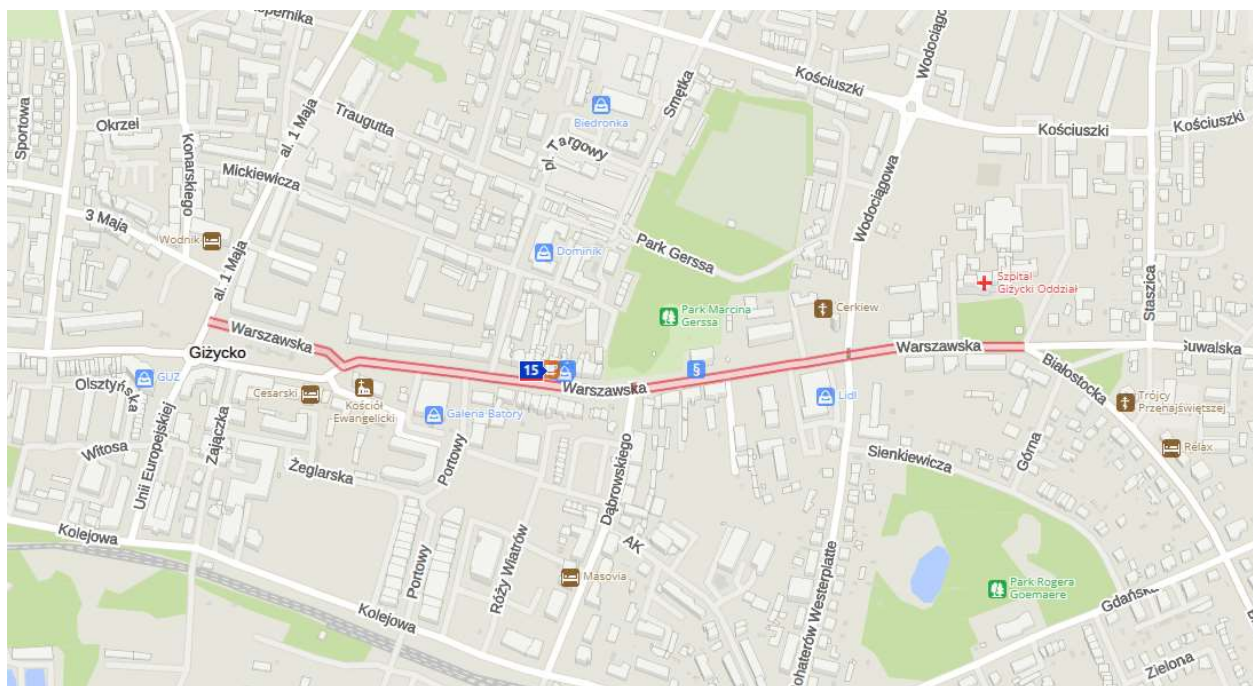


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego
oznaczonego **nr 5**, znajdującego się w budynku przy **ul. Warszawskiej 15**
w Giżycku, woj. Warmińsko-mazurskie

Dla nieruchomości lokalowej została założona księga wieczysta nr **OL1G/00029383/2**
prowadzona przez Sąd Rejonowy w Giżycku,
VI Wydział Ksiąg Wieczystych



Autor operatu: Tomasz Czerwiński upr. nr 5265



Giżycko, marzec 2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO			
Województwo	Powiat	Gmina	Dzielnica
Warmińsko-mazurskie	Giżycki	Giżycko	
Miejscowość	Ulica	Nr domu	Nr lokalu
Giżycko	Warszawska	15	5
KRÓTKI OPIS LOKALIZACJI			
Przedmiotowy lokal usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Warszawskiej w centralnej części miasta Giżycko			
Wyceniana nieruchomość położona jest przy głównej ulicy miasta, stanowiącej jedne z głównych ciągów komunikacyjnych miasta.			
Atutem lokalizacji jest jej usytuowanie - zaledwie 600 m od jeziora Niegocin i Portu Giżycko. Przystanki autobusowe znajdują się w odległości ok. 100 m natomiast dworzec PKP ok. 900 m od budynku, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal.			
DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI			
Zapewniony dostęp do drogi publicznej			
OPIS NIERUCHOMOŚCI			
Rodzaj nieruchomości	Lokal mieszkalny		Stan nieruchomości
			użytkowany
Powierzchnia użytkowa w m2	84,30	Kondygnacja	4
Rok budowy	ok. 1930	Liczba pokoi dla lokali mieszkalnych	3
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Przeważająca forma władania	własność	Nr KW	OL1G/00029383/2
Obręb / Numer arkusza map/y	280601_1.0002.567/1	Przeznaczenie w mppg	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI			
Wartość rynkowa aktualna	325 000 zł		
Wartość rynkowa udziałów 3/128	7 617 zł		
Płynności nieruchomości /okres ekspozycji na rynku	Płynność dobra, okres ekspozycji od 4 do 6 miesięcy		
DANE DOT. OPERATU			
Cel wyceny	dla potrzeb postępowania upadłościowego		
Metoda wyceny	podejście porównawcze, metodę porównywania parami		
Specjalne założenia do wyceny	Wycenę sporządzono bez możliwości wykonania oględzin wewnątrz lokalu. Na potrzeby wyceny przyjęto słaby standard wykończenia.		
Data sporządzenia operatu	21.03.2026 r.		
Imię i nazwisko autora operatu Nr uprawnień	Tomasz Czerwiński 5265		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	8
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	9
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	12
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	14
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na dzień wyceny w stanie na dzień 21.03.2026 r.	14
9.2. Określenie wartości rynkowej udziałów przysługujących współwłaścicielowi nieruchomości	16
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	17
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	17
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	18
13. ZAŁĄCZNIKI	18

