



Biuro:
ul. Oleśnicka 15B
50 - 320 Wrocław
tel. / fax 71 320 09 11
biuro@estymator.com

Adam Rogowski 501 104 904 Wojciech Rogowski 503 014 980

Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski
51-217 Wrocław
Ramiszów 60
NIP 895 160 89 81

OPERAT SZACUNKOWY

**prawo własności do lokalu mieszkalnego wraz
z udziałem 678/10000 w częściach wspólnych
budynku oraz prawie własności działki gruntu**

Adres nieruchomości: Jelenia Góra, ul. Sudecka 1; lokal nr 3B

Oznaczenia geodezyjne:

gmina: Jelenia Góra M.

obręb: 28 NE

powierzchnia użytkowa lokalu: 41,60 m²

powierzchnia piwnicy: 13,00 m²

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 3B wynosi: 266 000 zł

Słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych

w tym udział 1/2 Wandy Dunajczan – 133 000 zł

Operat sporządził:

Wojciech Rogowski



Wrocław, 09 grudnia 2025 roku

SPIS TREŚCI:

1.	PRZEDMIOT WYCENY	4
2.	ZAKRES WYCENY	5
3.	CEL WYCENY	5
4.	PODSTAWY FORMALNE WYCENY	5
5.	PODSTAWY PRAWNE WYCENY	6
6.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
7.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU	7
8.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	7
9.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOSCI	8
10.	METODOLOGIA WYCENY	9
11.	CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	11
12.	OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO, W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ PRZEDMIOTOWY LOKAL	22
13.	OPIS WYCENIANEGO LOKALU	22
14.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ... ..	25
15.	USTALENIA KOŃCOWE	27
16.	KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA	28
17.	ZAŁĄCZNIKI	29

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 3B o powierzchni użytkowej 41,60 m ² wraz z udziałem wynoszącym 678/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Lokal mieszkalny położony jest na 2 kondygnacji budynku przy ul. Sudeckiej 1 w Jeleniej Górze (obwód 28 NE, gmina Jelenia Góra M.). Dla niniejszej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr JG1J/00089140/8 przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Ponadto do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 13,00 m ² .
Opis nieruchomości:	Przedmiotowy lokal nr 3B jest jednym z kilku lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Sudeckiej 1 w Jeleniej Górze. Położony jest on na 2 kondygnacji budynku. Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Stan ten został potwierdzony także podczas wizji lokalnej. Lokal nie w pełni rozkładowy, z pokojem przechodnim. Lokal z dobrym doświetleniem światłem dziennym. Do lokalu wchodzi się z wewnętrznej klatki schodowej. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 12,00 m². W lokalu brak balkonu. Zastosowane rozwiązania materiałowo – wykończeniowe w lokalu (na podstawie oględzin własnych): Okładziny ścian: tynki ozdobne oraz cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną, w łazience – płytki ceramiczne, w kuchni w pasie mokrym oraz do wys. 1,50 m – płytki ceramiczne; Podłogi: w pokojach i korytarzu – panele podłogowe, w łazience i kuchni – płytki ceramiczne; Sufity: tynki sufitów gładkie, powłoki malarskie emulsyjne; Stolarka okienna: drewniana; Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne – stalowe okleinowane, drzwi wewnętrzne – płycinowe; Urządzenia i inne elementy trwale związane z nieruchomością: biały montaż w łazience, piec gazowy dwufunkcyjny, piec kaflowy (nieczynny), grzejniki stalowe, panelowe – typowe, szafy w zabudowie trwałe; Lokal wyposażony jest w następujące instalacje: • wodną • kanalizacyjną • elektryczną • c.o. i c.w. z pieca gazowego dwufunkcyjnego • gazową (gaz sieciowy)
Osoby, którym przysługuje prawo do nieruchomości:	1) Dariusz Czesław Dunajczan syn Czesława i Jadwigi, PESEL 77070605778 w udziale 1/2. 2) Wanda Dunajczan córka Jana i Jadwigi, PESEL 75110804248 w udziale 1/2.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego. Przedmiotem sprzedaży będzie wyłącznie udział 1/2 należący do dłużnika Pani Wandy Dunajczan.
Wartość nieruchomości:	Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 3B położonego w Jeleniej Górze przy ul. Sudeckiej 1 (obwód 28 NE, gmina Jelenia Góra M.) o powierzchni użytkowej 54,60 m² wraz z udziałem w wysokości 678/10000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności działki gruntu określona została w wysokości: <u>266 000 zł</u> Słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 3B położonego w Jeleniej Górze przy ul. Sudeckiej 1
(obręb 28 NE, gmina Jelenia Góra M.)

	W tym:				
	Lp.	Wyszczególnienie	Wartość rynkowa w zł		
	1.	Udział 1/2 – Dariusz Dunajczan	133 000 zł		
	2.	Udział 1/2 – Wanda Dunajczan	133 000 zł		
Rodzaj wartości:				Wartość rynkowa	
Data określenia wartości:				09 grudnia 2025 roku	
Data sporządzenia operatu:				09 grudnia 2025 roku	
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:					

1. PRZEDMIOT WYCENY

Nieruchomość stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 3B o powierzchni użytkowej 41,60 m² wraz z udziałem wynoszącym 678/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Lokal mieszkalny położony jest na 2 kondygnacji budynku przy ul. Sudeckiej 1 w Jeleniej Górze (obręb 28 NE, gmina Jelenia Góra M.). Dla niniejszej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr JG1J/00089140/8 przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Ponadto do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 13,00 m².

Właściciel nieruchomości (według księgi wieczystej):

- 1) Dariusz Czesław Dunajczan syn Czesława i Jadwigi, PESEL 77070605778 w udziale 1/2.
- 2) Wanda Dunajczan córka Jana i Jadwigi, PESEL 75110804248 w udziale 1/2.

2. ZAKRES WYCENY

Wycenie podlega udział 1/2 należący do Pani Wandy Dunajczan w prawie własności do lokalu mieszkalnego nr 3B położonego w Jeleniej Górze przy ul. Sudeckiej 1 (obręb 28 NE, gmina Jelenia Góra M.) o powierzchni użytkowej 41,60 m² wraz z udziałem wynoszącym 678/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wraz z przynależną piwnicą według stanu nieruchomości i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego. Przedmiotem sprzedaży będzie wyłącznie udział 1/2 należący do dłużnika Pani Wandy Dunajczan.

4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Zlecenie otrzymane od Syndyka Masy Upadłości prowadzącego upadłość osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej (dłużnik Wanda Dunajczan w udziale 1/2) dotyczące określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 3B położonego w Jeleniej Górze przy ul. Sudeckiej 1 dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego.

5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

Przy sporządzaniu niniejszego operatu szacunkowego korzystano z następujących aktów prawnych:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1145 z dnia 20 czerwca 2024 roku z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2025 poz. 1071 z dnia 25 lipca 2025 roku z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1568 z dnia 10 października 2024 roku z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1130 z dnia z 21 czerwca 2024 roku).
6. Ustawa z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami).
7. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe – (Dz.U. z 2024, poz. 794) z późniejszymi zmianami.
8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z dnia 8 września 2023 r.).
9. Uchwała Nr 224.XXXI.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Przedmieścia Południowego w Jeleniej Górze.

6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła danych:

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 20 listopada 2025 roku.
2. Księga wieczysta nr JG1J/00089140/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Ewidencja zabytków miasta Jelenia Góra.
4. Baza danych autora operatu szacunkowego. Informacje własne, uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych o zawartych transakcjach kupna sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym, w tym akty notarialne udostępnione przez archiwum Starostwa Powiatowego w Jeleniej Górze.

5. Baza danych o rynku nieruchomości - analiza własna wyceniającego na podstawie danych z Biur Pośrednictwa Obrotu Nieruchomościami w zakresie cech rynkowych nieruchomości lokalowych wpływających na poziom cen transakcyjnych.
6. Nota Interpretacyjna nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

Data sporządzenia wyceny:	09 grudnia 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	09 grudnia 2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	20 listopada 2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	20 listopada 2025 r.

8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości określono w oparciu o wgląd do księgi wieczystej nr JG1J/00089140/8, która jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla lokalu mieszkalnego nr 3B położonego przy ul. Sudeckiej 1 w Jeleniej Górze.

