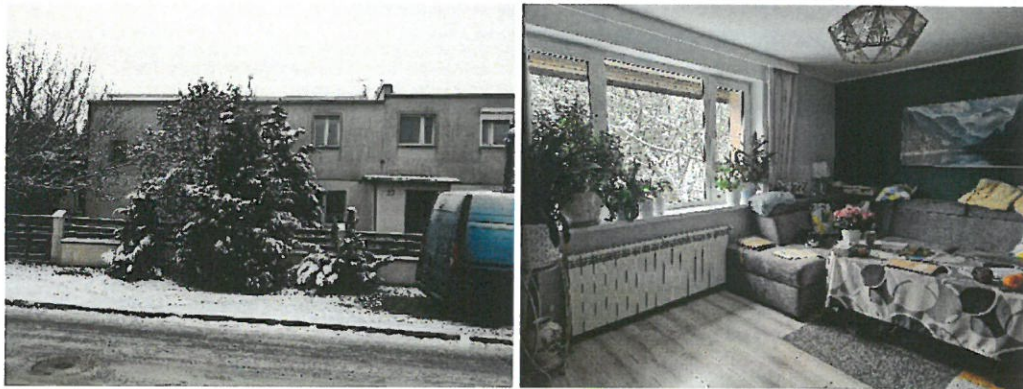


## OPERAT SZACUNKOWY

### UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ ZLOKALIZOWANEJ W POZNANIU, PRZY UL. DARŁOWSKIEJ 27 ZAPISANEJ W KW NR PO1P/00010829/4



#### OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

powiat	-	Miasto Poznań
jednostka ewidencyjna	-	M. Poznań
obręb	-	Krzyżownicy
arkusz	-	17
działka	-	112/1
powierzchnia	-	0,0858 ha
księga wieczysta	-	PO1P/00010829/4

Określona wartość rynkowa udziału 2/9 cz. przypadającego pani Hannie Grzybowskiej we współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w KW nr PO1P/00010829/4, wg stanu na dzień wizji terenowej:

**483 600 zł**

słownie: czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące sześćset złotych

#### Opracowanie:

Grzegorz Szczurek  
Nr upr. 4172

Michał Woźnica  
Nr upr. 4864



Poznań, dnia 15 grudnia 2023 roku

## SPIS TREŚCI

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
2. PRZEDMIOT WYCENY
3. ZAKRES WYCENY
4. CEL WYCENY
5. PODSTAWA OPRACOWANIA
6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
13. ZAŁĄCZNIKI

Zał. nr 1. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Zał. nr 2. Protokół z badania KW nr PO1P/00010829/4 z dnia 28 listopada 2023 roku.

Zał. nr 3. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 29 listopada 2023 roku

Zał. nr 4. Kserokopia mapy zasadniczej w skali 1:500.

Zał. nr 5. Polisa ubezpieczeniowa

**1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO****1.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI****1.1.1. Położenie:** Poznań, ul. Darłowska 27.**1.1.2. Oznaczenie wg ewidencji gruntów:****obręb:** Krzyżowniki; **mapa:** 17; **działka nr:** 112/1; **powierzchnia:** 858 m<sup>2</sup>; **KW nr:** PO1P/00010829/4**1.1.3. Rodzaj nieruchomości**

Nieruchomość położona jest na osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Najbliższe otoczenie stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne, zarówno kilkunasto jak i kilkudziesięcioletnie. W zasięgu mieszczą się punkty handlowo-usługowe. Dojazd zapewnia ul. Darłowska, będąca drogą utwardzoną asfaltem, oświetloną, z utwardzonym poboczem, o niskim, lokalnym natężeniu ruchu.

Na przedmiot wyceny składa się działka nr 112/1 o powierzchni 858 m<sup>2</sup>, o kształcie regularnym, prostokątnym oraz płaskim ukształtowaniu terenu. Nieruchomości posiada całkowite ogrodzenie wykonane w zróżnicowanej formie, zarówno murowane z przęsłami drewnianymi oraz z siatki ogrodzeniowej. Część niezabudowana w całości jest zagospodarowana trawnikiem z nasadzeniami ozdobnymi – zarówno drzewa jak i krzewy. Uzbrojenie stanowią następujące sieci: energia elektryczna, wodociągowa, gazowa, kanalizacyjna (miejska). Na działce znajduje się budynek garażowo – gospodarczy o powierzchni użytkowej 54,83 m<sup>2</sup>. Obiekt murowany o dobrym stanie technicznym.