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny oznaczonym numerem 5 położony w budynku przy ul. Warszawskiej 15 w Giżycku. Z lokalem związany jest udział 71/1000 w nieruchomości wspólnej, który stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Lokal mieszkalny nr 5, o powierzchni użytkowej 84,30 m² jest usytuowany na 4 kondygnacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, garderoby i składówki. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 19,50 m².

Dla lokalu mieszkalnego założona jest księga wieczysta nr OL1G/00029383/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Giżycku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego na dzień wyceny w stanie na dzień 21.03.2026 r. Wycenę sporządzono bez możliwości wykonania oględzin wewnątrz lokalu. Na potrzeby wyceny przyjęto słaby standard wykończenia.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu, dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb ustalenia wysokości zachowku.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie Pana Roberta Starosz.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344)
- ☞ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832)
- ☞ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326)

- ☞ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146)
- ☞ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☞ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- ☞ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
- ☞ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
- ☞ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
- ☞ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
- ☞ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
- ☞ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
- ☞ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
- ☞ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
- ☞ Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ☞ Księga wieczysta nr OL1G/00029383/2
- ☞ Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowie sprzedaży z dnia 11.04.2000 roku (Rep. A nr 2205/2000)
- ☞ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- ☞ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21.03.2026 r.
- ☞ System informacji przestrzennej
- ☞ Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje z Urzędu Miasta
- ☞ Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	- 21.03.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 21.03.2026 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 21.03.2026 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 21.03.2026 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

- ❶ księga wieczysta nr **OL1G/00029383/2** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Giżycku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ Księgi: **LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

DZIAŁ I -Oznaczenie nieruchomości

Położenie:

Województwo: -

Powiat: -

Miejscowość: Giżycko

Ulica: Warszawska

Numer budynku : 15

Numer Lokalu: 5

Przeznaczenie: lokal mieszkalny

Opis lokalu: 3 pokoje, kuchnia, składówka, przedpokój, garderoba, łazienka

Pomieszczenie przynależne: piwnica

Odrębność: tak

Kondygnacja: -

Powierzchnia: 84,30 m²

DZIAŁ I –Spis praw związanych z własnością

wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 71/1000

numer księgi wieczystej / 00015994/

DZIAŁ II - Własność

Numer udziału w prawie: 1

Stanisława Suchocka i Tadeusz Suchocki – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

DZIAŁ III - Ciężary i ograniczenia

Numer prawa: 1 Ostrzeżenie

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym - spadek po Tadeuszu Suchockim i Krzysztofie Adamie Suchockim nabyły osoby wymienione w postanowieniu i ns 397/23 z dnia 19.02.2025R.

Osoba Fizyczna: Stanisława Suchocka Dorota Starosz Joanna Rosiak, Robert Starosz, Krystian Bartłomiej Starosz

DZIAŁ IV - Hipoteki

Brak wpisów

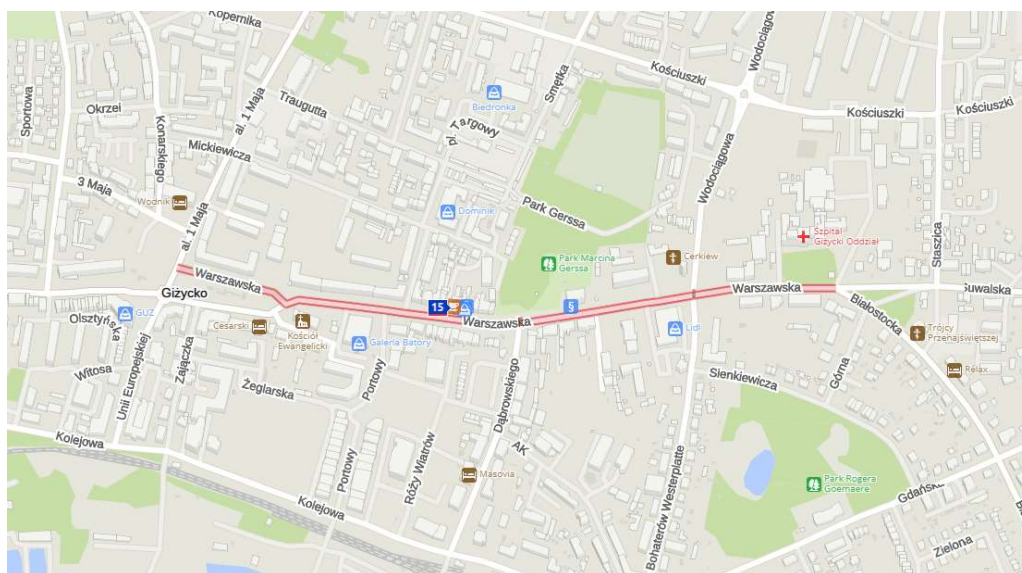
Zgodnie z Umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowie sprzedaży z dnia 11.04.2000 roku (Rep. A nr 2205/2000). Lokal mieszkalny oznaczony numerem 5 położony jest na 3 piętrze budynku, składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, składówki, przedpokoju i garderoby o powierzchni użytkowej 84,30 m². Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 19,50 m²

5.2. Opis stanu technicznego – użytkowego przedmiotu wyceny

5.2.1. Położenie lokalu mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie budynku

Przedmiotowy lokal usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Warszawskiej 15, w Giżycku.