Stan prawny według KW nr JG1J/00089140/8

Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat M. Jelenia Góra, gmina Jelenia Góra M., miejscowość Jelenia Góra

Ulica: Sudecka

Numer budynku: 1

Numer lokalu: 3B

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: 2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój

Pomieszczenie przynależne: piwnica

Kondygnacja: 2,0

Przyłączenie - numer KW (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): JG1J/00055514/4

Odrębność: tak

Powierzchnia lokalu: 54,60¹ m²

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością

¹ Na podstawie aktu nabycia lokalu ustalono, iż powierzchnia użytkowa lokalu nr 3B wynosi 41,60 m², zaś powierzchnia przynależnej piwnicy 13,00 m², co łącznie daje 54,60 m²

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 678/10000

Dział II: Własność

- 1) Dariusz Czesław Dunajczan syn Czesława i Jadwigi, PESEL 77070605778 w udziale 1/2.
- 2) Wanda Dunajczan córka Jana i Jadwigi, PESEL 75110804248 w udziale 1/2.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Nr wpisu: 3

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w postępowaniu o sygn. akt KM 79/22

Inna osoba prawna: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny
Zamknięty z/s Wrocław, REGON 140317429

Dział IV: Hipoteki

Nr hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma: 120 100,00 (sto dwadzieścia tysięcy sto) zł

Wierzytelność: zwrot bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży po jej waloryzacji na warunkach określonych w art.68 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Jelenia Góra z/s Jelenia Góra, REGON 23082152300000

Kopia księgi wieczystej w załączeniu do operatu szacunkowego.

9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Znowelizowana ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala cztery źródła określania przeznaczenia nieruchomości:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie:

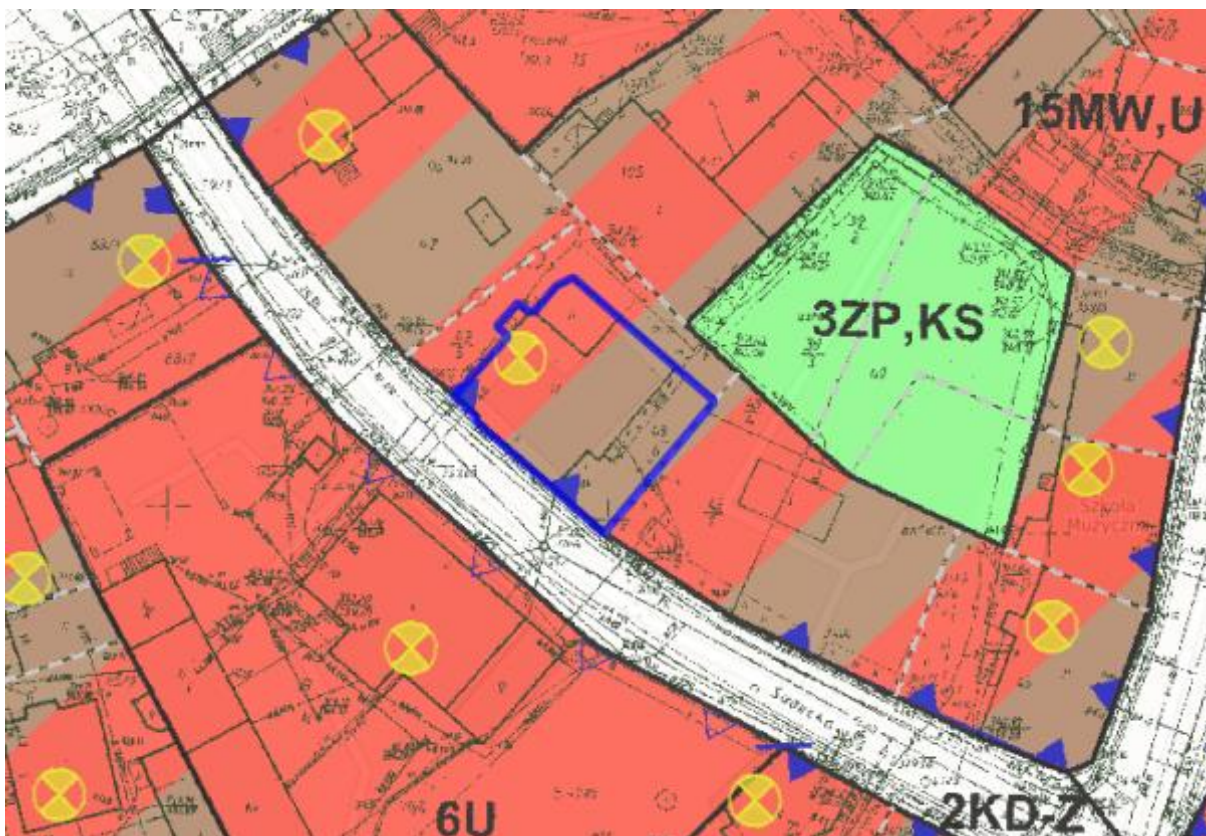
2) Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się:

3) Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub

4) Ustalenia planu ogólnego gminy².

Dla terenu, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość przy ul. Sudeckiej 1 w Jeleniej Górze obowiązuje MPZP uchwalony Uchwałą Nr 224.XXXI.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Przedmieścia Południowego w Jeleniej Górze. Zgodnie z tym aktem prawnym przedmiotowa nieruchomość w części położona jest na obszarze oznaczonym na rysunku symbolem 15MW,U o przeznaczeniu podstawowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, zaś w części znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 5U o przeznaczeniu pod tereny zabudowy usługowej.



Rysunek nr 1. Fragment załącznika graficznego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.

Ustalenia szczegółowe dla terenów są następujące:

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 15MW,U, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające:

² Zgodnie z przepisami przejściowymi, w przypadku braku planu ogólnego pod uwagę bierze się ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- zieleń,

- urządzenia towarzyszące;

2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 4 m od linii rozgraniczającej,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 3,6,

d) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m,

f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 65° i/lub dachy płaskie,

g) dla budynków: garażowych, gospodarczych i higieniczno-sanitarnych:

- wysokość zabudowy do 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci większym niż 15° i mniejszym niż 45°,

- wysokość zabudowy do 3,5 m przy dachach płaskich o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°,

- powierzchnia zabudowy do 60 m²,

h) dopuszcza się formę zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 250 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m,

c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia towarzyszące;

2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 1,7 m od linii rozgraniczającej,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m,

f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 65° i/lub dachy płaskie,

g) dla budynków garażowych, gospodarczych i higieniczno-sanitarnych:

- wysokość zabudowy do 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci większym niż 15° i mniejszym niż 45°,

- wysokość zabudowy do 3,5 m przy dachach płaskich o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°,

- powierzchnia zabudowy do 40 m²,

h) dopuszcza się formę zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

Wyceniana nieruchomość jest użytkowana zgodnie z przeznaczeniem, gdyż na dzień wyceny pozostaje zabudowana trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Przedmiotowy budynek wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków.

10. METODOLOGIA WYCENY

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości.

Mając na uwadze rodzaj wycenianej nieruchomości, a także cel wyceny w niniejszej opinii określono wartość rynkową nieruchomości według jej stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 151.1.) **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.

W operacie określono wartość rynkową nieruchomości dla optymalnego sposobu użytkowania, który jest związany z jej wykorzystaniem jako lokal mieszkalny.

W operacie określono **wartość rynkową** nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r., w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego”, według którego wartość rynkową określa się stosując podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Podejście porównawcze:

1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
3. Przy metodzie 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, a także cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.
5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się próbę nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych”.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Metoda porównywania parami składa się z następujących etapów:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Wyżej wymienione etapy zrealizowano w jednym schemacie obliczeniowym w postaci tabeli. Do porównania wykorzystano transakcje lokalami mieszkalnymi zrealizowanymi na rynku wtórnym. Jednostką porównawczą był 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wraz z przynależnym gruntem. Przyjęte do porównania ceny miały charakter netto, przy czym na rynku wtórnym lokali mieszkalnych ceny netto równają się cenom brutto (brak podatku VAT).

