotowego budynku poza granice działki ewidencyjnej. Zaobserwowane rozbieżności mogą wynikać z niedokładności wzajemnego dopasowania warstw mapowych (przesunięcia danych graficznych w Systemie Informacji Przestrzennej).

9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej

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

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Wielkopolskim Nr XXV/201/2026 z dnia 26.03.2026r. w sprawie planu ogólnego gminy Grodzisk Wielkopolski ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: 53SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.



Informacja o publikacji	
Uchwała	XXV/201/2026
Tytuł uchwały	w sprawie planu ogólnego gminy Grodzisk Wielkopolski
Data uchwały	2026-03-26
Dziennik	DZ.URZ.WOJ._2026_2793
Data publikacji	2026-04-07
Link Dz.Urz.	https://edziennik.poznan.uw.gov.pl/legalact/2026/2793
Strefa planistyczna	
ID: PL.ZIPPZP.9518_300502-POG_1POG-53SW_20260326T230000	
Oznaczenie	53SW
Symbol	SW
Nazwa	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil dodatkowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

10. Analiza i charakterystyka rynku

Dla określenia wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, przeprowadzono analizę rynku lokalnego m. Grodzisk Wielkopolski, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej,
- obszar badania – m. Grodzisk Wielkopolski,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

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

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano transakcje na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej. W próbie znalazły się nieruchomości o powierzchni użytkowej od 60,13 m² do 104,26 m². Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 2 469,14 zł do 7 650,09 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 5 673,52 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 150 000 zł do 540 000 zł. Średnia cena wyniosła 381 055 zł.

W toku analizy odrzucono nieruchomości lokalowe położone w budynkach wielorodzinnych (blok), w budynkach nowszych oraz odbiegające ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości.

W próbie znalazły się nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej od 62,29 m² do 89,05 m². Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 4 158,30 zł do 5 297,80 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 4 712,66 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 290 000 zł do 448 000 zł. Średnia cena wyniosła 342 000 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.

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

11. 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 porównywania parami.

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

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
5. Ustalenie zakresu skali dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

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, lokalizację, powierzchnię użytkową, pomieszczenia przynależne oraz stan budynku.

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

Standard wykończenia	dobra – standard korzystny, wykończenie materiałami dobrej jakości przeciętna – standard przeciętny, wykończenie materiałami przeciętnej jakości
Położenie na piętrze	lepsza – 1 piętro gorsza – parter
Lokalizacja	lepsza – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, w bliskiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w niewielkiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych dobra – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, w niedalekiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w dalszej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych
Powierzchnia użytkowa	lepsza – poniżej 75 m ² gorsza – powyżej 75 m ²
Pomieszczenia przynależne	lepsza – występują gorsza – brak
Stan budynku	dobra – budynek w dobrym stanie, odświeżony przeciętna – budynek w przeciętnym stanie, wymagający odświeżenia

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, lokalizacja, powierzchnia użytkowa, położenie na piętrze, pomieszczenia przynależne oraz stan budynku. 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 4 nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Nieruchomość podobna nr 1

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej zlokalizowana jest w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Strumykowej. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 89,05 m². Przyjęto dobry standard wykończenia oraz dobrą lokalizację nieruchomości na tle wybranej próby. Do lokalu przynależą pomieszczenia. Budynek w dobrym stanie.

Nieruchomość podobna nr 2

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej zlokalizowana jest w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Wiśniowej. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 62,29 m². Przyjęto dobry standard wykończenia oraz dobrą lokalizację nieruchomości na tle wybranej próby. Do lokalu nie przynależą pomieszczenia. Budynek w dobrym stanie.

Nieruchomość podobna nr 3

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej zlokalizowana jest w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Rakoniewickiej. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 69,74 m². Przyjęto przeciętny standard wykończenia oraz lepszą lokalizację nieruchomości na tle wybranej próby. Do lokalu przynależą pomieszczenia. Budynek w przeciętnym stanie.

Nieruchomość podobna nr 4

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej zlokalizowana jest w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Majkowskich. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 68,75 m². Przyjęto przeciętny standard wykończenia oraz lepszą lokalizację nieruchomości na tle wybranej próby. Do lokalu nie przynależą pomieszczenia. Budynek w przeciętnym stanie.

Zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości lokalowych

	Lp.	Nier. wyceniana	Nier. nr 1	Nier. nr 2	Nier. nr 3	Nier. nr 4
Cecha	Data transakcji	x	05.2026	02.2025	01.2025	10.2024
	Jedn. cena transakcyjna [zł/m ²]	x	5 030,88	5 297,80	4 158,30	4 363,64
Standard wykończenia		dobra	dobra	dobra	przeciętna	przeciętna
Położenie na piętrze		gorsza	lepsza	lepsza	lepsza	gorsza
Lokalizacja		lepsza	dobra	dobra	lepsza	lepsza
Powierzchnia użytkowa		gorsza	gorsza	lepsza	lepsza	lepsza
Pomieszczenia przynależne		gorsza	lepsza	gorsza	lepsza	gorsza
Stan budynku		przeciętna	dobra	dobra	przeciętna	przeciętna

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).

