

OPERAT SZACUNKOWY



wyceny prawa własności nieruchomości lokalowej nr 2
zlokalizowanej w Trzebnicy przy ul. Polnej 15, gmina Trzebnica

Autor opracowania:



Data wykonania operatu:

Agnieszka Lula
Rzeczoznawca Majątkowy
uprawnienia nr 5014

30 stycznia 2026 r.

WYCIĄG OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa jako przedmiot prawa własności, o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem w wys. 28/100 w nieruchomości wspólnej (w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu – działki nr 709, obręb 0001 Trzebnica-Miasto o pow. 2.536 m ²). Nieruchomość stanowi samodzielny lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 70,07 m ² , położony na pierwszej kondygnacji (parterze) budynku przy ul. Polnej 15 w Trzebnicy, gmina Trzebnica, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie. Stan prawny nieruchomości lokalowej uregulowany został w księdze wieczystej o numerze WR1W/00017978/8.
Przeznaczenie nieruchomości	Na dzień wyceny dla obrębu Trzebnica, w części, na której położona jest wyceniana nieruchomość nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica dla miasta Trzebnica, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy nr XX/210/ 2016 z dnia 30.09.2016 r., oraz zgodnie z faktycznym sposobem zagospodarowania gruntu, teren ten oznaczony jest symbolem 2.MWU – obszary zabudowy wielofunkcyjnego centrum miasta.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału ½ w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 2 przy ul. Polnej 15 w Trzebnicy, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w sprawie ogłoszenia upadłości przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej.
Rodzaj wycenianego prawa	Prawo własności
Rodzaj określanej wartości	Wartość rynkowa
Data sporządzenia operatu	30 stycznia 2026 roku
Data określenia wartości	30 stycznia 2026 roku
Wartość rynkowa u. ½ w nieruchomości lokalowej w aktualnym stanie zagospodarowania:	$W_{RU/1/2} = 226.000 \text{ [zł]}$ Słownie: czterysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

SPIS TREŚCI

Wyciąg z operatu szacunkowego	2
1. Przedmiot i zakres wyceny	4
2. Zakres wyceny	4
3. Cel wyceny	4
4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
4.1. Podstawy formalne wyceny	4
4.2. Podstawy prawne wyceny	4
4.3. Źródła danych merytorycznych	5
5. Daty istotne dla operatu szacunkowego	5
6. Warunki, ograniczenia i zakres stosowania	6
7. Opis i określenie stanu nieruchomości	6
7.1. Stan prawny nieruchomości	6
7.2. Lokalizacja i zagospodarowanie nieruchomości	7
8. Przeznaczenie nieruchomości gruntowej	11
9. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości	11
10. Określenie sposobu wyceny	21
10.1. Uwarunkowania prawne	21
10.2. Procedura wyceny	22
11. Określenie wartości nieruchomości	23
12. Wynik końcowy	24
13. Klauzule do operatu szacunkowego	25
14. Załączniki	27

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa jako przedmiot prawa własności, o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem w wys. 28/100 w nieruchomości wspólnej (w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu – działki nr 709, obręb 0001 Trzebnica-Miasto o pow. 2.536 m²). Nieruchomość stanowi samodzielny lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 70,07 m², położony na pierwszej kondygnacji (parterze) budynku przy ul. Polnej 15 w Trzebnicy, gmina Trzebnica, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie. Stan prawny nieruchomości lokalowej uregulowany w księdze wieczystej nr WR1W/00017978/8.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 2 przy ul. Polnej 15 w Trzebnicy, gmina Trzebnica, o powierzchni użytkowej 70,07 m², wraz z udziałem w wys. 28/100 w nieruchomości wspólnej (w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu – działki nr 709, obręb 0001 Trzebnica-Miasto o pow. 2.536 m²).

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 2 przy ul. Polnej 15 w Trzebnicy, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w sprawie ogłoszenia upadłości przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Podstawa formalna wyceny

Zamawiający	p. Bartłomiej Sochacki
Autor wyceny	Agnieszka Lula – Rzecznik Majątkowy, uprawnienia Ministra Infrastruktury numer 5014.
Podstawa	Zlecenie mailowe z dnia 29 grudnia 2025 r. na sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej nr 2 przy ul. Polnej 15 w Trzebnicy.

4.2. Podstawy prawne wyceny

1. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r., poz. 1360);
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08. 1997 r. (Tekst jednolity: Dz. U. Z 2023 r., poz. 344 z późniejszymi zmianami);
3. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 06.07.1982 r. (tekst ujednolicony Dz. U. z 2023 r., poz. 1984, późniejszymi zmianami);
4. Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami);

5. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami);
6. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych oraz w sprawie zmiany rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 4 lipca 2012r. Nr 648/2012;
7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1832 z późniejszymi zmianami).

4.3. Źródła danych merytorycznych

1. Wizja lokalna przedmiotowej nieruchomości, przeprowadzona w dniu 28 stycznia 2026 r. oraz informacje otrzymane od współwłaścicielki zamieszkującej lokal;
2. Księga wieczysta o numerze WR1W/00017978/8, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
3. Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości, pochodzące z aktów notarialnych przechowywanych w Starostwie Powiatowym w Trzebnicy;
4. Uchwała nr XX/210/2016 Rady Miejskiej W Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica dla miasta Trzebnica;
5. Postanowienie nr TO1T/GU/256/2025/7 wydane dnia 1 czerwca 2025 r. przez Sąd Rejonowy w Toruniu, V Wydział Gospodarczy, w sprawie ogłoszenia upadłości przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej;
6. Raport JLL „Podsumowanie 2019 roku na rynku nowych mieszkań w Polsce”;
7. „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r., NBP, wrzesień 2018 r.;
8. Raport pkobp.pl „Rynek nieruchomości mieszkaniowych 2q2023”;
9. Raporty z rynku nieruchomości publikowane na portalach: <https://www.domiporta.pl/>, <https://nieruchomosci.dziennik.pl/>, <https://businessinsider.com.pl/>, <https://www.krn.pl/>, <https://www.otodom.pl/>, <http://www.egospodarka.pl/>;
10. E. Kucharska – Stasiak „Nieruchomości a rynek” Wyd. Naukowe PWN, Wa-wa 2000 r.;
11. M. Prystupa „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – PFSRM, Warszawa 2002;
12. Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne (KSWs) – uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 26/07 z dnia 12 grudnia 2007r
13. Tymczasowe Noty Interpretacyjne wydane przez polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

5. DATY ISTOTNE DLA DO OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	30 stycznia 2026 r.
Data określenia wartości nieruchomości	30 stycznia 2026 r.
Data określenia stanu nieruchomości	30 stycznia 2026 r.
Data wizji lokalnej na nieruchomości	28 stycznia 2026 r.

6. WARUNKI, OGRANICZENIA I ZAKRES STOSOWANIA

Wartość przedmiotu wyceny została wyznaczona dla aktualnego sposobu użytkowania według stanu, cen popytu i podaży na rynku w chwili wykonywania wyceny.

Wycena nie uwzględnia zmiany wartości nieruchomości na skutek zmiany funkcji lub zmiany popytu i podaży na rynku lokalnym.

Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostępnej dokumentacji.

Opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej.

Wartość rynkowa nie uwzględnia podatków i opłat ponoszonych przez strony przy transakcjach sprzedaży.

Niniejsza wycena nie uwzględnia również ewentualnych wpisów do działu IV księgi wieczystej oraz wpływu wszelkich praw o charakterze zobowiązaniowym na wartość rynkową nieruchomości.

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny określono w oparciu o księgę wieczystą nieruchomości lokalowej o numerze WR1W/00017978/8, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie wglądu do aktualnej treści przedmiotowej księgi, dokonanego w dniu 30.01.2026 r. do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, dostępnej na oficjalnej stronie Ministerstwa Sprawiedliwości <http://ekw.ms.gov.pl>, ustalone zostały następujące wpisy:

KSIĘGA WIECZYSTA: WR1W/00017978/8
Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość
Księgę wieczystą założono dnia 01.06.2006 r. w wyniku wyodrębnienia lokalu
Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI
Położenie i oznaczenie: województwo: dolnośląskie, powiat trzebnicki, gmina Trzebnica, miejscowość Trzebnica
Budynek: Brak wpisu
Urządzenie: Brak wpisu