11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

11.1 Opis rynku lokalnego

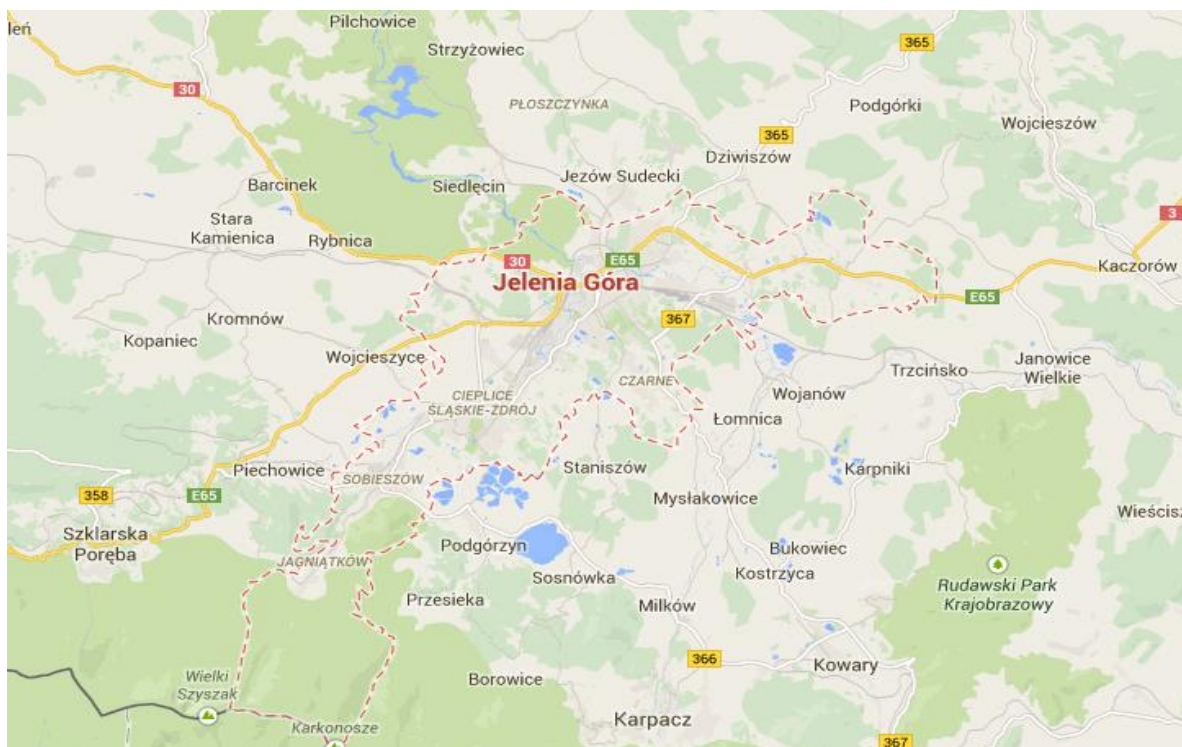
Jelenia Góra - miasto na prawach powiatu położone w południowo-zachodniej Polsce, w województwie dolnośląskim, w śródgórskiej Kotlinie Jeleniogórskiej, nad rzeką Bóbr. Od zachodu otaczają miasto Góry Izerskie i Pogórze Izerskie, od północy Góry Kaczawskie, od wschodu Rudawy Janowickie, a od południa Karkonosze. Centrum miasta znajduje się ok. 1 km na wschód od zbiegu rzeki Bóbr i rzeki Kamiennej. Miasto jest również siedzibą powiatu jeleniogórskiego, Zarządu Karkonoskiego Parku Narodowego oraz polską stolicą Euroregionu Nysa.

Jelenia Góra liczy 83 325 mieszkańców, przez co jest czwartym co do wielkości (po Wrocławiu, Wałbrzychu i Legnicy) miastem w województwie dolnośląskim. Miasto razem z 18 okolicznymi gminami podpisało w dniu 6 maja 2015 porozumienie na podstawie którego powołano Aglomerację Jeleniogórską liczącą 209 000 mieszkańców. W mieście działa ponad 12 000 podmiotów gospodarczych, z czego ponad 200 z udziałem kapitału zagranicznego, m.in. Przedsiębiorstwo Farmaceutyczne Jelfa, Producent Maszyn Papierniczych PMPoland S.A. (dawniej Beloit, jeszcze wcześniej Fampa), Jelenia Plast, Draexlmaier, Dr Schneider oraz Zorka.

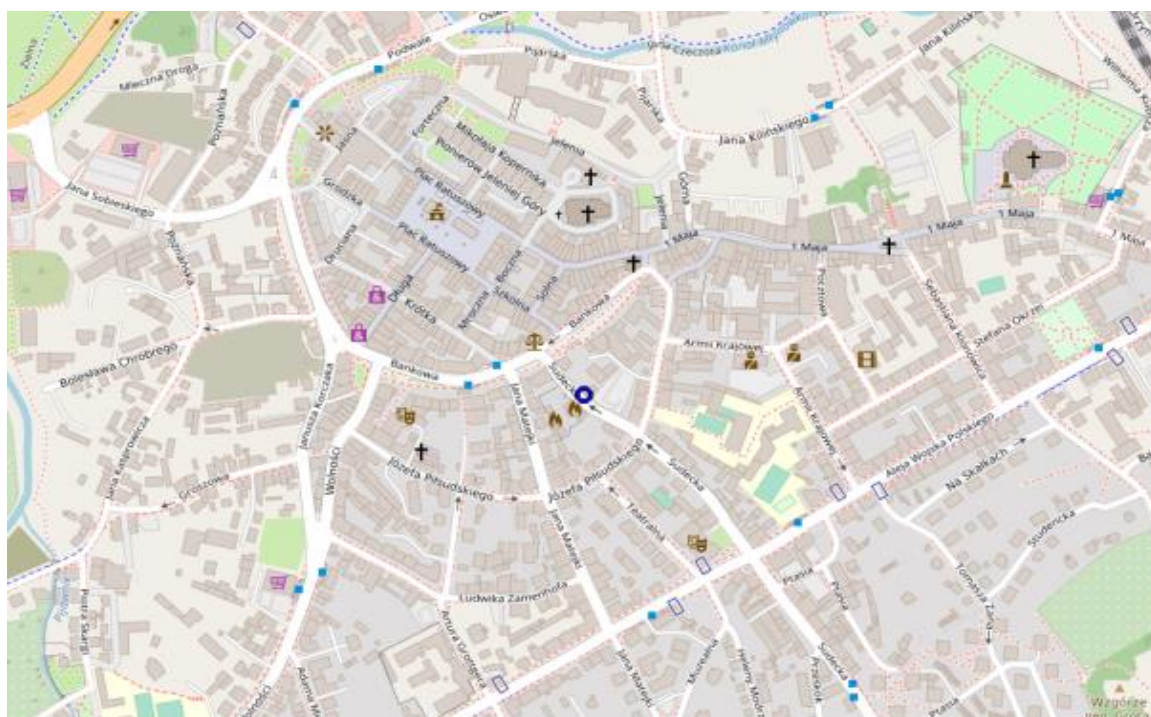
Jelenia Góra leży na skrzyżowaniu ważnych dróg. Najważniejszą z nich jest droga krajowa nr 3 Świnoujście-Jakuszyce która łączy Jelenią Górę z Morzem Bałtyckim, a dalej z krajami skandynawskimi. Trasami biegnącymi przez Jelenią Górę są: trasa europejska nr 65, droga krajowa nr 3 relacji Świnoujście – Jakuszyce (granica państwa) (polska część drogi E65), droga krajowa nr 30 relacji Jelenia Góra – Zgorzelec, droga wojewódzka nr 365 relacji Jelenia Góra – Legnica, droga wojewódzka nr 366 relacji Kowary – Piechowice, droga wojewódzka nr 367 relacji Jelenia Góra – Wałbrzych, drogi lokalne do miejscowości: Karpacz, Wojanów.