Wyceniana nieruchomość położona jest w centralnej części miasta Giżycka, przy ul. Warszawskiej która stanowi jeden z głównych ciągów komunikacyjnych miasta.



źródło: <https://mapa.targeo.pl>

Atutem lokalizacji jest jej usytuowanie – w sąsiedztwie dużej ilości punktów handlowo usługowych oraz w odległości 600 metrów od jeziora Niegocin oraz od plaży i portu w Giżycku. Przystanki autobusowe znajdują się w odległości ok. 250 m natomiast dworzec PKP w odległości ok. 900 m od budynku, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal.

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią głównie budynki mieszkalne wielorodzinne. W niewielkiej odległości znajdują się punkty usługowe, liczne placówki kulturalno-oświatowe, obiekty użyteczności publicznej, przedszkola, szkoły, poczta. W bliskiej odległości znajduje się Park miejski.

Z powyższych względów lokalizację ogólną nieruchomości na tle lokalnego rynku określono jako korzystną.

5.2.2. Stan techniczny nieruchomości

Opis budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z 4 kondygnacji nadziemnych oraz podpiwniczenia. Na poziomie parteru znajdują się lokale usługowe

Budynek wybudowany w technologii prefabrykowanej, około 1930 r. Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną, Elewacja, otynkowana. Klatki schodowe i korytarze utrzymane w czystości, na ścianach tynk pomalowany farbą olejną, posadzki wykończone płytkami gresowymi.

Drzwi wejściowe do klatki aluminiowe, częściowo przeszklone. Wejście, zabezpieczone instalacją domofonową. Gospodarka remontowa dobrze prowadzona – główne remonty przeprowadzane na bieżąco. Zewnętrzna elewacja budynku nie wykazuje ubytków. Podejście pod nieruchomość utwardzone kostką.

Biorąc pod uwagę wiek budynku oraz naturalne zużycie jego elementów przy dość dobrze prowadzonej gospodarce remontowej jego stan techniczny oraz stan części wspólnych ocenia się jako średni. Zużycie techniczne, środowiskowe i funkcjonalne budynku określono na średnim poziomie.

Instalacje w budynku:

- wodno – kanalizacyjna,
- centralnego ogrzewania,
- gazowa,
- elektroenergetyczna i teletechniczna,
- domofonowa.

Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej.

Opis lokalu

Lokal mieszkalny nr 5, o powierzchni użytkowej 84,30 m² jest usytuowany na 4 kondygnacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, garderoby i składówki. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 19,50 m².

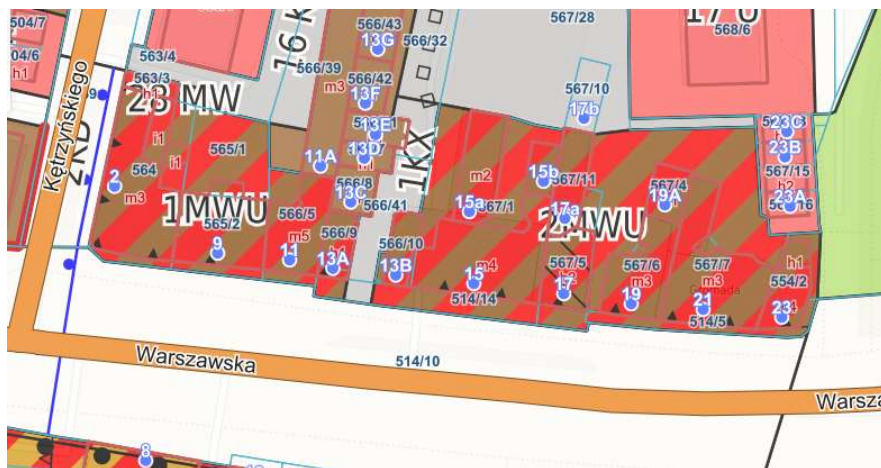
Powierzchnię użytkową lokalu oraz rozkład jego pomieszczeń przyjęto na podstawie zapisów księgi wieczystej. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wynik wyceny jeżeli zapisy w księdze wieczystej są niezgodne ze stanem faktycznym.