Lokal: Ulica / numer budynku / numer lokalu: Polna / 15 / 2 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu: pokój [4] kuchnia [1] przedpokój [1] łazienka [1] wc [1] Kondygnacja: 1 Odrębność: TAK
Obszar: 70,07 m ²
Dział I Sp: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ
Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej: 28 / 1000 Numer księgi wieczystej: / 00017341 /
Dział II: WŁASNOŚĆ
Właściciel: Ewa Dorota Sochacka (Wacław, Stanisława), PESEL: 72031004683 Bartłomiej Sochacki Andrzej, Maria): PESEL: 69032202691 Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Dział III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
Wzmianka nr DZ. KW. / WR1W / 10934 / 25 / 1 z dnia 2025-09-12 wpis ogłoszenia upadłości Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: zarząd przedmiotowym budynkiem do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w nim położonych należeć będzie agencji własności rolnej skarbu państwa
Dział IV: HIPOTEKA
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna kaucyjna Suma: 238000 Suma słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy Waluta sumy: zł Wierzytelność: zabezpieczenie spłaty rat kapitałowych, rat odsetkowych kredytu, odsetek za opóźnienie lub zwłokę i koszty postępowania egzekucyjnego Termin zapłaty: 2036-10-17 Stosunek prawny: kredyt został udzielony Robertowi Firek I Magdalenie Kocerba - Firek na nabycie prawa własności nieruchomości lokalowej na rynku wtórnym. umowa kredytu nr KH/5239/05/2006. Wierzyciel hipoteczny: Bank Millennium Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa, REGON: 00137972800000 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna Suma: 218020,88 Suma słownie: dwieście osiemnaście tysięcy dwadzieścia 88/100 Waluta sumy: zł Wierzytelność: kapitał kredytu, odsetki umowne od wykorzystanego kredytu, odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w spłacie kredytu lub za opóźnienie w spłacie odsetek, prowizje i opłaty, zwrot kosztów ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia kredytu, zwrot kosztów dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym, roszczenia banku o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności zabezpieczenia spłaty tego kredytu. Stosunek prawny: umowa kredytu nr e0880501 z dnia 24.03.2016 r. Wierzyciel hipoteczny: Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna, siedziba Wrocław, REGON: 930041341

7.2. Lokalizacja i zagospodarowanie nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Powiat trzebnicki – powiat zlokalizowany w północno-wschodniej części dolnośląskiego, jego siedzibą jest miasto Trzebnica. Graniczy z powiatami: milickim, oleśnickim, średzkim, górowskim, wołowskim, wrocławskim, rawickim oraz z Miastem Wrocław. Jest to powiat o bogatej przeszłości historycznej oraz przepięknym, zróżnicowanym krajobrazie, panują tu doskonałe warunki do uprawiania turystyki. Około 25% powierzchni powiatu pokrywają lasy sosnowe z domieszką dębów, a także charakterystyczne dla Wzgórz Trzebnickich lasy

bukowe oraz sady. Powiat posiada również wiele ciekawych zabytków, takich jak Bazylika św. Jadwigi w Trzebnicy, Zespół Klasztorny wraz z parkiem w Trzebnicy, Kościół Najświętszego Serca Pana Jezusa w Obornikach Śląskich, Park Krajobrazowy mieszczący się na terenach przyrzeczy Baryczy w Żmigrodzie, XIV - wieczne ruiny zamku koło Żmigrodu, Ruiny barokowego pałacu w Żmigrodzie, Kościół Parafialny w Żmigrodzie p.w. św. Jakuba Starszego w Prusicach, Pałac w Krościnie Małej gmina Prusice. Na terenie powiatu trzebnickiego znajdują się wszystkie instytucje i urzędy niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej, czy rozwijania budownictwa mieszkaniowego, czy też do prowadzenia produkcji rolnej.

Miasto Trzebnica leży przy drodze krajowej nr 5 oraz drodze ekspresowej S5, na głównej trasie Wrocław – Poznań, w odległości 24 km na północ od Wrocławia, oraz na historycznym skrzyżowaniu wschód–zachód i północ–południe. Obwodnica miasta w znacznym stopniu usprawnia komunikację, a przylegające do niej tereny stanowią atrakcyjne powierzchnie inwestycyjne. Szybki i wygodny dojazd do centrum Wrocławia umożliwia również uruchomiona w 2016 r. linia kolejowa Trzebnica-Wrocław (szynobus). Lokalną komunikację autobusową obsługuje PKS Wołów. Do 2010 r. w centrum miasta istniał dworzec autobusowy. Po jego likwidacji autokary zatrzymywały się na przystanku tymczasowym. U ubiegłym roku otwarty został nowy dworzec autobusowy przy stacji kolejowej. W listopadzie 2010 r. uruchomiono pierwszą w historii miasta linię komunikacji miejskiej, która łączy dworzec kolejowy z kilkunastoma przystankami w całej Trzebnicy

Miasto leży na Dolnym Śląsku, który stanowi obecnie jeden z najprężniej rozwijających się ośrodków Polski, gdzie z roku na rok przybywa krajowych i zagranicznych inwestorów tworząc tym samym region jeszcze bardziej atrakcyjnym. Korzystny klimat inwestycyjny i sprzyjająca atmosfera panująca przy współpracy sektora publiczno-prywatnego tym bardziej zachęca do zainteresowania się ofertą inwestycyjną miasta i gminy. W ujęciu międzynarodowym Trzebnica leży blisko ważnych partnerów zagranicznych naszego kraju - Niemiec i Czech, a także rozpoznawana jest w kraju i na świecie po-przez Międzynarodowe Sanktuarium św. Jadwigi Śląskiej oraz Szpital im. św. Jadwigi Śląskiej (dawniej Ośrodek Replantacji Kończyn).

Trzebnica, jako byłe miasto uzdrowiskowe, jest miejscem spokoju i aktywnego odpoczynku wśród malowniczych wzgórz i lasów. O południa otacza je las bukowy, teren gminy natomiast pokrywają rozległe tereny słynnych trzebnickich sadów. Miasto i gmina Trzebnica w ostatnim czasie odnotowuje dynamiczny wzrost mieszkalnictwa, zapotrzebowanie na nowe mieszkania i działki budowlane ciągle rośnie.

Atutami miny Trzebnica są przede wszystkim:

- Znakomite położenie geograficzne, bliskie sąsiedztwo Wrocławia, dogodna komunikacja z Wrocławiem

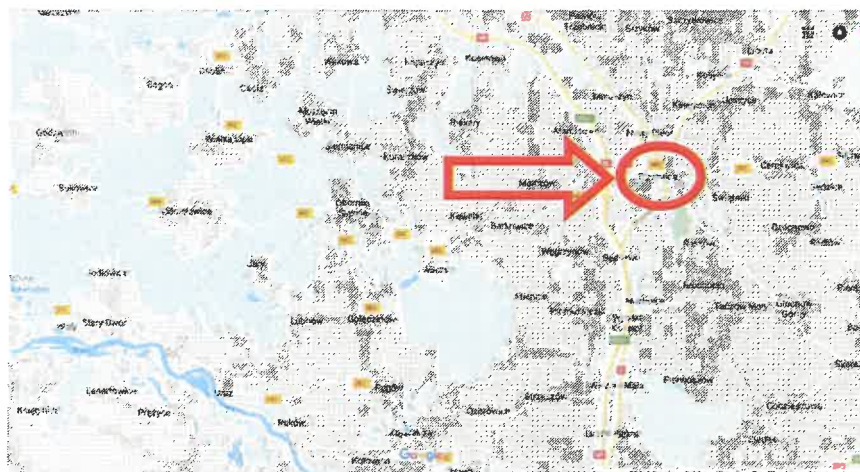
- Turystyczny charakter dzięki licznym obiektom zabytkowym jak również atrakcyjne położenie we wschodniej części Wzgórz Trzebnickich
- Rezerwy terenów pod inwestycje przemysłowe, budownictwo mieszkaniowe, rekreację, bardziej umiarkowane ceny niż we Wrocławiu i jego bezpośrednim sąsiedztwie

Lokalizacja szczegółowa

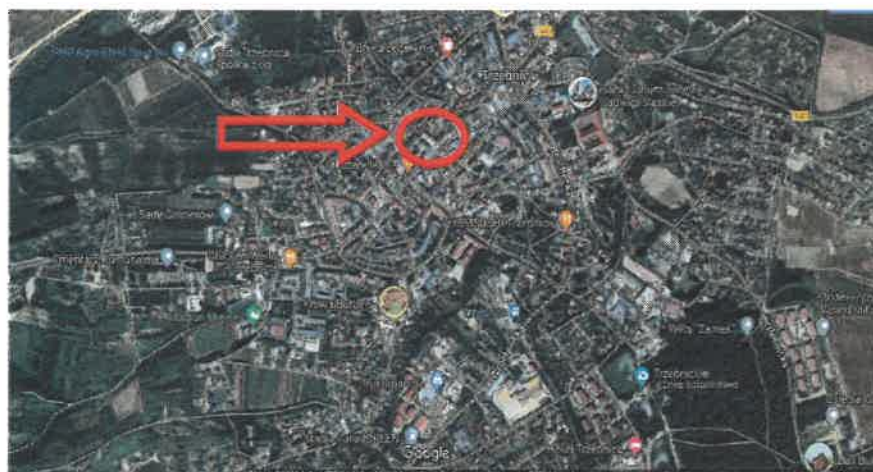
Opisywana nieruchomość położona jest w centralnej części miasta Trzebnica, w bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajduje się zabudowa wielorodzinna o podobnym charakterze, miejsca postojowe dla mieszkańców, zabezpieczone szlabanem. W dalszym otoczeniu zabudowa wielo- i jednorodzinna, Rynek, Urząd Miasta i Gminy, Urząd Skarbowy, przedszkola, Zespół Szkół, Sanktuarium Św. Jadwigi Śląskiej, parki, tereny spacerowe).