Na przedmiotowej nieruchomości mieści się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Wybudowany został w konstrukcji tradycyjnej pod koniec lat 50-tych XX w. przebudowywany w latach 70-tych i 90-tych. Budynek jest obiektem piętrowym, podpiwniczonym. Powierzchnia użytkowa wynosi 322,88 m<sup>2</sup>. Pomieszczenia wykończone są średniej jakości materiałami. Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, C.O. (trzy piece gazowe).

**1.2. CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

**1.3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:**

Określona wartość rynkowa udziału 2/9 cz. przypadającego pani Hannie Grzybowskiej we współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w KW nr PO1P/00010829/4, wg stanu na dzień wizji terenowej:

**483 600 zł**

słownie: czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące sześćset złotych

**1.4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Data sporządzenia wyceny	15.12.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	15.12.2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	28.11.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	28.11.2023 r.

(pieczęć i podpis)

## 2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, zlokalizowana w Poznaniu przy ul. Darłowskiej 27, zapisana w KW nr PO1P/00010829/4, w prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

Dane ewidencyjne:

**obręb:** Krzyżowniki; **mapa:** 17; **działka nr:** 112/1; **powierzchnia:** 858 m<sup>2</sup>; **KW nr:** PO1P/00010829/4

## 3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto udziału 2/9 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zapisanej w KW nr PO1P/00010829/4 przypadający Pani Hannie Grzybowski, wg stanu na dzień wizji terenowej.

## 4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## 5. PODSTAWA OPRACOWANIA

### 5.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca: Pani Hanna Grzybowska.  
dla Estate Solution Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Dmowskiego 124/3.

### 5.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

- 5.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463)
- 5.2.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U.2023, poz. 1832 z dnia 2023.09.08).
- 5.2.3. Kodeks Cywilny - Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509. tj. z dnia 2021.09.27).
- 5.2.4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe – tekst jednolity (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860.)

### 5.2. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

#### 5.3.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY

- 5.3.1.1. Oględziny przeprowadzone w dniu 28 listopada 2023 roku.
- 5.3.1.2. Protokół z badania KW nr PO1P/00010829/4 z dnia 28 listopada 2023 roku.
- 5.3.1.3. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 29 listopada 2023 roku
- 5.3.1.4. Kserokopia mapy zasadniczej w skali 1:500.
- 5.3.1.5. Polisa ubezpieczeniowa.
- 5.3.1.6. Dokumentacja budowlana.

#### 5.3.2. O RYNKU LOKALNYM

- 5.3.2.1. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w bazie danych Estate Solution Sp. z o.o.
- 5.3.2.2. Informacje uzyskane z Internetu i prasy specjalistycznej.

## 6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- |      |  |               |
|------|--|---------------|
| 6.1. | Data sporządzenia wyceny   | 15.12.2023 r. |
| 6.2. | Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny                       | 15.12.2023 r. |
| 6.3. | Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 28.11.2023 r. |
| 6.4. | Data dokonania oględzin nieruchomości                                    | 28.11.2023 r. |

## 7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 7.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

#### Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w Poznaniu na terenie dzielnicy Jeżyce, obręb Krzyżowniki, przy ul. Darłowskiej 27.

**Aglomeracja poznańska** zajmuje centralny obszar województwa wielkopolskiego. Obszar aglomeracji wynosi 3 917 km<sup>2</sup> (13,1% powierzchni województwa wielkopolskiego) w układzie dwóch pierścieni gmin otaczających miasto centralne - łącznie 28 gmin. Zamieszkuje tu prawie 1,1 mln osób, którzy stanowią 30% ludności województwa. Liczne badania, koncepcje i rankingi dotyczące procesów rozwoju polskich aglomeracji wskazują 2-3 pozycję aglomeracji poznańskiej w kraju. Według danych GUS-u powierzchni i ludności w przekroju terytorialnym Polski w 2007 roku, Poznań ma 564 951 mieszkańców (piąte miejsce w kraju), powierzchnię 262 km<sup>2</sup> (szóste miejsce w kraju) i gęstość zaludnienia 2 158 osób na kilometr kwadratowy. Poznaniacy stanowią 17,3% mieszkańców województwa wielkopolskiego i 1,5% mieszkańców Polski. Poznań to dynamiczny ośrodek gospodarczy, akademicki, naukowy i kulturalny. Według zewnętrznych ocen przeprowadzonych przez agencję ratingową Moody's Investors Service, pod względem wiarygodności dla inwestorów nieznacznie ustępuje Warszawie. W Poznaniu działa osiem państwowych szkół wyższych i kilkanaście prywatnych, kształcących ok. 133 000 studentów. Na 1000 mieszkańców przypada 221 studentów - wśród dużych polskich miast Poznań zajmuje pod tym względem pierwsze miejsce.