W związku z brakiem możliwości oględzin wewnętrznych nieruchomości, w wycenie standard wykończenia oraz stan techniczny lokalu przyjęto zgodnie z wytycznymi Zleceniodawcy jako niski. Zgodnie z oświadczeniem współwłaściciela w lokalu nie jest prowadzona gospodarka remontowa. Ogrzewanie lokalu odbywa się punktowymi piecami kaflowymi. W wycenie stan techniczny budynku został oceniony wyłącznie na podstawie oględzin zewnętrznych Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wynik wyceny jeśli faktyczny standard wykończenia lub stan techniczny lokalu i budynku jest inny od założonego.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest objęty ustaleniami Uchwały nr XXXIV/115/2020 Rady Miasta Giżycko z dnia 18.12.2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka, terenu zawartego między ulicami Warszawską, Wodociagową, Jagiełły. Zgodnie z ww. ustaleniami przedmiotowa nieruchomość leży na terenie o przeznaczeniu zabudowy wielorodzinnej i usługowej, ozn. symbolem **MWU**.



<https://polska.e-mapa.net/?x=681594&y=689287&zoom=13>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- obszar – miasto Giżycko
- okres analizy cen transakcyjnych od kwietnia 2024 r. do dnia wyceny
- rynek lokalny jako rynek prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach mieszkalnych – rynek wtórny

Giżycko leży w północno-wschodniej części Polski, w województwie Warmińsko-Mazurskim, w samym sercu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. Miasto dogodnie połączone drogami z Warszawą, Gdańskiem i Białymstokiem, powiązane jest z Obwodem Kaliningradzkim i Litwą drogami o międzynarodowym znaczeniu. Do granicy z Rosją i Litwą jest zaledwie ok. 100 km. est to największe miasto Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, którego walory turystyczne dostrzeżono już w XIX wieku. Z biegiem lat miasto jednało sobie coraz to nowe kręgi przyjaciół i wielbicieli, stało się miejscowością znaną nie tylko w kraju, ale i za jego granicami.

ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO

Miasto Giżycko należy do lokalizacji o stabilnym popycie i dużej „chłonności” rynku wtórnego (duży zasób mieszkaniowy, szeroki przekrój standardów: od wielkiej płyty, przez kamienice, po nowsze inwestycje z lat 2000+). W praktyce rynkowej jest to obszar preferowany przez:

- nabywców „na własne cele” (rodziny, pary),
- inwestorów „pod najem” (małe i średnie metraże w dobrze skomunikowanych częściach dzielnicy).

Trend cenowy i dynamika

W ujęciu makro NBP wskazuje, że w II połowie 2025 r. dynamiki cen zaczęły słabnąć, a lokalnie – szczególnie na rynku wtórnym – pojawiały się korekty cenowe (co jest istotne przy interpretacji transakcji i negocjacji w latach 2024/2025).

Dodatkowo widoczne są sygnały „schłodzenia”/wyhamowania na rynku wtórnym w danych omawianych w mediach na podstawie materiałów NBP (informacja wtórna, ale spójna z wnioskami raportu).

Poziomy cen (punkt odniesienia ofertowy)

Dane ofertowe dla dzielnic różnią się w zależności od metodologii portalu (filtrowanie outlierów, dobór prób, horyzont czasowy). Przykładowo:

- ☞ tabelaofert pokazuje średnią dla Giżycka ok. 6 500 zł/m² (grudzień 2025, ujęcie ofertowe).
- ☞ inne zestawienie ofertowe dla miasta wskazuje ok. 6000zł/m² (raport z ofert z ostatnich 31 dni – styczeń 2026).

W 2023–2025 rynek wtórny na terenie Giżycka utrzymywał wysoki poziom cen, przy jednoczesnym wzroście roli negocjacji i większym znaczeniu cech jakościowych (standard, winda, ekspozycja, parkowanie).

Mikro-rynek: – obraz podaży i cen ofertowych

Ul. Warszawska leży w centrum miasta, które jest postrzegane jako atrakcyjne mieszkaniowo (połączenie zieleni, usług, dobrej dostępności do jeziora , utrwalony prestiż lokalny). W praktyce na ulicy i w bezpośrednim sąsiedztwie występuje duży udział zabudowy z okresu przed wojennego i z połowy XX wieku (bloki/wielorodzinne), ale rynek jest „mieszany” – obok lokali do remontu pojawiają się mieszkania po modernizacjach.

Aktualne widełki ofertowe na terenie miasta (z ogłoszeń)

Z agregacji ofert dla tej ulicy (aktualne zestawienia portali ogłoszeniowych) wynikają m.in. następujące parametry:

- ☞ średnia cena ofertowa ok. 4 500 zł/m², rozstęp ok. 3 500–7 100 zł/m² (10 ogłoszeń w danym zestawieniu).
- ☞ standardu i zakresu remontu,
- ☞ piętra / windy,
- ☞ ekspozycji (ulica vs podwórze),
- ☞ jakości budynku i otoczenia (części wspólne, parking, zieleni),
- ☞ ewentualnych „premi” za układ, balkon, widok, niski czynsz, status prawny.

Struktura popytu i płynność w Giżycku

Popyt

Na terenie miasta Giżycko popyt jest relatywnie „dwutorowy”:

- ☞ własne cele mieszkaniowe – preferencja 2–3 pokoi, dobry układ, winda, balkon, cisza (strona podwórza),
- ☞ inwestycyjny (najem) – metraże kompaktowe (ok. 30–55 m²), stan „do wejścia”, blisko usług i transportu.