Dobre połączenia komunikacyjne (zarówno samochodowe dzięki drodze ekspresowej S5, jak i komunikacji zbiorowej – autobusy, szynobusy).

Lokalizacja nieruchomości została zaznaczona poniżej:



Źródło: <https://www.google.pl/>



Źródło: <https://www.google.pl/>

Stan zagospodarowania nieruchomości lokalowej na dzień wizji lokalnej

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 3, usytuowana na pierwszej kondygnacji (parterze) budynku przy ul. Polnej 15 w Trzebnicy. Z własnością lokalu związany jest udział w wys. 28/100 w nieruchomości wspólnej (w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu – działki nr 709, obręb 0001 Trzebnica-Miasto o pow. 2.536 m²).

Nieruchomość lokalowa o powierzchni użytkowej 70,07 m², składająca się z: czterech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju. Lokal rozkładowy (samodzielna kuchnia z oknem, oddzielna łazienka i w.c.), dwustronny (wystawa okien w kierunku południowo-wschodnim). Lokal utrzymany w standardzie podstawowym, wymaga częściowego remontu, ew. pozwala na zamieszkiwanie w dość mocno obniżonym standardzie. Na podłogach w pokojach i przedpokoju panele, w jednym pokoju parkiet o znacznym stopniu zużycia, na ścianach i sufitach tynki tradycyjne pomalowane farbą, na niektórych ścianach tapety. W sypialni szafa wnękowa przesuwana, przy łóżku okładzina pcv drewnopodobna. W kuchni w pasie roboczym kafle, na podłodze w połowie kafle, w połowie panele, szafki kuchenne stojące przykryte blatem oraz szafki wiszące, kuchenka gazowa, pochłaniacz, lodówka. W łazience terakota i glazura do pełnej wysokości, na wyposażeniu wanna na nóżkach bez zabudowy, zasłonięta zasłonką na drążku. W toalecie terakota, glazura do ok. połowy wysokości, miska ustępowa typu geberit, umywalka na szafce. W przedpokoju na podłodze panele (brak listew przypodłogowych) na ścianach płyty gipsowe bez wykończenia, na suficie tynk pomalowany farbą. Okna pcv w kolorze białym, drzwi wewnętrzne typowe, płycinowe, ościeżnice metalowe, kaloryfery stalowe, płytowe. Stan lokalu średni, możliwe jego dalsze użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem w obniżonym standardzie. Lokal wymaga remontu o znacznym zakresie, bieżące najpilniejsze usterki usuwane na bieżąco, ale znaczna ilość niedoróbek (brak listew, częściowo brak wykończenia ścian i podłóg przy ościeżnicach) oraz znaczna rozbieżność stylów i kolorystyki poszczególnych pomieszczeń, a także znaczne zużycie niektórych elementów wykończenia powoduje ogólne wrażenie chaosu, ogólny stan techniczny lokalu oceniono na dostateczny plus.

Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiot wyceny posiada cztery klatki wejściowe oraz cztery kondygnacje nadziemne, na których usytuowane są lokale mieszkalne, oraz pełne podpiwniczenia, na którym usytuowane są komórki lokatorskie. Wybudowany został w latach 80-tych ubiegłego stulecia w technologii prefabrykowanej, stropodach płaski kryty papą, stropy i schody żelbetowe. Utrzymany w dobrym stanie technicznym, pomalowana i ocieplona elewacja, na klatkach schodowych lamperia olejna, powyżej farba emulsyjna, balustrada metalowa, schody betonowe. Elementy budynku wykazują ślady normalnego użytkowania, brak uszkodzeń zagrażających konstrukcji oraz bezpieczeństwu użytkowania budynku.

Budynek wyposażony jest z następujące instalacje:

- Przyłącze wodne i kanalizacyjne, wewnętrzna instalacja z połączeniem z miejską siecią wod-kan.
- Przyłącze energetyczne, wewnętrzna instalacja elektryczna
- Przyłącze gazowe oraz wewnętrzna instalacja gazowa
- C.o. zasilane z kotłowni własnej należącej do wspólnoty mieszkaniowej, c.w.u. zasilana piecem gazowym jednofunkcyjnym zlokalizowanym w lokalu
- Instalacja teletechniczna
- Wentylacja grawitacyjna
- Instalacja odgromowa
- Instalacja teletechniczna
- Instalacja domofonowa

Ocena zużycia technicznego budynku oraz standardu lokalu dokonana została metodą wizualną, poprzez oględziny i ocenę jego zewnętrznych elementów, w trakcie wizji lokalnej na wycenianym lokalu mieszkalnym. Nie dokonywano odkrywek, ocena nie stanowi ekspertyzy technicznej.

8. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawą ustalenie przeznaczenia nieruchomości jest:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

w przypadku jego braku

2. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

a w przypadku braku któregośkolwiek z powyższych dokumentów

3. Faktyczny sposób użytkowania terenu

lub

4. Ustalenia planu ogólnego gminy.

Na dzień wyceny dla obrębu Trzebnica, w części, na której położona jest wyceniana nieruchomość nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica dla miasta Trzebnica, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy nr XX/210/2016 z dn. 30.09.2016 r. oraz zgodnie z faktycznym sposobem zagospodarowania, teren ten oznaczony jest symbolem 2.MWU – obszary zabudowy wielofunkcyjnego centrum miasta.



Źródło: <https://sip.gison.pl/trzebnica>

9. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

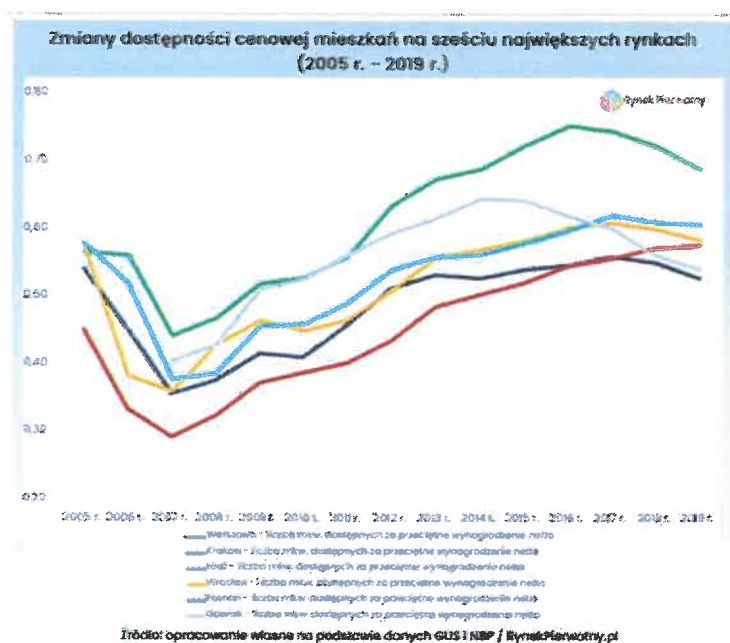
Dla potrzeb wyceny określono:

- **Zakres obszarowy rynku:** rynek lokalny miasta Trzebnica
- **Okres monitorowania cen transakcyjnych:** styczeń 2024 – styczeń 2026 r.
- **Zakres przedmiotowy:** nieruchomości lokalowe o przeznaczeniu mieszkalnym o średniej i dużej p.u., położone w budynkach z lat 7 0-80-tych ubiegłego stulecia

Analizą objęty został rynek nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym w okresie od stycznia 2024 do stycznia 2026 roku, na terenie miasta Trzebnica. Analizowany obszar charakteryzuje się wysoką aktywnością, zanotowano kilkaset transakcji lokalami mieszkalnymi, jednak przeważająca większość transakcji dotyczy mieszkań w nowych budynkach, sprzedawanych zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym – lokali wykańczanych nie dawniej niż 2-5 lat przed datą transakcji, stanie gotowym do zamieszkania po zakupie. Transakcje tego typu zostaną w dalszej analizie pominięte, rynek wtórny lokali do remontu jest nieco bardziej ograniczony, zanotowano tutaj kilkadziesiąt transakcji. Odrzucone zostały jednak lokale w budynkach dwu- trzy- czteropokojowych (Tzw. 'wille miejskie'), z powodu znacznie wyższego komfortu zamieszkiwania niż w typowych budynkach wielorodzinnych, a także lokale w kamienicach z XIX w. oraz z I poł. XX w. Do dalszej analizy przyjęto mieszkania o średniej i dużej powierzchni użytkowej, w dobrym, średnim lub słabym stanie technicznym, do częściowego remontu lub odświeżenia. Tak zakreślony rynek jest nadal rynkiem o dość dużej aktywności, zanotowano tutaj około trzydziestu transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym. Dość wysoka aktywność analizowanego rynku wynika m. in. z dość znacznej odległości od Wrocławia, jednak pozytywnie na kondycję analizowanego rynku wpływa umiarkowany poziom cen, które nadal są nieco bardziej atrakcyjne niż w granicach miasta wojewódzkiego lub bezpośrednio na terenach podmiejskich, a także z dogodnie połączenia komunikacyjne (zarówno kolejowe jak i autobusowe, jak i samochodowe, dzięki drodze ekspresowej S5). Nie bez znaczenia dla rozwoju rynku

lokalnego pozostaje również w miarę stabilna sytuacja gospodarcza kraju oraz wzrost liczby udzielanych kredytów hipotecznych.