Miasto jest silnie powiązane komunikacyjnie i ekonomicznie z otaczającymi je gminami powiatu poznańskiego (ze wspólną infrastrukturą np. wodociągami). Obecnie zauważa się przenoszenie mieszkańców z samego Poznania do ościennych miejscowości. Miasto podzielone jest na pięć dzielnic nieposiadających odrębności administracyjnej, jednakże wciąż posiadają one część instytucji gminnych oraz administracji państwowej.

Granice dzielnicy **Jeżyce** wytyczają następujące ulice: Obornicka, Lechicka, Piątkowska, Księcia Mieszka I, Kazimierza Pułaskiego, Franklina Delano Roosevelta i Bukowska. W skład tej administracyjnej dzielnicy wchodzi mniejsze, będące niegdyś osobnymi osadami, obszary zwyczajowo również nazywane dzielnicami: Jeżyce, Sołacz, Bonin, Winiary (część), Ogrody, Podolany, Wola, Ławica (część), Gołęczin, Smochowice, Krzyżowniki, Strzeszyn, Strzeszynek, Kiekrz. Obecnie Jeżyce pełnią głównie funkcję mieszkalną i rekreacyjną. Występują tu osiedla o zabudowie wielorodzinnej (Bonin i Winiary - północno-wschodnia i wschodnia część dzielnicy), zwarte obszary zabudowane XIX-wiecznymi kamienicami (Jeżyce "w wąskim znaczeniu" - południowo-wschodnia część dzielnicy) oraz zabudowa jednorodzinna w północno-wschodniej części dzielnicy. W części południowo-zachodniej dominują tereny zielone, w tym lasy komunalne (gołęciński klin zieleni) oraz port lotniczy Poznań-Ławica i koszary WP. Na terenie Jeżyc znajdują się również duże zbiorniki wodne - Jezioro Kierskie, Jezioro Strzeszyńskie i Rusalka. Główną ulicą dzielnicy jest ul. Dąbrowskiego (8,5 km - najdłuższa ulica Poznania), która wraz z ul. Lutycką stanowi obwodnicę miasta dla jadących drogą krajową nr 2 wschód-zachód. Drugą ważną arterią komunikacyjną jest ul. Niestachowska (część II ramy komunikacyjnej miasta) przedłużająca się w ul. Obornicką (droga krajowa nr 11 w kierunku na Piłę).

**Krzyżowniki** – część Poznania, w zachodnim obszarze miasta, na osiedlu Krzyżowniki-Smochowice, która jest dawną podpoznańską wsią, występującą już w dokumentach z XIV wieku. Leży w zachodniej części Poznania blisko drogi krajowej numer 92 (dawna DK2 na Świecko) w kierunku Pniew. Krzyżowniki praktycznie w całości są terenem o zabudowie jednorodzinnej w sąsiedztwie lasu i jezior. Krzyżowniki bywają mylone ze Smochowicami. Krzyżowniki wraz ze Smochowicami tworzą osiedle - Krzyżowniki-Smochowice.