Płynność

Lokalizacja co do zasady sprzyja płynności, ale płynność może spadać dla lokali:

- ☞ o niekorzystnym układzie (przechodnie),
- ☞ na wysokich piętrach bez windy,
- ☞ z ekspozycją na hałas,
- ☞ o słabszym stanie budynku (instalacje, klatka, elewacja).

Kluczowe cechy cenotwórcze (do tabeli cech i korekt)

Dla rynku wtórnego miasta Giżycko najsilniej różnicują ceny:

- 🚫 Lokalizacja mikro – premia za rozpoznawalność i otoczenie.
- 🚫 Standard lokalu (do remontu / po remoncie / premium).
- 🚫 Budynek: rok budowy, technologia, winda, stan części wspólnych, modernizacje instalacji.
- 🚫 Piętro i ekspozycja: cisza (podwórze) vs ulica, doświetlenie, przewietrzanie.
- 🚫 Układ funkcjonalny: rozkład, oddzielna kuchnia vs aneks, możliwość aranżacji.
- 🚫 Parkowanie: dostępność miejsc, identyfikowalne parkowanie osiedlowe, garaż (jeśli dotyczy).
- 🚫 Status prawny i koszty: forma własności, udział w gruncie, wysokość czynszu administracyjnego.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

Miasto Giżycko charakteryzuje się w ostatnim okresie średnią ilością transakcji kupna–sprzedaży lokali mieszkalnych w obrocie wtórnym dotyczących lokali mieszkalnych.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W celu odnotowania jak największej liczby transakcji nieruchomości jak najbardziej zbliżonych do przedmiotowej postanowiono poszerzyć okres badania rynku od kwietnia 2024 r.

Analiza transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych z lokalnego rynku wykazała, że ceny lokali podobnych do przedmiotowego zawierają się w przedziale od około 3 600 do 6 800 zł za 1 m² p. u. lokalu mieszkalnego. Takie zróżnicowanie cenowe wynika głównie ze standardu wykończenia lokalu mieszkalnego. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego uzależniony jest od faktu, jak lokal jest wykończony, jakie materiały zostały użyte do jego wykończenia. Istotną cechą jest również wielkość pow. użytkowej lokalu. Zauważono, że lokale o mniejszych powierzchniach użytkowych osiągają wyższe ceny jednostkowe za 1 m² p. u.

Cechą, która również wpływa na wartość nieruchomości jest usytuowanie lokalu w budynku. Usytuowanie w budynku związane jest z kondygnacją, na której znajduje się lokal mieszkalny. Niekorzystna jest ostatnia kondygnacja budynku, natomiast najkorzystniejsze jest 1. piętro.

Ostatnią uwzględnioną cechą jest stan techniczny budynku, na który wpływa prowadzona gospodarka remontowa.

Z uwagi, iż wszystkie przyjęte do procesu wyceny nieruchomości położone są w bliskiej względem siebie odległości postanowiono nie stosować cechy „lokalizacja ogólna”.

Na analizowanym rynku odnotowano transakcje, które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 1).

Tabela 1

Data transakcji	Adres	Pow użytkowa	kondygnacja	Cena transakcyjna	cena 1 m ² p.u. lokalu
23.05.2025	Ul. Warszawska 16/2	81,17	2	550 000 zł	6 775,90
14.07.2025	ul. Kazimierza Wielkiego 14/46	94,20	4	630 000 zł	6 687,90
07.10.2025	ul. Sikorskiego 16/5	64,70	3	430 000 zł	6 646,06
23.10.2025	ul. Kombatantów 6/49	60,60	5	400 000 zł	6 600,66
20.01.2025	ul. Moniuszki 8A/1	69,10	2	450 000 zł	6 512,30
31.10.2025	ul. Nowowiejska 35/9	60,35	5	370 000 zł	6 130,90
14.11.2025	ul. Warszawska 20/4	65,08	2	375 000 zł	5 762,14
12.09.2025	ul. Zeglarska 7/8	63,70	2	350 000 zł	5 494,51

27.02.2026	ul. 3 Maja 4/12	76,20	4	418 000 zł	5 485,56
16.01.2026	ul. 3 maja 11/5	97,03	2	528 000 zł	5 441,62
21.03.2025	ul. Moniuszki 8A/15	68,80	3	350 000 zł	5 087,21
03.02.2026	ul. gen. J. Zajączka 10/1	98,40	1	500 000 zł	5 081,30
23.01.2026	ul. Pionierska 18/4a	78,00	1	365 000 zł	4 679,49
10.01.2025	ul. Daszyńskiego 7C/7	84,60	4	390 000 zł	4 609,93
13.08.2025	ul. gen. J. Zajączka 4/7	98,34	3	440 000 zł	4 474,27
13.03.2025	ul. Mazurska 2/2	116,00	1	490 000 zł	4 224,14
04.03.2026	ul. Jagiełły 10/13	60,80	3	256 000 zł	4 210,53
07.11.2025	ul. Pionierska 16/5	60,40	2	250 000 zł	4 139,07
03.02.2026	ul. 1 maja 9/4	61,20	1	230 000 zł	3 758,17
05.02.2026	ul. Wojska Polskiego 5/8	66,60	3	240 000 zł	3 603,60

Z uwagi na znaczne zróżnicowanie atrybutów rynkowych nieruchomości na analizowanym terenie nie było możliwe obliczenie wiarygodnego współczynnika zmiany cen z tytułu upływu czasu. Nie korygowano zatem cen trendem czasowym i przyjęto je bezpośrednio z aktów notarialnych.