Po wielkim kryzysie w latach 2007 – 2009, w ciągu kolejnych czterech lat mieliśmy do czynienia naprzemiennie z podwyżkami i obniżkami cen transakcyjnych. Od ok. 2016 r., dzięki wdrażaniu rządowych programów wsparcia, jak Rodzina na swoim czy Mieszkanie dla Młodych, utrzymywaniu niskiego poziomu stóp procentowych oraz wysokiej dostępności kredytów dla ludzi o niewygórowanych dochodach, następował nieustanny, niekiedy dwucyfrowy wzrost cen na rynku nieruchomości. Ten okres prosperity trwał do roku 2019. Ceny nieruchomości w większości dużych miast Polski nieprzerwanie rosły, a ceny mieszkań „oderwały” się od wynagrodzeń.



Ogłoszenie w 2q 2020 r. pandemii COVID-19 i zamrożenie gospodarki zahamowały dotychczasowe tendencje cenowe na rynku nieruchomości. Po kilkunastu kwartałach wzrostu podaży i popytu na mieszkania oraz wzrostu cen mieszkań, w 2q 20 nastąpiło schłodzenie, wynikające ze związanych z pandemią ograniczeń w przemieszczaniu się oraz w prowadzeniu działalności gospodarczej. Wprowadzone restrykcje stanowiły dodatkowe utrudnienie dla kupujących finansujących zakup mieszkania kredytem. Akcja kredytowa w 2q 20 zmniejszyła się o blisko 20 %. Ceny nieruchomości w Polsce w 2020 r. nie spadły jednak w stopniu, w jakim można się było początkowo spodziewać, cały czas utrzymywały się na wysokim poziomie z istotną tendencją wzrostową. Pandemia koronawirusa wywierała znaczący wpływ na preferencje poszukujących nieruchomości. Domy oraz działki budowlane były jednym z tych segmentów rynku nieruchomości, który zyskiwał najwięcej zwolenników. Wszystko to wynik tego, że Polacy stwierdzili, że zakup nieruchomości z ogródkiem lub samej działki, może być odpowiedzią na warunki związane z ograniczeniami w poruszaniu się. Domów zaczę-

ły szukać osoby z dużych miast, na co dzień mieszkający w blokach. Tendencja ta spowodowała jeden z największych i najdłuższych (trwający nieustannie od pięciu kwartałów) wzrost cen działek budowlanych. Pandemia początkowo spowolniła światowe gospodarki. Widmo potencjalnego kryzysu na rynku nieruchomości było obiektem zarówno medialnych spekulacji, jak i niepewności ze strony inwestujących. Jednakże, wszystko wskazuje na to, że rynek pozostał co najmniej stabilny. Wysoka była także popularność kredytów mieszkaniowych. Według BIK, choć odnotowano spadek zainteresowania między marcem a majem 2020 r., to jednak już w czerwcu liczba zapytań kredytowych znów wzrosła i sięgnęła 5,6 % (r/r).

W czwartym kwartale 2021 r. struktura popytu na rynku sprzedaży nieruchomości upodabniała się tej, jaką obserwowaliśmy przed wybuchem epidemii. W porównaniu z analogicznym okresem 2020 r. wśród poszukujących wyraźnie wzrósł udział klientów zainteresowanych zakupem mieszkania – stanowili oni 54,6 proc. ogółu poszukujących. To o ponad 6 pkt procentowych mniej niż przed rokiem. W tym samym czasie stopniały szeregi klientów zainteresowanych zakupem domu lub działki (że udział w popycie osób poszukujących ofert sprzedaży domów spadł o 3,5 pkt procentowego, udział klientów zainteresowanych zakupem działek spadł o 2,8 pp). Wzrost zainteresowania mieszkaniami kosztem domów i działek, jest wynikiem kilku czynników. Przede wszystkim w czasie rosnącej inflacji powszechne staje się poszukiwanie bezpiecznych przystani dla posiadanych oszczędności. Spośród różnych segmentów rynku nieruchomości mieszkania są nie tylko najłatwiejsze w zakupie, ale też umożliwiają czerpanie stałych zysków z najmu krótko – bądź długoterminowego. Do zmniejszenia zainteresowania domami i działkami przyczynia się też „oswojenie się” z pandemią. Początkowo to właśnie w wyniku pandemii – obaw przed zetknięciem z osobą zakażoną, upowszechnieniu się pracy zdalnej oraz wprowadzonych przez władze ograniczeń w przemieszczaniu się czy korzystaniu z hoteli, obiektów sportowych i miejsc rekreacji – gwałtownie wzrosła potrzeba posiadania własnego, niezależnego kawałka ogródka czy trawnika, własnej przestrzeni do nieskrępowanego wypoczynku. W miarę tego, jak epidemia stała się swego rodzaju codziennością, ten nagły trend zaczął stopniowo słabnąć. Ponadto, na zmniejszenie udziału klientów zainteresowanych zakupem domów, a w większym stopniu działek, wpłynął znaczny wzrost cen tego typu nieruchomości w ostatnim czasie. Do odpływu części potencjalnych klientów na zakup działek budowlanych przyczyniły się też obawy o brak możliwości sfinansowania kosztów budowy domu wywoływane ciągłym wzrostem cen materiałów budowlanych, wykończeniowych i wykonawstwa.

Kombinacja zdarzeń, która nastąpiła od lutego 2022 r. (wojna na Ukrainie, napływ milionów uchodźców, galopująca inflacja, wysokie stopy procentowe oraz praktyczne zablokowanie możliwości udzielania kredytów hipotecznych), spowodowały, że bardzo realna stała się wizja pierwszej od wielu lat korekty cen sprzedaży nieruchomości. Ostatecznie na

wartości nominalnej delikatnie stracił jedynie segment działek oraz nieruchomości popularnych tj. 2-4 pokoje w dzielnicach sypialnianych, przedmieściach. W przypadku działek wpływ na to miały ograniczenia w finansowaniu budów i bardzo wysokie ceny materiałów budowlanych. Z kolei mieszkania segmentu popularnego najbardziej ucierpiały z uwagi na gwałtowny spadek popytu wynikającego z niedostępności kredytów hipotecznych, którymi większość nabywców wspierała swoje transakcje. W pozostałych segmentach rynku odnotowaliśmy kilku procentowe wzrosty cen nominalnych, które jednak średnio były o 10 % niższe niż wskaźnik inflacji. Co za tym idzie korekta wartości realnej stała się faktem. Na drugim biegunie znalazł się rynek wynajmu mieszkań, który zaliczył dynamiczną hossę. W szczytowym okresie wzrostów notowaliśmy nawet o 40 % wyższe stawki czynszów najmu niż w 2021 r. Taki kontrast w trendach na blisko powiązanych gałęziach rynku jest rzadko spotykany. Analitycy zauważyli również gwałtowny wzrost liczby ogłoszeń sprzedaży na portalach ogłoszeniowych typu otodom, jaki miał miejsce od lutego 2022 r. (średnio o 14 %). Przyczyną wzrostu liczby aktywnych ogłoszeń mogło być to, że znacznie wolniej znikwały 'stare' oferty, zdecydowanie spadł bowiem popyt. Kolejną przyczyną może być to, że inwestorzy spekulacyjni przestali wierzyć w dalszy mocny wzrost cen mieszkań i postanowili wyjść 'na górce'. Przyczyną mogła też być wojna na Ukrainie. Związane z nią obawy mogły sprawić, że część inwestorów postanowiła spieniężyć część majątku. Ponadto kilkukrotny wzrost stóp procentowych, po pierwsze poważnie ograniczył zdolność kredytową, a tym samym grono potencjalnych nabywców nieruchomości, po drugie zaś mocno przyhamował zapędy inwestycyjne, zarówno te pod wynajem, jak i spekulacyjne. Krachu i znacznych spadków jednak nie odnotowano z powodu ograniczonej dostępności gruntów inwestycyjnych oraz ciągle rosnących kosztach budowy i materiałów budowlanych. Polski rynek nieruchomości był w 2022 roku kształtowany również przez nowe czynniki, takie jak plany opodatkowania mieszkań kupowanych w celach inwestycyjnych oraz możliwość zaciągnięcia kredytu bez wkładu własnego, dzięki gwarancji kredytowej oferowanej przez rząd, jednak rozwiązanie to nie było aż tak szeroko wykorzystywane, jak mogłoby się wydawać.