Lokalizację przedmiotowej nieruchomości należy uznać za bardzo dobrą, w bliskiej odległości ścisłego centrum Jeleniej Góry. Organizacja otoczenia pod względem dostępności komunikacyjnej autobusowej miejskiej kształtuje się na poziomie średnim. Dojazd do nieruchomości ulicą Sudecką o nawierzchni asfaltowej. Poziom hałasu komunikacyjnego odczuwalny. Wyceniany lokal mieszkalny znajduje się w budynku wielolokalowym przy ul. Sudeckiej 1. Najbliższe sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno – usługowe oraz Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej. Teren wokół budynku zagospodarowany, utwardzenia w postaci chodników oraz dróg wewnętrznych. Przy budynku brak nasadzeń zielonych. Ulica, przy której znajduje się wyceniana nieruchomość charakteryzuje się znaczącym natężeniem ruchu komunikacyjnego samochodowego.

W przypadku niniejszego operatu szacunkowego przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 3B położonego w budynku wielolokalowym wraz z udziałem w wysokości 678/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ponadto do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 12,00 m².



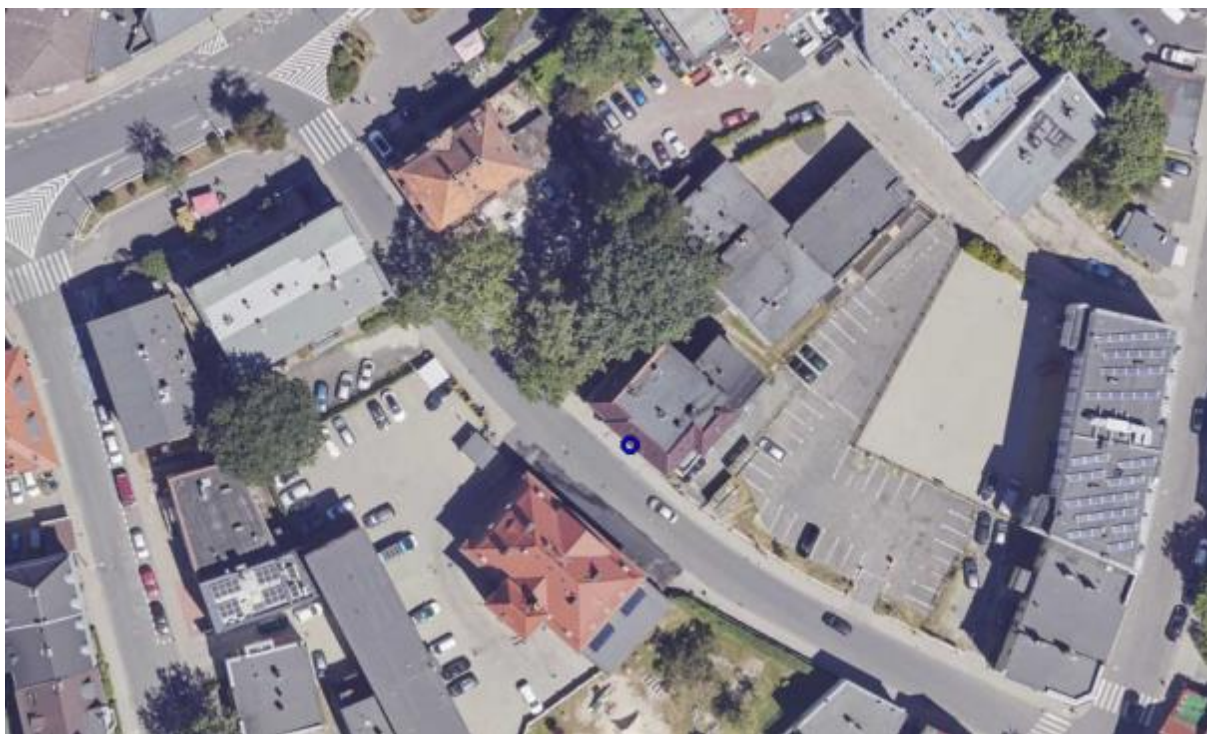
Rysunek nr 2. Widok ogólny położenia Jeleniej Góry na tle regionu.



Rysunek nr 3. Widok położenia wycenianej nieruchomości na terenie obrębu 28 NE w Jeleniej Górze.



Rysunek nr 4. Fragment mapy internetowej wraz z lokalizacją nieruchomości przy ul. Sudeckiej 1 w Jeleniej Górze.



Rysunek nr 3. Widok mapy satelitarnej na położenie wycenianej nieruchomości.

11.2 Analiza rynku lokalami mieszkalnymi

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 3B położonego przy ul. Sudeckiej 1 w Jeleniej Górze w pierwszym kroku dokonano identyfikacji istniejących transakcji lokalami mieszkalnymi pod kątem zmian cen w czasie (trend czasowy), który 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 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.

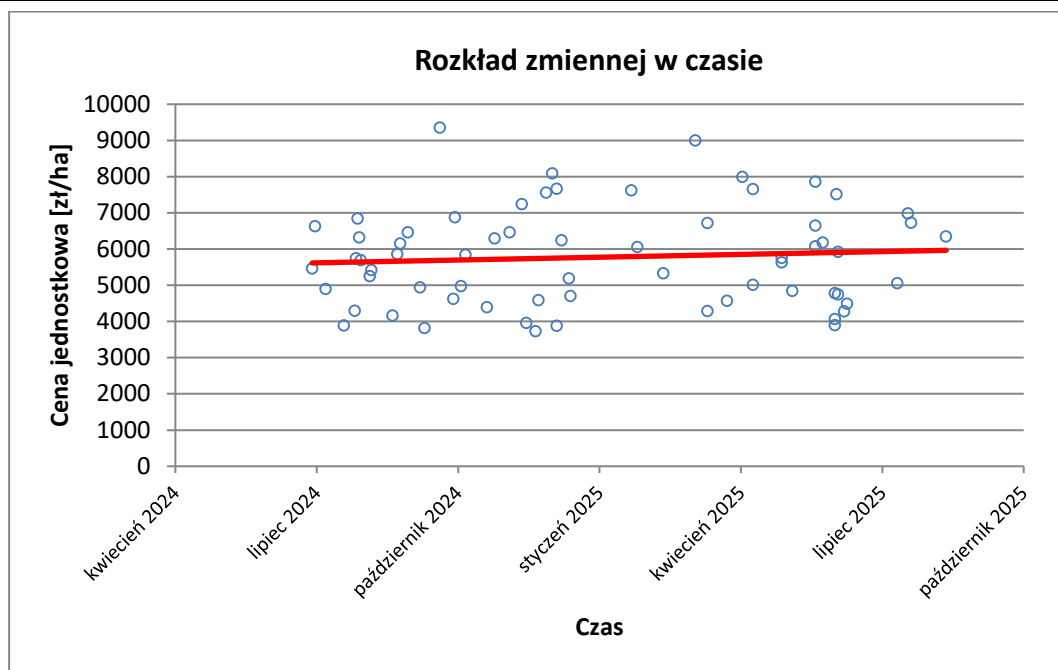
Dla potrzeb wyznaczenia trendu zmian cen dokonano analizy lokalnego rynku, który został zdefiniowany następująco:

- a) Obszar analizy: miasto Jelenia Góra;
- b) Okres analizy: od lipca 2024 do grudnia 2025 roku;
- c) Przedmiot analizy: prawo własności do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych;

W wyniku tej analizy uzyskano 65 transakcji nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Ilość transakcji wskazuje, że Jelenia Góra jest aktywnym rynkiem nieruchomości lokalowych, gdzie liczba Kupujących i Sprzedających jest podobna, dlatego nie przedstawiono zidentyfikowanych transakcji ze względu na ich ilość w formie tabelarycznej, lecz pokazano jedynie te transakcje na wykresie zależności ceny od czasu.

W wyniku analizy rynku zidentyfikowano transakcje dotyczące nieruchomości podobnych zawartych w ostatnim okresie (nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej w stopniu najwyższym z możliwych). Ilość tych transakcji wskazuje, że Jelenia Góra jest obszarem płynnym, gdzie liczba transakcji lokalami jest dość duża.

Dla wyznaczenia linii trendu wykorzystano funkcje arkusza kalkulacyjnego Excel REGLINW, która zwraca wartość linii trendu dopasowując linię prostą metodą najmniejszych kwadratów do zadanych cen transakcyjnych zrealizowanych w określonym czasie.