Rynek pośrednictwa na lokalnym rynku nieruchomości jest dobrze rozwinięty.

Okres ekspozycji na lokalnym rynku nieruchomości podobnych wynosi od ok. 3 do 6 miesięcy.

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego dokonano uwzględniając:

- ☛ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ☛ cel wyceny;
- ☛ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☛ lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedmiot wyceny to lokal mieszkalny. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja mieszkalna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa do lokalu dla sposobu użytkowania jako lokal mieszkalny.

Obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- ☹ zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- ☹ cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ☹ ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.
- ☹ W podejściu porównawczym stosuje się metody:
- ☹ metodę porównywania parami,
- ☹ metodę korygowania ceny średniej,
- ☹ metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ☹ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- ☹ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- ☹ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- ☹ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- ☹ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.

- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wylczenie 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.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na dzień wyceny w stanie na dzień 21.03.2026 r.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji nieruchomości lokalowych, szczegółowych informacji od agencji obrotu lokalami mieszkalnymi oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości lokalowych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Stan techniczny budynku,
- Wielkość p. u. lokalu,
- Usytuowanie lokalu w budynku,
- Standard wykończenia lokalu.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 2

L.p.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy rynkowej na zróżnicowanie cen jednostkowych oraz opis cech rynkowych	
1.	Stan techniczny budynku	Dobry	Budynek z dość dobrze prowadzoną gospodarką remontową.
		Średni	Budynek z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową, widoczne częściowe naturalne oznaki zużycia, wymaga częściowych prac remontowych.
		Mała	Poniżej 80 m ²
2.	Wielkość p. u. lokalu	Średnia	Od 80 m ² do 100 m ²
		Duża	Powyżej 1000 m ²
3.		Korzystne	1. piętro budynku

4.	Standard wykończenia lokalu	Usytuowanie lokalu w budynku	Średnio korzystne	Parter, kondygnacje pośrednie.
			Niekorzystne	4 piętro i powyżej.
			Dobry	Lokal po przeprowadzonym remoncie generalnym, wykończony przy użyciu dobrej jakości materiałów wykończeniowych.
			Średni	Lokal po przeprowadzonym częściowym remoncie, wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości.
			Słaby	Lokal wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej i niskiej jakości, z widocznymi oznakami zużycia.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

W zbiorze tym określono:

Cenę maksymalną $C_{max} = 6\,775,90 \text{ zł/m}^2$

Cenę minimalną $C_{min} = 3\,603,60 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 6\,775,90 \text{ zł/m}^2 - 3\,603,60 \text{ zł/m}^2 = 3\,172,30 \text{ zł/m}^2$$

Wagi cech rynkowych jako mierniki wpływu tych cech na ceny określono w drodze badania rynku. Określenie wag cech rynkowych pokazuje tabela poniżej.

Tabela 3

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Stan techniczny budynku	20	634,46
2	Wielkość p.u. lokalu	15	475,84
3	Usytuowanie lokalu w budynku	10	317,23
4	Standard wykończenia lokalu	55	1 744,76
Ogółem:		100	3 172,30

Za podstawę określenia prawa własności nieruchomości lokalowej, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie wtórnym. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela 4

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANIA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Warszawska 15/5	ul. Pionierska 16/5	ul. Mazurska 2/2	ul. gen. J. Zajączka 4/7
Data transakcji		2025.11.07	2025.03.13	2025.08.13
Kondygnacja	4	2	1	3
Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	84,30	60,40	116,00	98,34
Cena 1 m ² p.u. [zł]		4 139,07	4 224,14	4 474,27
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna
Wielkość lokalu mieszkalnego	średnia	mała	duża	średnia
Usytuowanie lokalu w budynku	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne

Standard wykończenia lokalu	niski	niski	średni	średni
--------------------------------	-------	-------	--------	--------

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni użytkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego na dzień wyceny w stanie na dzień 21.03.2026 r.:

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Warszawska 15/5	ul. Pionierska 16/5	ul. Mazurska 2/2	ul. gen. J. Zajączka 4/7
Data transakcji		2025.11.07	2025.03.13	2025.08.13
Kondygnacja	4	2	1	3
Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	84,30	60,40	116,00	98,34
Cena 1 m ² p.u. [zł]		4 139,07	4 224,14	4 474,27
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna
		317,23 zł	317,23 zł	0,00 zł
Wielkość lokalu mieszkalnego	średnia	mała	duża	średnia
		-237,92 zł	237,92 zł	0,00 zł
Usytuowanie lokalu w budynku	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		-158,61 zł	0,00 zł	0,00 zł
Standard wykończenia lokalu	niski	niski	średni	średni
		0,00 zł	-872,38 zł	-872,38 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-79,31 zł	-317,23 zł	-872,38 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		4 059,77 zł	3 906,91 zł	3 601,89 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p.u. lokalu		3 856,19 zł		

Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego na dzień wyceny w stanie na dzień 21.03.2026 r.:

$$W_L = W_{1m} \times P = 84,30 \text{ m}^2 \times 3\,856,19 \text{ zł/m}^2 = 325\,076,82 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_N = 325\,000 \text{ zł}$

Słownie: trzysta dwadzieścia pięć tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości rynkowej udziałów przysługujących współwłaścicielowi nieruchomości

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 3/128 w prawie własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 5 położony w Giżycku przy ul. Warszawskiej 15 w stanie na dzień 21-03-2023 r. Udział 3/128 przysługuje Panu Robertowi Starosz

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień 21-03-2026 r. wynosi:

$$W_N = 325\,000 \text{ zł}$$

Słownie: trzysta dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 3/128 w prawie własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień 21-03-2026 r. wynosi:

$$W_{UN} = W_N * 3/128 = (325\,000 \text{ zł} / 128) * 3 = 7\,617,19 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 7 617,00 zł

Słownie: siedem tysięcy sześćset siedemnaście złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego na dzień wyceny w stanie na dzień 21.03.2026 r. wynosi **325 000 zł** jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniając atrybuty lokalu takie jak: stan techniczny budynku, wielkość p. u. lokalu, usytuowanie lokalu w budynku oraz standard wykończenia lokalu. Określona wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym. **Wartość udziałów 3/128 w prawie własności lokalu, które przysługują Panu Robertowi Starosz wynosi 7 617 zł**

Wycenę sporządzono bez możliwości wykonania oględzin wewnątrz lokalu. Na potrzeby wyceny przyjęto słaby standard wykończenia.

Do określenia wartości prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego przeanalizowano rynek lokalny miasta Giżycko. Okres monitorowania rynku przyjęto od kwietnia 2024 roku do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ☞ 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.

- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3 Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- 11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.8. Zgodnie z art. 995. § 1. Ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. „Wartość przedmiotu darowizny oblicza się według stanu z chwili jej dokonania, a według cen z chwili ustalania zachowku.” Z uwagi na znaną datę zgonu, datę na którą określono stan przedmiotowej nieruchomości przyjęto datę zgonu, tj. 21.03.2026 r. (na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 1257/2022 z dnia 10.03.2022 r.). Z uwagi na brak postanowienia o nabyciu zachowku wartość przedmiotowej nieruchomości przyjęto na dzień wykonania operatu, tj. 21.03.2026 r.
- 11.9. Powierzchnię użytkową lokalu oraz rozkład jego pomieszczeń przyjęto na podstawie zapisów księgi wieczystej. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wynik wyceny jeżeli zapisy w księdze wieczystej są niezgodne ze stanem faktycznym.
- 11.10. W związku z brakiem możliwości oględzin wewnętrznych nieruchomości, w wycenie standard wykończenia oraz stan techniczny lokalu przyjęto zgodnie z wytycznymi Zleceniodawcy jako słaby. W wycenie stan techniczny budynku został oceniony wyłącznie na podstawie oględzin zewnętrznych. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wynik wyceny jeśli faktyczny standard wykończenia lub stan techniczny lokalu i budynku jest inny od założonego.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