1q23 na rynku mieszkaniowym cechował powrót trendu wzrostowego cen transakcyjnych, zwłaszcza na rynku pierwotnym, który był relatywnie częściej wybierany przez kupujących inwestycyjnie. W efekcie oferta rynku pierwotnego istotnie spadła oraz nastąpiło ożywienie akcji kredytowej w segmencie hipotek. Motorem trendów z 1q23 była perspektywa rozpoczęcia cyklu obniżek stóp procentowych oraz wzrostu cen mieszkań w efekcie silnego ograniczenia nowej podaży. Rynek ustabilizował się na niższym poziomie. Po 4 kwartałach dwucyfrowych spadków (najgłębszy - o 70% r/r, w 3q 22) w 1q23 liczba transakcji zmalała o 7% r/r, a wobec 4q22 była o 32 % wyższa. Wzrosty widać głównie na rynku pierwotnym w największych miastach. Według monitoringu JLL rynków mieszkaniowych oferta deweloperska w 6 największych aglomeracjach na koniec 1q23, przy w dalszym

ciągu niskiej liczbie mieszkań wprowadzanych do sprzedaży, zmalała do 43,6 tys. mieszkań (wobec 48,6 tys. na koniec 4q22). Skala zmian oferty r/r była zróżnicowana: od -21% r/r w Krakowie do +32% r/r w Poznaniu. 1 lipca 2023 r. został uruchomiony rządowy program Pierwsze mieszkanie. Program przewidywał dopłaty z budżetu państwa do rat kredytu na pierwsze mieszkanie (Bezpieczny kredyt 2 %). 19 czerwca 2023 KNF znowelizowała Rekomendację S dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Nowelizacja pozwalała na bardziej liberalne podejście do oceny zdolności kredytowej przez banki, przez co kredyt z programu Bezpieczny kredyt 2 % stał się bardziej dostępny. W perspektywie roku (2q23-1q24) nastąpił wzrost średnich cen transakcyjnych mieszkań (5-10 %). Przestankami tendencji wzrostowych po stronie popytowej były: powolna odbudowa popytu kredytowego odłożonego w okresie zaostrzonych regulacji ostrożnościowych; spadek realnej wartości mieszkań i w konsekwencji zwiększenie ich dostępności cenowej poprzez poprawę relacji dochodów do cen mieszkań; popyt generowany przez rządowy program Bezpieczny kredyt 2 % (w 2023 zapowiadany brak ograniczeń w dostępie do programu dla kwalifikujących się osób); popyt inwestycyjny (doświadczenie wysokich stóp zwrotu z inwestycji w nieruchomości); stopniowe ujawnianie się popytu migrantów z Ukrainy oraz rosnący popyt inwestorów zagranicznych. Jednocześnie po stronie podaży oddziaływały: malejąca oferta mieszkań na rynku w sytuacji ograniczania od 1q22 liczby projektów rozpoczętych przez deweloperów; brak dostępnych terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach.

Rok 2024 przyniósł spadek zainteresowania zakupem mieszkań, jednak nie był on tak drastyczny, jak można by się spodziewać po zakończeniu programu Bezpieczny Kredyt 2 proc. W trzecim kwartale rynek przyciągnął klientów dysponujących gotówką lub zdolnością kredytową, którzy dostrzegli stabilizację cen oraz szeroką ofertę mieszkań. W okresie styczeń – październik banki udzieliły 176,8 tys. kredytów hipotecznych na kwotę 73,9 mld zł, co stanowi wzrost o 45,3 proc. w liczbie kredytów i 62,4 proc. wartościowo w porównaniu do roku poprzedniego. Niemal 17 000 nowych mieszkań wprowadzonych do oferty w I kwartale 2024 roku w sześciu największych miastach, to tylko niewiele mniej niż w ostatnim kwartale roku minionego. W ciągu roku (I kw. 2024 względem I kw. 2023) średnie ofertowe ceny mieszkań w sześciu największych miastach w Polsce rosły od 13,4 proc. we Wrocławiu do 20,5 proc. w Poznaniu. Październik 2024 roku przyniósł ciekawą sytuację na rynku mieszkaniowym. Deweloperzy wprowadzili na rynek więcej mieszkań niż udało im się sprzedać, co przełożyło się na rekordowe liczby dostępnych ofert w takich miastach, jak Łódź, Poznań czy Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia. Mimo zwiększonej podaży średnie ceny za m² mieszkań w metropoliach pozostały na poziomie z poprzedniego miesiąca. W stolicy średnia cena mieszkań w październiku 2024 r. wyniosła 17 795 zł za m², co oznacza brak znaczących zmian w porównaniu z wrześniem – 17 858 zł za m². Warszawscy deweloperzy zwiększyli liczbę miesz-

kań w swojej ofercie – na koniec miesiąca dostępnych było 14 392 lokali, czyli o 391 więcej niż miesiąc wcześniej. Choć w październiku ceny ofertowe mieszkań pozostały stabilne, analiza od początku roku pokazuje znaczne wzrosty w niektórych miastach. Liderem w podwyżkach był Wrocław, na drugim miejscu uplasowała się Łódź, na trzecim Poznań. Wzrosty cen mieszkań w październiku 2024 r. w wybranych miastach: Wrocław – 11%, Łódź – 10%, Poznań – 7%, Warszawa – 6%, Kraków – 5%, Trójmiasto – 4%, Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia – 3%. Ożywić rynek mógłby wzrost dostępności kredytów hipotecznych, jednak jak widać banki pozostają ostrożne, jak również na zmiany w polityce kredytowej oraz nowe programy wsparcia, m.in. na obiecany #kredyt na start, który miał zostać uruchomiony zgodnie z zapowiedziami, najpóźniej jesienią 2024 r., jednak nie zostały zakończone prace legislacyjne nad nim.

Jak wyglądał rynek mieszkaniowy w 2025 roku? Po czterech latach dynamicznych zmian 2025 rok przyniósł długo wyczekiwaną stabilizację. Przyczyną były obniżki stóp procentowych oraz rekordowo wysoka oferta deweloperów przekraczająca 61 tys. w 7 największych polskich miastach. W tych warunkach sprzedaż wyraźnie wzrosła, a ceny pozostały względnie stabilne (+4,5% r/r). Coraz większe zróżnicowanie między miastami pokazuje jednak, że lokalne uwarunkowania, w tym demografia i migracje, będą coraz silniej kształtować rynek. Głównym impulsem dla sektora mieszkaniowego w 2025 roku były pierwsze od 19 miesięcy obniżki stóp procentowych. Majowa redukcja o 50 pb i lipcowa o 25 pb zaskoczyły rynek. Przede wszystkim pobudziły aktywność kupujących w okresie, który zwykle cechuje się niższą sprzedażą. Tym razem sezon letni przyniósł silne wzrosty. W lipcu sprzedano 59 % mieszkań więcej niż rok wcześniej, a w sierpniu o 45% r/r. Kolejne obniżki (we wrześniu, październiku i listopadzie) nie wywołały już tak silnej reakcji. Co istotne, wzrost aktywności kupujących przypadł na moment, gdy oferta deweloperska utrzymywała się na rekordowo wysokim poziomie. Od stycznia do listopada 2025 r. na siedmiu głównych rynkach sprzedano 36,2 tys. lokali. Co ciekawe, do sprzedaży wprowadzono 39, 8 tys. nowych jednostek. W efekcie na koniec listopada klienci mieli do dyspozycji aż 61,3 tys. mieszkań oferowanych przez deweloperów w największych miastach, a wraz z rezerwacjami łącznie ponad 67,8 tys. Choć dane zagregowane wskazują na stabilizację, bliższe spojrzenie na poszczególne rynki ujawnia rosnące zróżnicowanie sytuacji w największych miastach, czego odzwierciedleniem jest czas wyprzedaży oferty. W listopadzie skrócił się we wszystkich analizowanych lokalizacjach, jednak tempo i skala zmian są odmienne. Równowagę między popytem a podażą obserwujemy m.in. w Poznaniu, Wrocławiu i Trójmieście. Tymczasem w Warszawie już drugi miesiąc z rzędu utrzymuje się rynek sprzedającego, a dostępna oferta nie nadąża za popytem. Wiele wskazuje na to, że te różnice nie tylko między największymi miastami i ich aglomeracjami. Różnice widać także pomiędzy lokalizacjami w całej Polsce będą się nadal pogłębiać, m.in. ze względu na czynniki demograficzne i tempo migracji wewnętrznych.

Prognozy na rynku mieszkaniowym w 2026 r. są optymistyczne. Ożywienie gospodarcze, niższa inflacja i solidne tempo wzrostu PKB sprzyjają zakupom mieszkań. Eksperci jednak ostrzegają przed możliwym wzrostem kosztów inwestycji budowlanych. Głównie ze względu na kumulację publicznych inwestycji w 2026 roku, która może wpłynąć na ceny usług budowlanych.

W badanym okresie czasu odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym. Do analizy wybrane zostały lokale podobne do przedmiotu wyceny, które:

były przedmiotem obrotu rynkowego,

znane są ich ceny transakcyjne,

znane są cechy tych nieruchomości wpływające na poziom ich cen.

Nie zostały uwzględnione przypadki, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalanie cen w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na lokalnym rynku nieruchomości. Na podstawie dostępnych źródeł informacji transakcje rynkowe zostały rozpoznane warunków zakresie szczegółowych warunków ich zawarcia oraz ustalenia zapłaty i jej formy.

W tabeli nr 1 przedstawiono transakcje przyjęte do analizy. Pominięte zostały nieruchomości o powierzchni użytkowej poniżej 35 m², a także transakcje o cenach skrajnych.