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	grudzień 2025
2.	Od najwcześniejszej danej	2024-07-01
3.	Od najpóźniejszej danej	2025-08-22
4.	Rozstęp czasowy (dni)	417
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	0,83629
6.	Rzędna równania trendu (b0)	-32 413
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	trend rosnący
8.	Współczynnik korelacji (R)	7,8%
9.	Współczynnik determinacji (R2)	0,6%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	5 617 zł/m2
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	5 965 zł/m2
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	349 zł/m2
13.	Okres badania rynku (lata)	1,14
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	6,2%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,01%
16.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	0,45%
17.	Wymiar względny trendu (%)/rok	5,5%

Na podstawie danych z obszaru analizowanego rynku lokali mieszkalnych uzyskano wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, który wyniósł 5,5%/rok, co wskazuje na trend rosnący. Wobec tego oraz na podstawie danych z raportów branżowych publikowanych w prasie i internecie oraz doświadczenia zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, stwierdzono, że poziom cen za tego rodzaju nieruchomości pozostaje w dalszym ciągu na poziomie wzrostowym, ale już nie aż na tak wysokim poziomie, jak w ostatnim okresie czasu (w ostatnich 2-3 latach wzrosty były na poziomie kilkunastu procent rocznie). W związku z tym oraz na podstawie sygnałów płynących z rynku nieruchomości lokali mieszkalnych rzeczoznawca dla potrzeb niniejszej wyceny zdecydował się zastosować

trend dodatni, a więc skorygować zidentyfikowane ceny lokali mieszkalnych przyjmując +5,5% w skali roku na dzień wyceny bazując na danych z przeprowadzonych obliczeń.

Następnie dla potrzeb niniejszego opracowania ograniczono analizę transakcji prawem własności do lokali mieszkalnych znajdujących się w analogicznej lub podobnej substancji budynkowej. Przedmiotem analizy były lokale mieszkalne w budynkach kilkulokalowych o maksymalnie pięciu kondygnacjach nadziemnych. Do wyceny przyjęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych realizowanych wyłącznie pomiędzy osobami fizycznymi na rynku wtórnym. Lokale w standardzie deweloperskim nie były brane pod uwagę. Ponadto jako najbardziej podobne wybrano lokale o powierzchni nie przekraczającej 80 m². Analizowano głównie transakcje lokalami mieszkalnymi w budynkach mieszkalnych o charakterze kamienic, które były wybudowane przed 1945 rokiem.

Dla potrzeb niniejszej wyceny analizowany rynek ograniczono następująco:

- a) Obszar analizowanego rynku: miasto Jelenia Góra;
- b) Przedmiot analizy: lokale mieszkalne położone w budynkach wielorodzinnych;
- c) Okres analizy: lipiec 2024 – grudzień 2025 roku;

Należy zauważyć, że w wyniku powyższej szczegółowej analizy lokalnego rynku nieruchomości zidentyfikowano 20 transakcji lokalami mieszkalnymi położonymi w niedalekiej odległości nieruchomości wycenianej, podobnymi w stopniu najwyższym z możliwych do lokalu wycenianego. Świadczy to o tym, że lokalizacja ta jest aktywnym obszarem, gdzie ilość transakcji jest adekwatna do popytu.

Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do analizy i ich podstawowe dane zawarto w tabeli nr 1. Sporządzono je w oparciu o informacje z aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości przechowywanych w Starostwie Powiatowym w Jeleniej Górze oraz informacje z własnej bazy danych. Zidentyfikowane transakcje skorygowano o określony wskaźnik zmian cen transakcyjnych.

Tabela nr 3. Zestawienie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych dla potrzeb wyceny.

Lp.	Data umowy	Ulica	PU m ²	Cena sprzedaży [zł]	Cena transakcyjna 1 m ² PU lokalu mieszkalnego [zł/m ²]	Cena transakcyjna skorygowana 1 m ² PU lokalu mieszkalnego [zł/m ²]
1.	2025-06-16	Kasprowicza	47,97 m2	205 000 zł	4 274 zł/m2	4 388 zł/m2
2.	2025-06-11	Muzealna	73,20 m2	550 000 zł	7 514 zł/m2	7 720 zł/m2
3.	2025-06-02	Okrzei	69,57 m2	430 000 zł	6 181 zł/m2	6 359 zł/m2
4.	2025-05-28	Wyspiańskiego	44,70 m2	297 000 zł	6 644 zł/m2	6 841 zł/m2
5.	2025-05-28	Okrzei	49,40 m2	300 000 zł	6 073 zł/m2	6 253 zł/m2
6.	2025-05-13	Ptasia	49,14 m2	238 000 zł	4 843 zł/m2	4 998 zł/m2
7.	2025-05-06	Długa	72,30 m2	407 000 zł	5 629 zł/m2	5 815 zł/m2
8.	2024-12-17	Matejki	73,30 m2	380 000 zł	5 184 zł/m2	5 466 zł/m2

Lp.	Data umowy	Ulica	PU m ²	Cena sprzedaży [zł]	Cena transakcyjna 1 m ² PU lokalu mieszkalnego [zł/m ²]	Cena transakcyjna skorygowana 1 m ² PU lokalu mieszkalnego [zł/m ²]
9.	2024-12-09	Powstańców Wielkopolskich	45,70 m ²	350 000 zł	7 659 zł/m ²	8 085 zł/m ²
10.	2024-12-02	Bankowa	62,20 m ²	470 000 zł	7 556 zł/m ²	7 985 zł/m ²
11.	2024-11-27	Groszowa	76,26 m ²	350 000 zł	4 590 zł/m ²	4 853 zł/m ²
12.	2024-11-19	Powstańców Wielkopolskich	63,20 m ²	250 000 zł	3 956 zł/m ²	4 188 zł/m ²
13.	2024-10-29	Kasprowicza	44,49 m ²	280 000 zł	6 294 zł/m ²	6 683 zł/m ²
14.	2024-09-02	Wyczółkowskiego	71,22 m ²	460 000 zł	6 459 zł/m ²	6 915 zł/m ²
15.	2024-08-28	Spółdzielcza	60,17 m ²	370 000 zł	6 149 zł/m ²	6 588 zł/m ²
16.	2024-08-26	Grunwaldzka	58,89 m ²	345 000 zł	5 858 zł/m ²	6 278 zł/m ²
17.	2024-08-09	Słowackiego	60,90 m ²	330 000 zł	5 419 zł/m ²	5 821 zł/m ²
18.	2024-08-02	Zachodnia	50,94 m ²	290 000 zł	5 693 zł/m ²	6 122 zł/m ²
19.	2024-07-10	1 Maja	62,90 m ²	308 000 zł	4 897 zł/m ²	5 283 zł/m ²
20.	2024-07-01	Wojska Polskiego	66,80 m ²	365 000 zł	5 464 zł/m ²	5 902 zł/m ²

W wyniku analizy rynku zidentyfikowano:

$$C_{max} = 8\,085 \text{ zł/m}^2 \text{ lokalu}$$

$$C_{min} = 4\,188 \text{ zł/m}^2 \text{ lokalu}$$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}$$

$$\Delta C = 8\,085 - 4\,188 \text{ zł/m}^2$$

$$\underline{\Delta C = 3\,897 \text{ zł/m}^2}$$

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym lokali mieszkalnych 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, rzeczoznawcy).

W skutek badania rynku lokali mieszkalnych 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 również stopień nasilenia tych cech rynkowych.

Na podstawie analizy lokalnego rynku rzeczoznawca określił liczbę cech rynkowych, nadał im nazwy oraz określił wagi cech rynkowych. Stany cech rynkowych oraz wielkości zakresów cząstkowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Cechy rynkowe i ich wagi oraz stopnie nasilenia.