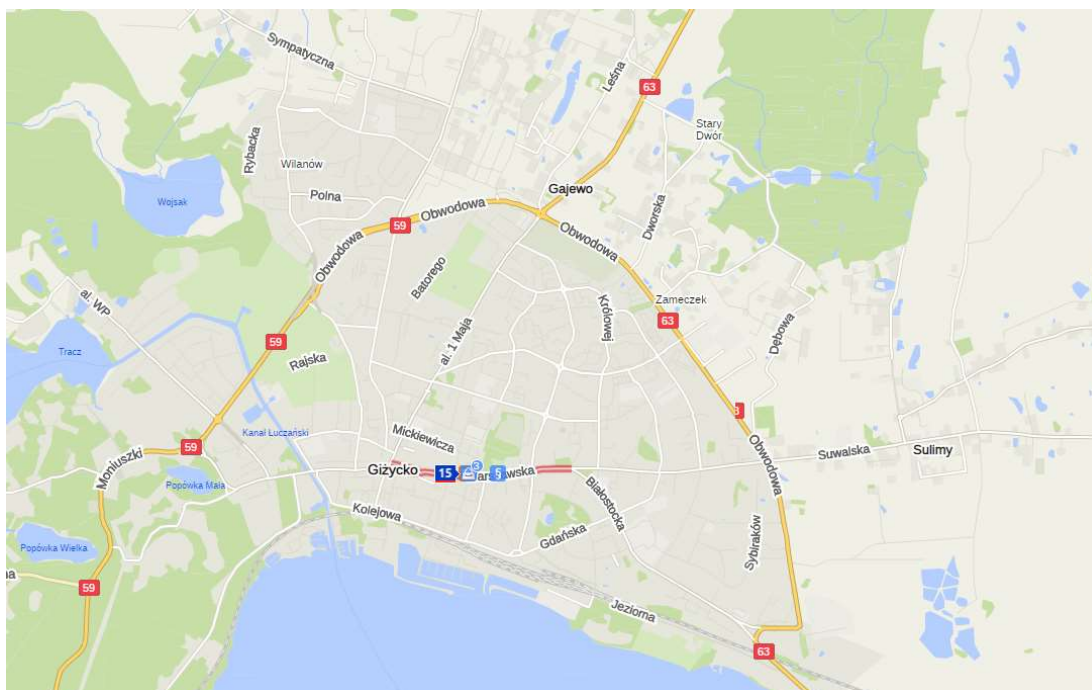


13. ZAŁĄCZNIKI

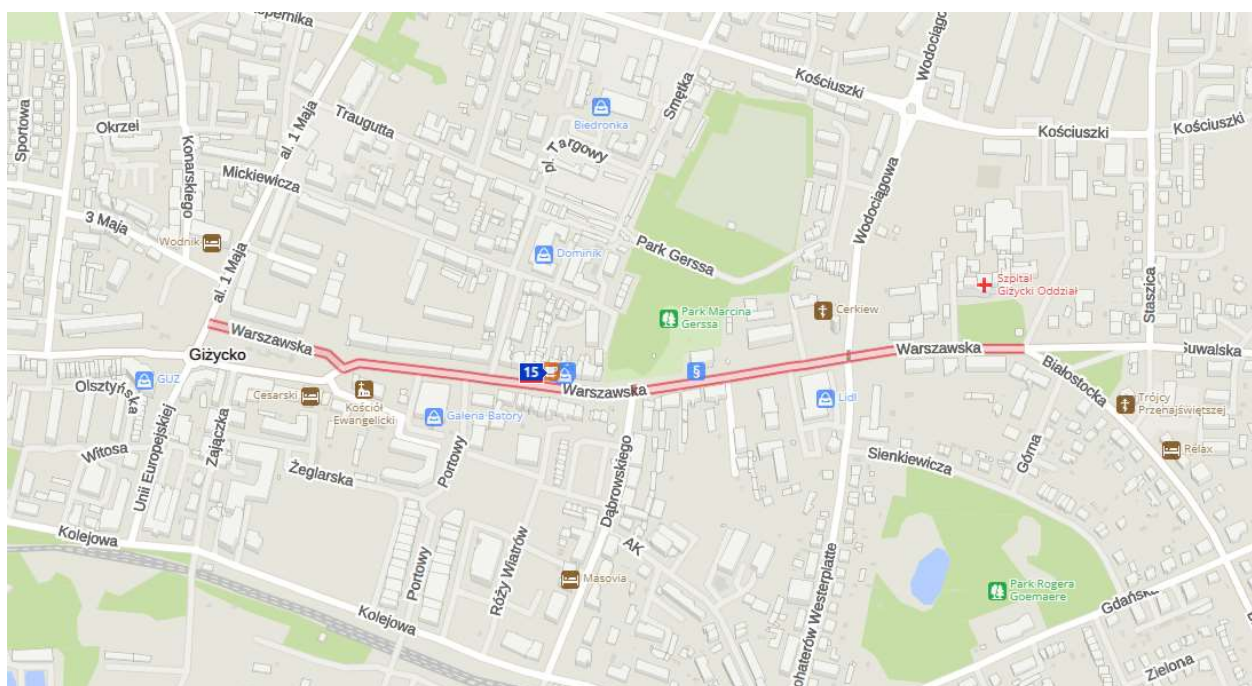
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania KW nr OL1G/00029383/2
- 13.4. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Widok budynku



Widok otoczenia i drogi dojazdowej



Załącznik 13.3. PROTOKÓŁ Z BADANIA KW

Typ Księgi: LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**DZIAŁ I -Oznaczenie nieruchomości**

Położenie:

Województwo: -

Powiat: -

Miejscowość: Giżycko

Ulica: Warszawska

Numer budynku : 15

Numer Lokalu: 5

Przeznaczenie: lokal mieszkalny

Opis lokalu: 3 pokoje, kuchnia, składówka, przedpokój, garderoba, łazienka

Pomieszczenie przynależne: piwnica

Odrębność: tak

Kondygnacja: -

Powierzchnia: 84,30 m²**DZIAŁ I –Spis praw związanych z własnością**

wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 71/1000

numer księgi wieczystej / 00015994

/

DZIAŁ II - Własność**Numer udziału w prawie: 1**

Stanisława Suchocka i Tadeusz Suchocki – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

DZIAŁ III - Ciężary i ograniczenia

Numer prawa: 1 Ostrzeżenie

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym - spadek po Tadeuszu Suchockim i Krzysztofie Adamie Suchockim nabyły osoby wymienione w postanowieniu i ns 397/23 z dnia 19.02.2025R.

Osoba Fizyczna: Stanisława Suchocka Dorota Starosz Joanna Rosiak, Robert Starosz, Krystian Bartłomiej Starosz

DZIAŁ IV - Hipoteki

Brak wpisów





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

DT Consulting Tomasz Czerwiński

10-698 Olsztyn, ul. Grażyny Langowskiej 8 8

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019185

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: 06/10/2025 - 05/10/2026

na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR

słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 293.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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