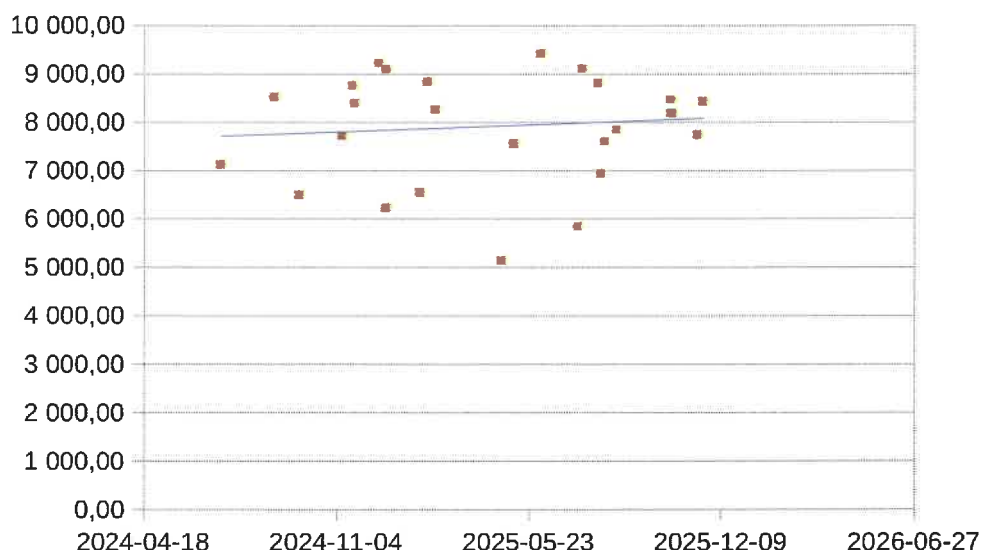
L. p.	Data sprzedaży	Obręb	Adres (ulica)	P. u. [m ²]	Cena trans. [zł.]	Cena jedn. [zł/m ²]	Skoryg. cena jedn. [zł/m ²]
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-
1.	2025-11-19	Trzebnica	Ks. Dz. W. Bochenka	41,40	350 000	8 454,11	8 524,56
2.	2025-11-13	Trzebnica	Słoneczna	36,10	280 000	7 756,23	7 820,87
3.	2025-10-17	Trzebnica	I. Daszyńskiego	52,40	430 000	8 206,11	8 308,69
4.	2025-10-16	Trzebnica	Polna	42,40	360 000	8 490,57	8 596,70
5.	2025-08-20	Trzebnica	Polna	42,00	330 000	7 857,14	8 020,83
6.	2025-08-19	Trzebnica	I. Daszyńskiego	47,50	420 000	8 842,11	9 026,32
7.	2025-08-08	Trzebnica	Głowackiego Bartosza	56,50	430 000	7 610,62	7 769,17
8.	2025-08-04	Trzebnica	Ks. Dz. W. Bochenka	52,43	365 000	6 961,66	7 106,69
9.	2025-07-16	Trzebnica	I. Daszyńskiego	53,70	490 000	9 124,77	9 352,89
10.	2025-07-16	Trzebnica	I. Daszyńskiego	53,70	490 000	9 124,77	9 352,89
11.	2025-07-11	Trzebnica	Kościelna	56,20	330 000	5 871,89	6 018,69
12.	2025-06-02	Trzebnica	Polna	57,58	544 000	9 447,72	9 723,28
13.	2025-05-05	Trzebnica	Polna	73,90	560 000	7 577,81	7 830,40
14.	2025-04-22	Trzebnica	Głowackiego Bartosza	48,42	250 000	5 163,16	5 356,78
15.	2025-02-12	Trzebnica	Słoneczna	38,00	315 000	8 289,47	8 669,40
16.	2025-02-04	Trzebnica	Ks. Dz. W. Bochenka	37,59	333 000	8 858,74	9 264,77
17.	2025-01-27	Trzebnica	Głowackiego Bartosza	62,40	410 000	6 570,51	6 899,04
18.	2024-12-23	Trzebnica	I. Daszyńskiego	52,00	325 000	6 250,00	6 588,54
19.	2024-12-23	Trzebnica	Witosa Wincentego	37,85	345 000	9 114,93	9 608,66
20.	2024-12-16	Trzebnica	Ks. Dz. W. Bochenka	41,00	379 000	9 243,90	9 744,61
21.	2024-11-20	Trzebnica	Słoneczna	49,90	420 000	8 416,83	8 907,81
22.	2024-11-18	Trzebnica	Kościelna	47,60	418 000	8 781,51	9 293,76
23.	2024-11-07	Trzebnica	Rynek Rynek	47,70	369 000	7 735,85	8 187,11
24.	2024-09-24	Trzebnica	Ks. Dz. W. Bochenka	41,40	270 000	6 521,74	6 956,52
25.	2024-08-29	Trzebnica	Polna	72,60	620 000	8 539,94	9 144,85
26.	2024-07-05	Trzebnica	Polna	42,00	300 000	7 142,86	7 678,57

* powierzchnia lokali mieszalnych przyjęta została bez powierzchni pomieszczeń przynależnych.

Trend czasowy zmiany cen określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obarczone są dużym ryzykiem popełnienia błędu. Trend czasowy można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Szacowanie tendencji rozwojowej zjawiska wymaga również dość długiego okresu badania cen.

Na rynku lokalnym nie udało się samodzielnie określić trendu czasowego (zbyt mała liczba transakcji nieruchomościami podobnymi). W przypadku braku dostatecznej liczby transakcji pochodzących z aktów notarialnych możliwe jest dla potrzeb analizy rynku wykorzystanie innych źródeł informacji. Mając na uwadze branżowe raporty na temat nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnymi, można stwierdzić, że w ostatnich latach mamy do czynienia z nieznacznym wzrostem poziomu cen transakcyjnych. Potwierdza to występowanie na analizowanym rynku linii trendu o nieznacznym nachyleniu rosnącym.

Do celu analizy trendu czasowego transakcje z powyższej bazy naniesiono na wykres oraz naniesiono na wykres linię regresji, która w przeciągu dwóch lat układała się w nieznacznym trend rosnący. Biorąc pod uwagę tą analizę oraz analizy branżowe donoszą o które donoszą o spowolnieniu wzrostu cen nieruchomości, zwłaszcza tych przeznaczonych do remontu, a także znaczne rozproszenie cen nieruchomości, dla analizowanego obszaru miasta Trzebnicy zdecydowano się przyjąć występowanie trendu czasowego na poziomie 5 % rocznie od stycznia 2024 roku i o taki wskaźnik skorygowano rozpoznane ceny transakcyjne.



Rozpiętość cen jednostkowych w prezentowanej bazie transakcji lokalami mieszkalnymi na terenie analizowanego obszaru wyniosła 4.387,83 zł. Ceny skorygowane kształtowały się na poziomie: $C_{\min} = 5.356,78 \text{ zł/m}^2$, $C_{\max} = 9.664,18 \text{ zł/m}^2$, natomiast średnia cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu, rozumiana jako średnia arytmetyczna, wyniosła $C_{\text{śr}} = 8.092,53 \text{ zł/m}^2$.

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób analityczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty „lepszą” jest tańsza od nieruchomości „gorszej”. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie:

- badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, pracownicy Urzędów Gmin).

Wskutek badania rynku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej i analizy preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe (atrybuty) mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości i przypisano im wagi wyrażające procentowy wpływ tych cech na wartość nieruchomości. Również na podstawie badania rynku ustalono stopień nasilenia tych cech rynkowych. Nie wzięto pod uwagę takiej cechy nieruchomości jak lokalizacja, gdyż wszystkie analizowane nieruchomości położone są w centralnej strefie miasta, niedalekiej odległości od nieruchomości wycenianej. Nie stwierdzono także wpływu stanu technicznego na zróżnicowanie cen transakcyjnych, gdyż wszystkie analizowane nieruchomości były położone w budynkach wybudowanych w analogicznej technologii i w podobnym okresie.

Tabela nr 2 Cechy rynkowe nieruchomości lokalowych			
I.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy (k_j) [%]	Skala ocen (a_i) według malejącej atrakcyjności (słownie / liczbowo)
-1-	-2-	-3-	-4-
1.	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	30%	3 – mała – mieszkanie o powierzchni użytkowej 35-50 m ² 2 – średnia – mieszkanie o pow. użytkowej powyżej 50-65 m ² 1 – duża – mieszkanie o powierzchni użytkowej 65-75 m ²
2.	STANDARD	40%	2 – dobry – lokal w dobrym stanie, gotowy do zamieszkania bez konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów finansowych po zakupie 1 – podstawowy – lokal w stanie do częściowego remontu (wymiana stolarki, podłóg, instalacji), ew. pozwalający na zamieszkiwanie w obniżonym standardzie
3.	FUNKCJONALNOŚĆ	25%	2 – wysoka – lokal rozkładowy, optymalny podział na pokoje, samodzielne kuchnia (lub możliwość wydzielenia) 1 – niska – mieszkanie nierozkładowe, mała ilość pomieszczeń na dużej p.u. duża powierzchnia komunikacji w mieszkaniu
4.	KONDYGNACJA	5%	2 – korzystna – położenie na kondygnacji pośredniej 1 – przeciętna – położenie na pierwszej lub ostatniej kondygnacji

Przedstawione w tabeli nr 2 cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi zostaną wykorzystane do obliczeń wartości rynkowej nieruchomości lokalowej.