Lp.	Atrybut	Waga %	Stopień nasilenia (skala)			
			1	2	3	4
1.	Lokalizacja szczegółowa	10	bardzo dobra		dobra	
2.	Stan techniczny budynku	15	dobry	średni	dostateczny	
3.	Standard wykończenia lokalu	40	bardzo dobry	dobry	średni	dostateczny
4.	Powierzchnia użytkowa	20	do 45 m ²	od 45 do 65 m ²	powyżej 65 m ²	
5.	Położenie na kondygnacji	15	parter i I piętro	kondygnacje pośrednie	ostatnia kondygnacja	

Opis cech rynkowych:

- Lokalizacja szczegółowa:** pod uwagę wzięto położenie na terenie miasta, sąsiedztwo nieruchomości, możliwości dojazdu, dostępność do ośrodków usługowo – handlowych, dostępność do komunikacji publicznej, dostęp do terenów zielonych;
- Stan techniczny budynku:** odzwierciedla wiek budynku, rodzaj prowadzonej gospodarki remontowej, przewidywaną żywotność obiektu, występowanie spękań, odkształceń, wilgoci i zacieków na obiekcie; odzwierciedla stan pokrycia dachowego, stan elewacji, stan klatki schodowej;
- Standard wykończenia lokalu:** oznacza stopień zużycia okładzin ściennych i podłogowych, stan stolarki wewnętrznej, rodzaj użytych materiałów wykończeniowych, staranność wykończenia oraz rodzaj urządzeń trwale związanych z nieruchomością; pod uwagę wzięto także funkcjonalność nieruchomości m.in. rodzaj ogrzewania, pokoje przechodnie itp.
- Powierzchnia użytkowa lokalu:** na podstawie analizy rynku stwierdzono, że im mniejsza powierzchnia użytkowa lokalu, tym wyższa cena jednostkowa;
- Położenie na kondygnacji budynku:** na podstawie analizy lokalnego rynku stwierdzono, że lokale położone na parterze i I kondygnacji oraz na kondygnacjach

pośrednich osiągają wyższe ceny jednostkowe niż lokale położone na ostatniej kondygnacji (analizowano budynki bez windy)

12. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO, W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ PRZEDMIOTOWY LOKAL

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 3B, który usytuowany jest na 2 kondygnacji trzykondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sudeckiej 1 w Jeleniej Górze. Budynek mieszkalny dwuklatkowy, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, posadowiony w granicach działki o nr ewidencyjnym 43/6 AM–58 obręb 28 NE, gmina Jelenia Góra M. i powierzchni 445 m². Budynek pełni funkcję mieszkalno – usługową. W budynku znajduje się siedem lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe. Budynek przedwojenny, podpiwniczony, wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W budynku brak dźwigu osobowego.



Zastosowane rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe:

Fundamenty: kamienne;

Ściany: wykonane w technologii tradycyjnej, murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej;

Strop: w podpiwniczeniu typu Kleina; stropy między kondygnacyjne – drewniane;

Dach: konstrukcji drewnianej, kryty dachówką;

Elewacja zewnętrzna: tynk cementowo – wapienny, malowany oraz kamień i cegła ceramiczna;

Schody zewnętrzne: kamienne;

Schody wewnętrzne: drewniane, malowane farbą olejną;

Tynki wewnętrzne: cementowo – wapienne malowane farbą, do wysokości ok. 1,50 m lamperia;

Posadzki: kamienne;

Drzwi i stolarka okienna: drzwi wejściowe – drewniane, okna na klatce schodowej - PCV;

Rynny i rury spustowe: stalowe;

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną
- wodną
- kanalizacyjną
- gazową

Stan techniczny budynku średni. Budynek nie wykazuje nadmiernych spękań, ani odkształceń. Elementy konstrukcyjne budynku w stanie średnim. Konstrukcja dachu oraz pokrycie dachu w stanie dobrym, dach po remoncie modernizacyjnym. Dach nie wykazuje nieszczelności. Stolarka okienna i drzwiowa w średnim stanie technicznym. Okładziny ścian w częściach wspólnych w stanie dostatecznym, z oznakami znacznego zużycia eksploatacyjnego. Stwierdzono ubytki, uszkodzenia mechaniczne i ślady ich napraw oraz liczne zabrudzenia tynków. Schody wykazują także znaczne zużycie eksploatacyjne. Elewacja zewnętrzna z ubytkami, zawilgoceniami oraz zabrudzeniami, w wyniku działania warunków atmosferycznych, w stanie średnim. Rynny i rury spustowe kompletne i szczelne. Instalacje techniczne sprawne, zużyte eksploatacyjnie adekwatnie do wieku budynku. Stan techniczny budynku odpowiada okresowi normatywnego użytkowania.

13. OPIS WYCENIANEGO LOKALU

Przedmiotowy lokal nr 3B jest jednym z kilku lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Sudeckiej 1 w Jeleniej Górze. Położony jest on na 2 kondygnacji budynku. Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Stan ten został potwierdzony także podczas wizji lokalnej. Lokal nie w pełni rozkładowy, z pokojem przechodnim. Lokal z dobrym

doświetleniem światłem dziennym. Do lokalu wchodzi się z wewnętrznej klatki schodowej. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 13,00 m². W lokalu brak balkonu.

Zastosowane rozwiązania materiałowo – wykończeniowe w lokalu (na podstawie oględzin własnych):

Okładziny ścian: tynki ozdobne oraz cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną, w łazience – płytki ceramiczne, w kuchni w pasie mokrym oraz do wys. 1,50 m – płytki ceramiczne;

Podłogi: w pokojach i korytarzu – panele podłogowe, w łazience i kuchni – płytki ceramiczne;

Sufity: tynki sufitów gładkie, powłoki malarskie emulsyjne;

Stolarka okienna: drewniana;

Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne – stalowe okleinowane, drzwi wewnętrzne – płycinowe;

Urządzenia i inne elementy trwale związane z nieruchomością: biały montaż w łazience, piec gazowy dwufunkcyjny, piec kaflowy (nieczynny), grzejniki stalowe, panelowe – typowe, szafy w zabudowie trwałej;

Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodną
- kanalizacyjną
- elektryczną
- c.o. i c.w. z pieca gazowego dwufunkcyjnego
- gazową (gaz sieciowy)

Powierzchnia użytkowa lokalu: **41,60 m²**.

Lp.	Wyszczególnienie	PU [m2]
1.	Pokój	13,80
2.	Korytarz	3,60
3.	Łazienka	3,20
4.	Kuchnia	6,70
5.	Pokój	14,30
RAZEM:		41,60

Standard wykończenia lokalu określono jako dostateczny. Okładziny ścian w postaci tynków w stanie średnim, wymagają odświeżenia, natomiast płytki ceramiczne w kuchni w stanie dostatecznym (znacznie zużyte eksploatacyjnie i funkcjonalnie). Łazienka po remoncie modernizacyjnym. Okładziny podłóg w stanie dostatecznym, z oznakami częściowego zużycia eksploatacyjnego. Stolarka okienna – stan średni, stolarka drzwiowa wewnętrzna w stanie dostatecznym. Instalacje techniczne sprawne, częściowo zużyte eksploatacyjnie. Lokal wykazuje częściowe objawy zużycia eksploatacyjnego.

14. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami. Jednostką porównawczą był 1 m² p.u. lokalu mieszkalnego wraz z gruntem. Jako nośnik wartości przyjęto powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego.

Do porównania przyjęto:

1. 2024-08-09 – lokal mieszkalny o powierzchni 60,90 m² położony na 1 kondygnacji budynku przy ul. Słowackiego w Jeleniej Górze (obręb 0032).
 - a) Lokalizacja szczegółowa: dobra
 - b) Stan techniczny budynku: dostateczny
 - c) Standard wykończenia lokalu: średni
 - d) Powierzchnia użytkowa lokalu: od 45 do 65 m²
 - e) Położenie na kondygnacji: parter i I piętro

Cena sprzedaży: 330 000 zł. Cena transakcyjna za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 5 419 zł/m². Cena transakcyjna skorygowana za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 5 821 zł/m².

2. 2025-06-02 – lokal mieszkalny o powierzchni 69,57 m² położony na 5 kondygnacji budynku przy ul. Okrzei w Jeleniej Górze (obręb 0028).
 - a) Lokalizacja szczegółowa: bardzo dobra
 - b) Stan techniczny budynku: dobry
 - c) Standard wykończenia lokalu: dobry
 - d) Powierzchnia użytkowa: powyżej 65 m²
 - e) Położenie na kondygnacji: ostatnia kondygnacja

Cena sprzedaży: 430 000 zł. Cena transakcyjna za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 6 181 zł/m². Cena transakcyjna skorygowana za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 6 359 zł/m².