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

Tabela 2. Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi

Cechy rynkowe	Waga	Zakres	1	2	3	4
Standard wykończenia	40%	455,80	0,00	0,00	455,80	455,80
Położenie na piętrze	10%	113,95	-113,95	-113,95	-113,95	0,00
Lokalizacja	20%	227,90	227,90	227,90	0,00	0,00
Powierzchnia użytkowa	20%	227,90	0,00	-227,90	-227,90	-227,90
Pomieszczenia przynależne	5%	56,97	-56,97	0,00	-56,97	0,00
Stan budynku	5%	56,97	-56,97	-56,97	0,00	0,00
SUMA	100%	1 139,49	0,01	-170,92	56,98	227,90

Źródło: Opracowanie własne

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

Tabela 3. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdego lokalu mieszkalnego przyjętego do porównań przy użyciu określonych poprawek

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m²]	5 030,88	5 297,80	4 158,30	4 363,64
Poprawka	0,01	-170,92	56,98	227,90
Skorygowana jedn. cena transakcyjna [zł/m²]	5 030,89	5 126,88	4 215,28	4 591,54
Średnia cena jednostkowa [zł/m²]	4 741,15			

Źródło: Opracowanie własne

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, następuje na podstawie iloczynu wartości jednostkowej oraz liczby jednostek porównawczych.

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

Wartość jednostkowa nieruchomości [zł/m ²]	4 741,14
Liczba jednostek porównawczych [m ²]	89,04
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej [zł]	422 152,00
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, wg stanu aktualnego (po zaokrągleniu) [zł]	422 200,00 słownie: czterysta dwadzieścia dwa tysiące dwieście złotych

Źródło: Opracowanie własne

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, wg stanu aktualnego (po zaokrągleniu) [zł]	422 200,00 <i>słownie: czterysta dwadzieścia dwa tysiące dwieście złotych</i>
Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej przypadającego na <u>p. Paulę Mania</u>, wg stanu aktualnego	211 100,00 <i>słownie: dwieście jedenaste tysięcy sto złotych</i>
Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej przypadającego na <u>p. Rafała Mania</u>, wg stanu aktualnego	211 100,00 <i>słownie: dwieście jedenaste tysięcy sto złotych</i>



13. Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży

Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży to szacowana kwota, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł.

Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Wobec powyższego, dla określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik na poziomie 0,70 wartości rynkowej nieruchomości.

Stąd wartość dla wymuszonej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości określono w zaokrągleniu na poziomie:

$$W_{ws} = W_R \times 0,70$$

gdzie:

W_{ws} – wartość dla wymuszonej sprzedaży

W_R – wartość rynkowa nieruchomości

0,70 – współczynnik korygujący dla wymuszonej sprzedaży

- prawo własności nieruchomości lokalowej:

295 500 zł

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych

- udział w wysokości 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości lokalowej:

147 800 zł

słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy osiemset złotych



14. Uzasadnienie wyniku

Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

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

W procesie wyceny określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości 1/2 cz., wg stanu aktualnego, położonej w Grodzisku Wielkopolskim przy ul. Nowotomyskiej 42.

Oszacowana wartość 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 Grodzisku Wielkopolskim. Ceny ofertowe w przeliczeniu na 1 m² znajdowały się w przedziale od około 4 500 zł/m² do około 5 000 zł/m². Należy podkreślić, iż ceny ofertowe podlegają negocjacjom cenowym. Reasumując, wynik uznaje się za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym, potwierdzony i uzasadniony.

15. Zastrzeżenia i klauzule

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.
2. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
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. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
11. Wycena nie obejmuje rzeczy ruchomych.

16. Załączniki

1. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1049675831



1	Okres ubezpieczenia: od 07.05.2026 r. do 06.05.2027 r.							
2	Ubezpieczający: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres korespondencyjny: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	REGON: 301611771 Telefon: +48501056501						
3	Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: UL. MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	REGON: 301611771 Telefon: +48501056501						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia						
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		250 000 EUR 250 000 EUR						
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
5	Składka łączna: 851,88 PLN <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							
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 22 1240 6960 3014 0110 1771 0584 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831							
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczającego, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osoby, za którą ponosi on odpowiedzialność, zwrotu							
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, 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. 5. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 6. ☐ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz 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. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczanym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU							

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/am 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 oznaczał zgodę

Pełne nazwy spółek:
 PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. 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



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

2. Reklamację, skargę lub zażalenie mogą być złożone:

1) na piśmie:

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

b) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl, albo wysłać na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA:

AE-PL-07870-55695-FHIFV-02, wpisany do bazy adresów elektronicznych,

o której mowa w ustawie o doręczaniu elektronicznych;

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

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

4. W szczególności w przypadkach wskazywanych rozpatrzanie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie, informację, w której:

1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;

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

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

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

1) w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna:

a) w postaci elektronicznej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta na piśmie w postaci elektronicznej, chyba że Klient wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci papierowej;

b) w postaci papierowej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Klienta na piśmie w postaci papierowej, chyba że Klient wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci elektronicznej;

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

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

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

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

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

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

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

1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;

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

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

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

10. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

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

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

13. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na outy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku.

W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową.

Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który Ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z listem, datą i kwotą, którą Ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

E-mail: biuro@dembscy.pl

Telefon: +48501056501

Dodatkowych informacji udzieli:

Major Ubezpieczenia Sp. z o.o.

ul. KOLSKA 22, 61-042 POZNAŃ

E-mail: karolina.kowalska@majorubezpieczenia.pl

tel.: +48 533100420

Data zawarcia umowy: 07.05.2026 r.

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



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

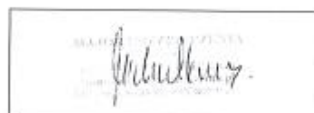
ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY

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