Zestawienie cech rynkowych przedmiotu wyceny i nieruchomości przyjętych do porównań ilustruje tabela nr 3.

Tabela nr 3 Zestawienie atrybutów nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie min i max				
Lp.	Cechy rynkowe	Przedmiot wyceny	Nieruchomość o cenie min	Nieruchomość o cenie max
1.	OPIS	Zgodnie z opisem zawartym w punkcie 7.2	Lokal mieszkalny o p. u. 41,00 m ² , składający się z: 2p, k, pp, ł, położony na 2 kondygnacji budynku z lat 70-tych przy ul. Kard. W. Bochenka, w standardzie wymagającym remontu	Lokal mieszkalny o p. u. 48,42 m ² , składający się z: 2p, k, ł, położony na 2 kondygnacji budynku z lat 80-tych przy ul. B. Głowackiego, utrzymany w dobrym stanie, do zamieszkania
2.	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	Duża	Mała	Mała
3.	STANDARD	Podstawowy	Podstawowy	Dobry
4.	FUNKCJONALNOŚĆ	Wysoka	Wysoka	Wysoka
5.	KONDYGNACJA	Przeciętna	Korzystna	Korzystna

10. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Wycena przedmiotowej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej wykonana została zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami szczegółowymi w **podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej**.

10.1. Uwarunkowania prawne

Rozporządzenie PE i Rady UE nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r.:

Art. 4 ust. 1 Wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, 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.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami

art. 150 ust. 2: Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

art. 151 ust. 1: 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.

art. 134 ust. 2: Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

art. 4 ust. 17: Ilekroć w Ustawie jest mowa o stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wypo-

sażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

art. 154 ust. 1: Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

10.2. Procedura wyceny

(KSWP 1 pkt. 1.4.) „W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.”

Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 3.1 Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

§ 4 Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5.4 Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

§ 8.2 Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań 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.

Ze względu na stosunkowo dużą liczbę transakcji i nieznaczne zróżnicowanie cech lokali porównawczych, za najodpowiedniejszą do określenia wartości wycenianego lokalu uznano **metodę korygowania ceny średniej**. W wykorzystanej metodzie zastosowano standardową procedurę (Nota Interpretacyjna nr I *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*) polegającą na:

- ustalenie rodzaju rynku lokalnego, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych¹ o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości, ich wag (wielkości wpływu na zróżnicowanie cen transakcyjnych) i skali ocen
- obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max})
- charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}), maksymalnej (C_{max}) oraz nieruchomości wycenianej z wyeksponowaniem ich cech rynkowych
- obliczenie dolnej granicy (C_{min}/C_{śr}) i górnej granicy (C_{max}/C_{śr}) sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
- 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.
- 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

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

W uzasadnionych przypadkach, rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od powyższych zasad, o ile nie powodują niezgodności z przepisami prawa. Powinien jednak jednoznacznie wskazać odstępstwa i uzasadnić ich zastosowanie (pkt 7 Noty Interpretacyjnej Nr 1 *Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa* Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny).

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej w stanie zagospodarowania aktualnym na dzień wizji lokalnej, wykonane zostało z wykorzystaniem podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, wg procedury opisanej w pkt. 10 operatu szacunkowego.

¹ **nieruchomość podobna** - nieruchomość porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość

Parametry rynkowe do wyceny nieruchomości metodą korygowania ceny średniej określone zostały na podstawie danych z tabeli nr 1.

Cena maksymalna – 9.744,61 zł/m² **C min / C średnia = 0,6516**

Cena minimalna – 5.356,78 zł/m²

Cena średnia – 8.221,25 zł/m² **C max / C średnia = 1,1853**

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 9.744,61 - 5.356,78 = 4.387,83 \text{ zł/m}^2$$

Tabela nr 4 Tabela określenie wartości rynkowej nieruchomości							
Cecha	Cecha Nieruchomości wycenianej	Waga k%	Zakres zmienności współczynnika korygującego $k \cdot U_{\min} - k \cdot U_{\max}$		Zakres zmienności skal cech (atrybutów) $a_{\min} - a_{\max}$		Wartość współczynnika korygującego dla nieruchomości wycenianej (u_i)
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	1	30%	0,1955	0,3556	1	3	0,1955
STANDARD	1	40%	0,2606	0,4741	1	3	0,2606
FUNKCJONALNOŚĆ	2	25%	0,1629	0,2963	1	2	0,2963
KONDYGNACJA	1	5%	0,0326	0,0593	1	2	0,0326
SUMA		100 %	0,6516	1,1853			0,7850
Szacowana jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości lokalowej: $C_{sr} \cdot U_i = 8.221,25 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,7850 = 6.453,73 \text{ zł/m}^2$							

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej jako przedmiotu prawa własności, określona została jako iloczyn jej wartości jednostkowej oraz powierzchni użytkowej:

$$W_R = W_j \cdot P \text{ [zł]}$$

Gdzie:

W_R – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej [zł]

W_j – wartość jednostkowa [zł/m²];

P – powierzchnia użytkowa nieruchomości [m²].

$$W_R = 6.453,74 \text{ zł/m}^2 \cdot 70,07 \text{ m}^2 = 452.213,33 \text{ [zł]}$$

Określenie wysokości udziału 1/2 w nieruchomości:

$$W_{RU1/2} = 1/2 \cdot 452.000 \text{ [zł]} = 226.106,96 \text{ [zł]}$$

Przyjęto: 226.000 [zł]

Słownie: czterysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych

12. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa u. 1/2 w nieruchomości lokalowej nr 2 o przeznaczeniu mieszkalnym, położonej przy ul. Polnej 158 w Trzebnicy, wraz z udziałem w wys. 28/100 w nieruchomości wspólnej (w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu – działki nr 709, obręb 0001 Trzebnica-Miasto o pow. 2.536 m²), opisanej w księdze wieczystej o numerze

WR1W/00017978/8, określona na dzień 30 stycznia 2026 r., w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, wynosi:

$W_{RU1/2} = 226.000$ [zł]

Słownie: czterysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych

Oszacowana wartość rynkowa wyżej opisanej nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość w warunkach normalnie funkcjonującego rynku nieruchomości, na dzień sporządzenia wyceny.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości oraz cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnię użytkową, standard lokalu oraz stan techniczny budynku, a także warunki lokalizacji i otoczenia), oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Oszacowana wartość mieści się w przedziale cenowym określonym dla lokalnego rynku nieruchomości.

Określona wartość odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenom, jakie można uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Wartość rynkowa określona została na podstawie podanych w aktach notarialnych cen transakcyjnych, faktycznie płaconych przez nabywcę nieruchomości. Określona wartość nie jest wartością dla wymuszonej sprzedaży.

Należy jednak pamiętać, że wartości uzyskane w trakcie wyceny nieruchomości mają charakter szacunkowy i odchylenia, nawet dla nieruchomości typowych (jak. np. budynki czy lokale mieszkalne) mogą osiągać poziom ok. 10-15 %, dlatego te rozbieżności na powyższym poziomie są uzasadnione i nie powinny budzić wątpliwości.

13. KLAUZULE DO OPERATU SZACUNKOWEGO

Klauzule ogólne

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości jest aktualna na datę wyceny i wraz z upływem czasu przy uwzględnieniu trendów występujących na rynku nieruchomości może ulec zmianie, jeśli zostanie wykorzystana ze zwłoką w stosunku do daty wyceny. W takim przypadku wymagane jest dokonanie procedury aktualizacyjnej.
3. Stan prawny został ustalony w oparciu o księgę wieczystą nieruchomości gruntowej numer WR1W/00017978/8, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;

4. Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym oszacowana została na podstawie podanych w aktach notarialnych cen transakcyjnych, faktycznie płaconych przez nabywcę nieruchomości.
5. Ocena stanu zagospodarowania nieruchomości została dokonana na bazie wizji lokalnej dokonanej w dniu 28 stycznia 2026 r. oraz informacje otrzymane od współwłaścicielki zamieszkującej lokal. Otrzymane informacje zostały przyjęte jako dokładne i zgodne z prawdą, wobec czego autor nie może być odpowiedzialny za informacje nie otrzymane.
6. Autor operatu nie przeprowadził pomiarów inwentaryzacyjnych terenu ani infrastruktury. Nie została również przeprowadzona ocena zanieczyszczenia środowiska ani badania gruntu.
7. Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceńbiocy. Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione. Dalsze publikowanie operatu szacunkowego, w szczególności w sieci Internet może odbywać się tylko i wyłącznie po anonimizacji wszelkich danych osobowych w nich zawartych.
8. Wykonawca oświadcza, iż:
 - operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi, w sposób rzetelny i z zachowaniem należytej staranności,
 - nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym ani służbowym z właścicielem, użytkownikiem wieczystym nieruchomości lub nieruchomości lub osobą uprawnioną,
 - otrzymuje wynagrodzenie nie uzależnione w żaden sposób od wyniku wyceny.

Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu

1. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w p.3. „Cel wyceny” niniejszego opracowania, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Publikowanie, kopiowanie w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie wymaga pisemnej zgody autora wyceny. Wykorzystanie niniejszego opracowania przez osoby trzecie, bez zgody autora, nie rodzi skutków prawnych.

Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

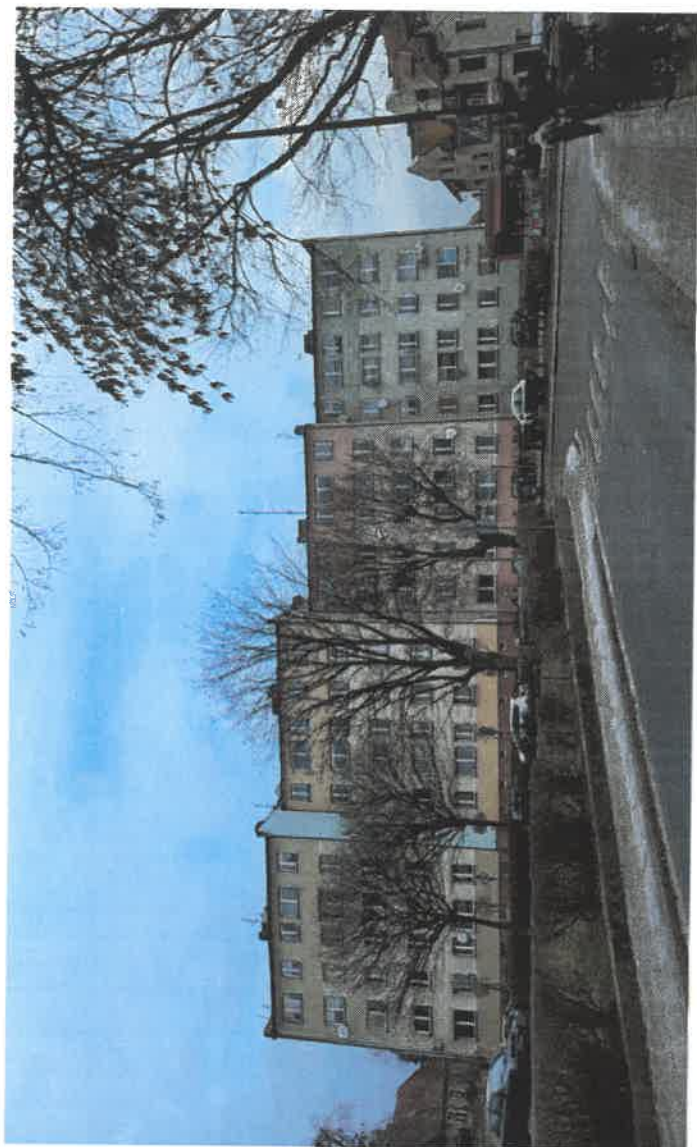
1. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzona.
2. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady fizyczne i prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.

14. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna nieruchomości
- Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

Autor operatu szacunkowego

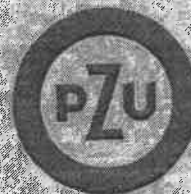






POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1018661621



1	Okres ubezpieczenia: od 11.04.2025 r. do 10.04.2026 r.	
2	Ubezpieczający: AGNIESZKA LULA "AD VAL7R" Adres siedziby: IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 59, 55-100 TRZEBNICA E-mail: A-LULA@WP.PL	REGON: 021444717 Telefon: +48668535930
3	Ubezpieczony: AGNIESZKA LULA "AD VAL7R" Adres siedziby: IGNACEGO DASZYŃSKIEGO 59, 55-100 TRZEBNICA E-mail: A-LULA@WP.PL	REGON: 021444717 Telefon: +48668535930
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznictwa majątkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie: 25 000 EUR Na wszystkie zdarzenia: 25 000 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: Klausula rezygnacji z roszczeń regresowych	
5	Składka łączna: 144,91 PLN Jednorazowo Kwota w PLN: 144,91 Termin płatności: 23.04.2025	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 82 1240 5960 3014 0110 0369 6011 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1018661621

7 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2013 r., Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny i Fundusz Burzy Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Postanowienia dodatkowe

Klausula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

1. Klausula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczonemu, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, z zastrzeżeniem, że wypłaty wyrządzone roszczeniowym następstwem.

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 informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

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

4. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie przez PZU SA moich danych osobowych: podmiotom z grupy PZU: PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Unia TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w celach marketingowych, promocyjnych i informacyjnych związanych ze świadczeniem preferencji lub pomocą w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawianiu 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. Oświadczam, że otrzymywałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

7. ☒ Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wyrobieniem lub zawarciem umowy ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, wysyłając je drogą SMS/IVR lub e-mail, na telefon, przez mail, numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany danych osobowych, moich danych kontaktowych, zobowiązuje się wskazać moje dane, drogą mailową lub adres e-mail, informację za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

8. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Unia TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (głosowo telefonicznie, komunikacji głosowej IVR).

9. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Unia TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/IVR).

10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania moich danych osobowych jest zgodą, ma Pan/Pani prawo ją wycofać. Zgodę można wycofać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres: konsultacja@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 15a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

11. ☒ W polu oznaczam zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Żywiec SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Żywiec Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowy 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 Opieki Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Unia TU SA - Unia Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polski Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żurka 1, 01-055 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Topczowska 33D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cała SA - PZU Cała Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1018661621/77151066-6a09-4a15-998b-3220e5124ba7/BE20 PIN-2951

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy: XIII Wydział Gospodarczy KRS 9811, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy 46 352 360 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) OSOJCZA/14/11_01/20250401349/prod/psu09-295371332-3/PIL/77151066-6a09-4a15-998b-3220e5124ba7



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane są w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pismo adres: PZU SA ul. Postapi 18A, 02-876 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniu elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład używając pod numer infolinii 801-102-102, albo bezpośrednio do pracownika podczas wizyty w jednostce, z której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacji@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania zażalenia, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, w którym miała w ust. 3, PZU prześlezie pismo, które zawiera reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjątkowo 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź będzie dostarczona pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot nie wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego środka informacyjny.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie ma prawo wnieść do Rzecznika Finansowego zażalenie do decyzji:
 - 1) nieuwzględnienia reklamacji w trybie rozpatrzenia reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacja, skarga lub zażalenie rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną PZU, która posiada właściwość ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje, skargi lub zażalenia mogą być rozpatrywane przez podmioty rynku finansowego, o których mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 20 listopada 2007 r. (dyrektywa 2007/14/WE) o dostawie usług finansowych, z wyjątkiem usług dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość porozumiewawczego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uregulowanym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozstrzyganiu sporów konsumentów, właściwym dla PZU do pozasądowego rozstrzygania sporów jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczycielom ubezpieczeniowym, ubezpieczającym i uprawnianym z umowy ubezpieczenia, Polacy i konsumenci, przysługuje prawo zwrócić się o pomoc do Rzecznika Finansowego i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo włączyć z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i skargi skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (systemu ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 2013/18 dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> za dostawcę platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Kosztem skomponowanym przez PZU w ramach z konsumentem jest język polski.
14. PZU posiadała nadzór Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia obywatelskiej odpowiedzialności Polisy

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek ubezpieczający zobowiązany jest dostarczyć ubezpieczonemu OWU, które ma być zastępcą 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 dostarczone ubezpieczonemu przed obciążeniem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na zażalenie PZU SA ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wywołania się obowiązku.
2. Zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem planowanej składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

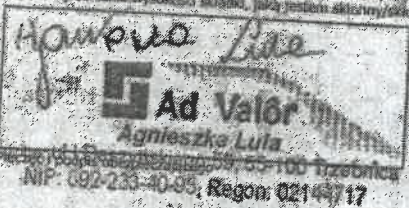
AGNIESZKA LULA "AD VALOR"

E-mail: A-LULA@WP.PL

Telefon: +48665315930

Data zawarcia umowy: 09.04.2025 r.

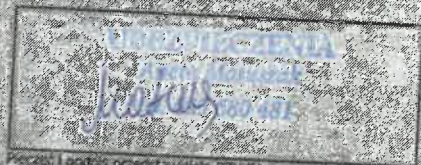
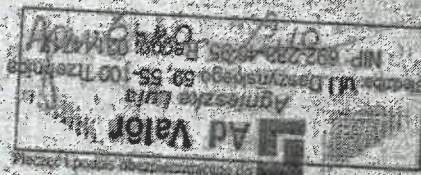
Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń posiadał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/okonna zapłacić.



AGNIESZKA LULA "AD VALOR"
Ubezpieczający

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Aneta Matuszak
tel. +48 695580481



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

1018661621/771510e6-6a09-4a75-a98b-3220e5124ba7/BE20 PIN: 2951

(801 102 102 pzu.pl)