3. 2025-05-28 – lokal mieszkalny o powierzchni 49,40 m² położony na 4 kondygnacji budynku przy ul. Okrzei w Jeleniej Górze (obręb 0028).
 - a) Lokalizacja szczegółowa: bardzo dobra
 - b) Stan techniczny budynku: dobry
 - c) Standard wykończenia lokalu: średni
 - d) Powierzchnia użytkowa: od 45 do 65 m²
 - e) Położenie na kondygnacji: ostatnia kondygnacja

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 3B położonego w Jeleniej Górze przy ul. Sudeckiej 1 (obręb 28 NE, gmina Jelenia Góra M.)

Cena sprzedaży: 300 000 zł. Cena transakcyjna za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 6 073 zł/m². Cena transakcyjna skorygowana za 1 m² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem: 6 253 zł/m².

Tabela nr 3. Określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 3B położonego w budynku przy ul. Sudeckiej 1 w Jeleniej Górze.

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Jelenia Góra, ul. Słowackiego		Jelenia Góra, ul. Okrzei		Jelenia Góra, ul. Okrzei	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	Data transakcji lub wyceny				grudzień 2025	2024-08-09		2025-06-02		2025-05-28	
2.	Cena transakcyjna za 1 m ² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem					5 419 zł/m ²		6 181 zł/m ²		6 073 zł/m ²	
3.	Cena transakcyjna skorygowana za 1 m ² p.u. lokalu wraz z przynależnym gruntem					5 821 zł/m ²		6 359 zł/m ²		6 253 zł/m ²	
4.	Lokalizacja szczegółowa	10	390	390	bardzo dobra	dobra	390	bardzo dobra	0	bardzo dobra	0
5.	Stan techniczny budynku	15	585	292	średni	dostateczny	292	dobry	-292	dobry	-292
6.	Standard wykończenia lokalu	40	1559	520	dostateczny	średni	-520	dobry	-1039	średni	-520
7.	Powierzchnia użytkowa lokalu	20	779	390	do 45 m ²	od 45 do 65 m ²	390	powyżej 65 m ²	779	od 45 do 65 m ²	390
8.	Położenie na kondygnacji	15	585	292	parter i I piętro	parter i I piętro	0	ostatnia kondygnacja	585	ostatnia kondygnacja	585
9.	Suma poprawek $\sum p_i$					552		32		162	
10.	Wartość poprawiona 1 m ² p.u. budynku /lokalu wraz z przynależnym gruntem					6 373 zł/m ²		6 392 zł/m ²		6 415 zł/m ²	
11.	Wartość średnia 1 m ² p.u. budynku /lokalu wraz z przynależnym gruntem				6 393 zł/m ²						

* szczegółowe dane o nieruchomościach przyjętych do porównania są opisane w bazie danych wyceniającego.

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 3B położonego w Jeleniej Górze przy ul. Sudeckiej 1 według stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego wynosi:

$$W = 6\,393 \text{ zł/m}^2 \times 41,60 \text{ m}^2 = 265\,964 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 266 000 zł

Słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych

15. USTALENIA KOŃCOWE

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 3B położonego w Jeleniej Górze przy ul. Sudeckiej 1 (obręb 28 NE, gmina Jelenia Góra M.) o powierzchni użytkowej 41,60 m² wraz z udziałem w wysokości 678/10000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności działki gruntu wraz przynależną piwnicą określona została w wysokości:

266 000 zł

Słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych

W tym:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość rynkowa w zł
1.	Udział 1/2 – Dariusz Dunajczan	133 000 zł
2.	Udział 1/2 – Wanda Dunajczan	133 000 zł

1. Oszacowana wartość rynkowa, dla aktualnego sposobu użytkowania wyżej opisanej nieruchomości, w stanie technicznym w jakim znajduje się ona na dzień wyceny jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość w warunkach normalnie funkcjonującego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny.

2. Analizując transakcje podobnymi nieruchomościami na terenie Jeleniej Góry, uwzględniając między innymi zainteresowanie potencjalnych nabywców lokalizacją szczegółową, stanem technicznym budynku, standardem wykończenia lokalu, jego powierzchnią użytkową oraz biorąc pod uwagę położenie na kondygnacji budynku otrzymany wynik 6 393 zł/m² p.u. można uznać za realny.

3. Określona wartość przedmiotowej nieruchomości odpowiada pod względem poziomu, cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym.

4. Przedmiotowa wartość rynkowa ma charakter netto (przy czym na rynku lokali mieszkalnych z rynku wtórnego ceny netto równają się cenom brutto – podatek VAT nie występuje).

5. Określona wartość obejmuje urządzenia trwale związane z nieruchomością takie jak m.in. biały montaż w łazience, piec gazowy dwufunkcyjny, meble kuchenne w zabudowie, grzejniki, piec kaflowy itp.

16. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA

1. Klauzule ogólne:

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- 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.
- Przy sporządzaniu operatu podatek VAT nie był brany pod uwagę, określona wartość ma charakter netto, przy czym na rynku wtórnym lokali mieszkalnych ceny netto równają się cenom brutto.

2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w p. „Cel wyceny” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

Operat opracował:

rzecznawca majątkowy: Wojciech Rogowski

Wrocław, 09 grudnia 2025 roku

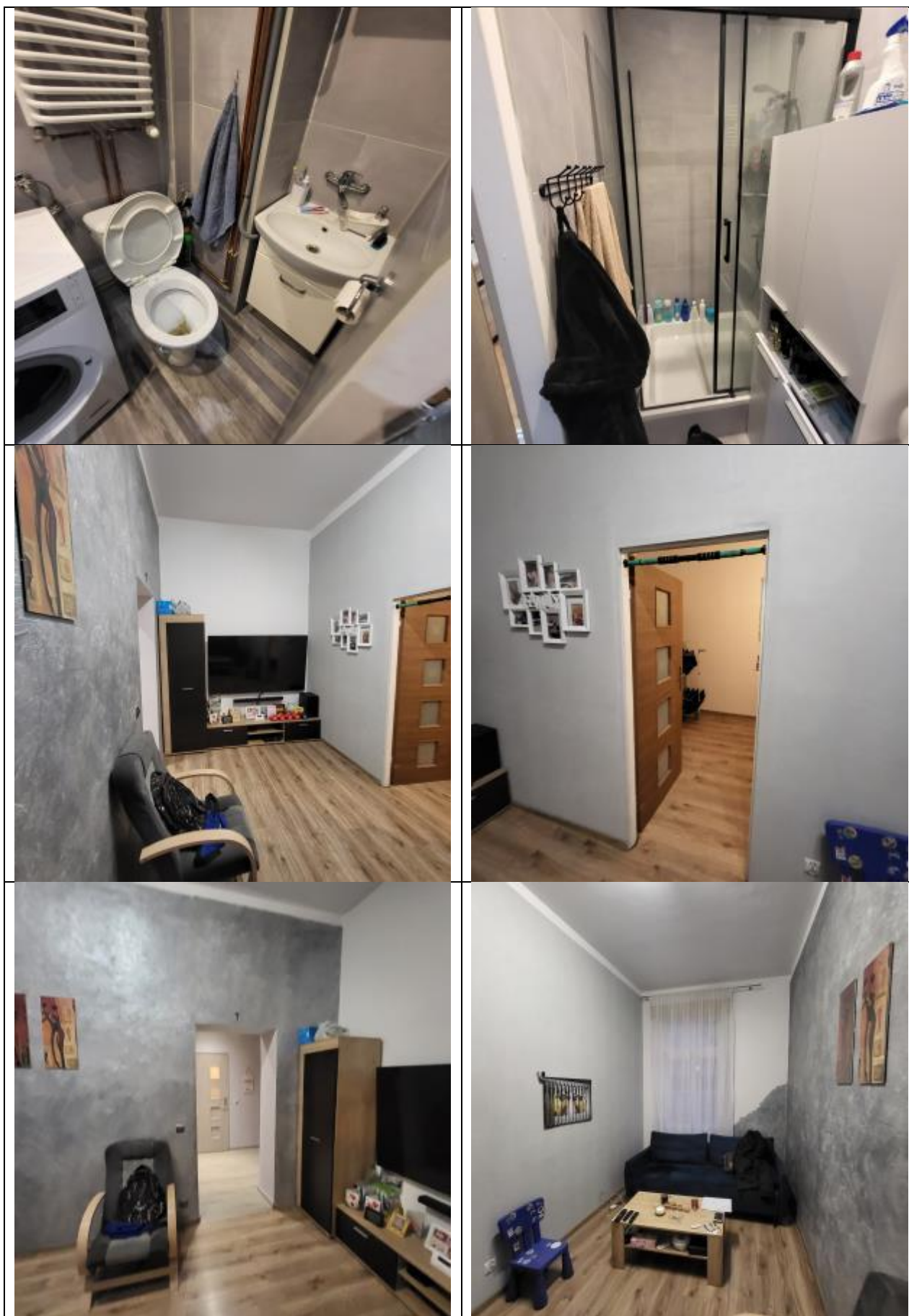
17.ZAŁĄCZNIKI

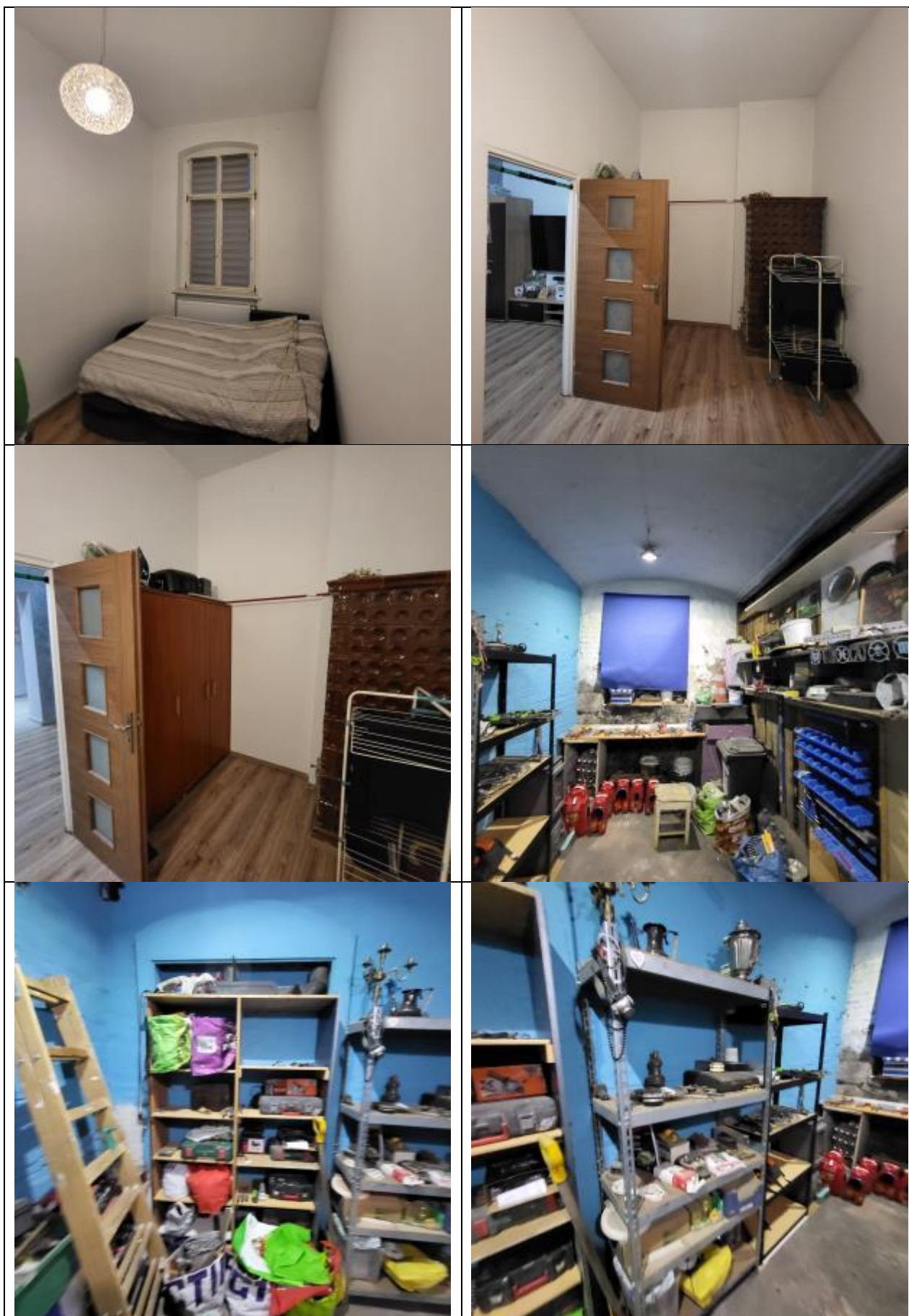
1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Kopia księgi wieczystej JG1J/00089140/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna









Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości		1	Nr podstawy wpisu
			1

Lokał			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.			1 DOLNOŚLĄSKIE, M. JELENIA GÓRA, JELENIA GÓRA M., JELENIA GÓRA 1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	SUDECKA 1 3B
Przeznaczenie lokalu		LOKAŁ MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1	
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)		PIWNICA - 1	
Kondygnacja		2,0	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal) Lp. 1.		JG1J / 00055514 / 4	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		54,6000 M2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA SPRZEDAŻY REP.A 2786/2011, 2011-05-24, ASESOR NOTARIALNY PRZEMYSŁAW KOWAL, JELENIA GÓRA; 1-5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./JG1J/00005390/11/001, 2011-05-25 12:30:00, 2011-05-31-08.36.36.140999, NIE, 1-11 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			
Numer prawa	1			2
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	678 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	JG1J / 00055514 / 4	4	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 2786/2011, 2011-05-24, PRZEMYSŁAW KOWAL, JELENIA GÓRA; 1-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./JG1J/00005390/11/001, 2011-05-25 12:30:00, 2011-05-31-08.36.36.140999, NIE, 1-11 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JELENIEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - JG1J

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj</i> Lp. 1. <i>współności</i>)	1	1 /2	---	2, 9
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	DARIUSZ CZESŁAW DUNAJCZAN, CZESŁAW, JADWIGA, 77070605778			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj</i> Lp. 1. <i>współności</i>)	2	1 /2	---	2, 9
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	WANDA DUNAJCZAN, JAN, JADWIGA, 75110804248			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 2786/2011, 2011-05-24, PRZEMYSŁAW KOWAL, JELENIA GÓRA; 1-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./JG1J/00005390/11/001, 2011-05-25 12:30:00, 2011-05-31-08.36.36.140999, NIE, 1-11 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	WYROK ORZĘKAJĄCY ROZWÓD, I C 180/19, 2019-03-21, SĄD REJONOWY I WYDZIAŁ CYWILNY, JELENIA GÓRA; 73 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./JG1J/00011185/23/001, 2023-08-21 09:30:00, 2023-11-29-15.02.44.495521, NIE, 70-72 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	8
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W POSTĘPOWANIU O SYGN. AKT KM 79/22	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną Lp. 1. (nazwa, siedziba, REGON)	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 79/22, 2023-05-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W JELENIEJ GÓRZE JOANNA MAJDAK KANCELARIA KOMORNICZA NR I W JELENIEJ GÓRZE; 62 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./JG1J/00006796/23/001, 2023-05-29 13:33:00, 2023-07-21-13.42.28.283216, NIE, 58-60 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR JG1J/00089140/8, STAN Z DNIA 2025-12-09 10:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JELENIEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - JG1J

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		120100,00 (STO DWADZIEŚCIA TYSIĘCY STO) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	
		ZWROT BONIFIKATY UDZIELONEJ OD CENY SPRZEDAŻY PO JEJ WALORYZACJI NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ART.68 USTAWY Z DNIA 21 SIERPNIA 1997R. O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI		
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GMINA JELENIA GÓRA, JELENIA GÓRA, 23082152300000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 2786/2011, 2011-05-24, PRZEMYSŁAW KOWAL, JELENIA GÓRA; 1-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./JG1J/00005390/11/002, 2011-05-25 12:30:00, 2011-05-31-08.36.36.140999, NIE, 1-11 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski

51-217 Wrocław, Ramiszów 60

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019029

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 02/08/2025 - 01/08/2026

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 444.00 PLN



Lidia Kuchalska
Stary Specjalista do Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48