**Dokumentacja fotograficzna – droga dojazdowa oraz otoczenie nieruchomości**

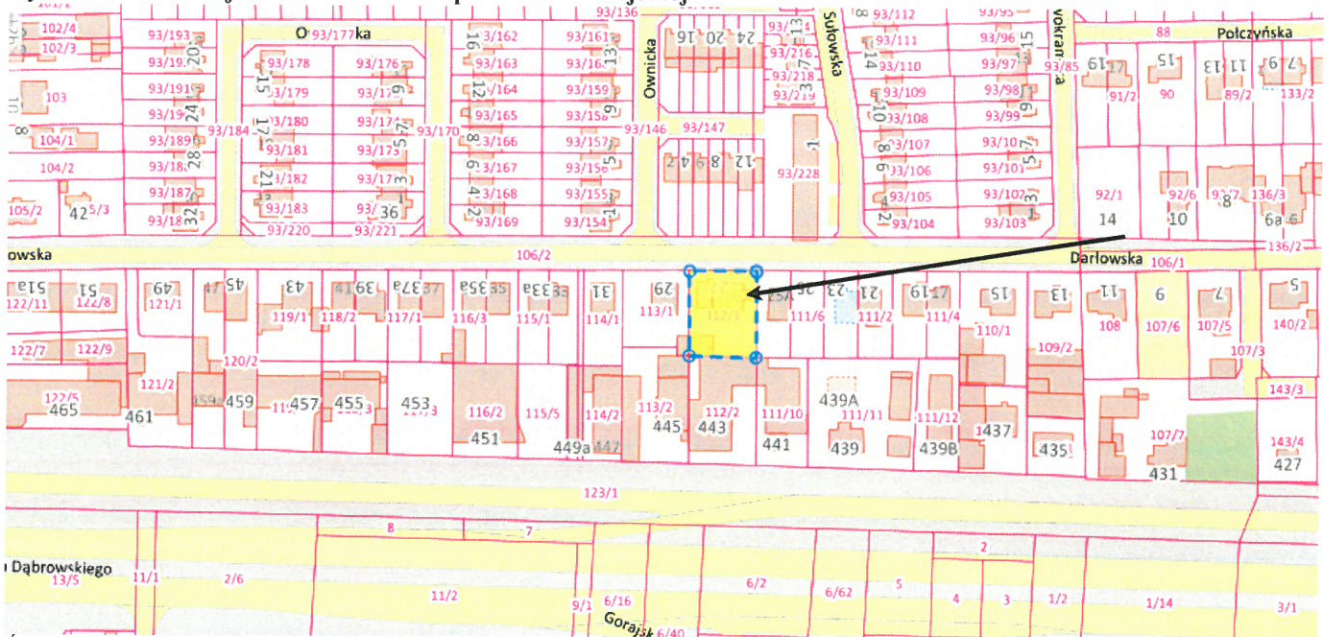




**Otoczenie**

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne, w znacznej części kilkudziesięcioletnie, wybudowane w analogicznej formie co przedmiot wyceny. W zasięgu mieszczą się niezbędne punkty handlowo-usługowe. W promieniu 500 m znajdują się przystanki komunikacji miejskiej autobusowej. Dojazd do nieruchomości odbywa się ul. Darłowską, będącą drogą utwardzoną asfaltem, urządzoną (chodniki, oświetlenie), o korzystnym stanie techniczno- użytkowym i niskim natężeniu ruchu.

**Rysunek: Lokalizacja nieruchomości w przestrzeni miejskiej**



Źródło: [http://sip.geopoz.pl/poznan\\_internet\\_ewid.php](http://sip.geopoz.pl/poznan_internet_ewid.php)

**Opis niezabudowanej części nieruchomości**

Na przedmiot wyceny składa się działka nr 112/1 o powierzchni 858 m<sup>2</sup>, o kształcie regularnym, prostokątnym oraz płaskim ukształtowaniu terenu. Nieruchomości posiada całkowite ogrodzenie wykonane w zróżnicowanej formie, zarówno murowane z przęsłami drewnianymi oraz z siatki ogrodzeniowej. Część niezabudowana w całości jest zagospodarowana trawnikiem z nasadzeniami ozdobnymi – zarówno drzewa jak i krzewy. Uzbrojenie stanowią następujące sieci: energia elektryczna, wodociągowa, gazowa, kanalizacyjna (miejska). Na działce znajduje się również budynek garażowo – gospodarczy o powierzchni użytkowej 54,83 m<sup>2</sup>. Obiekt murowany o dobrym stanie technicznym. Dojście do budynku zostało utwardzone.

Uzbrojenie stanowią następujące sieci:

- energia elektryczna,
- wodna,
- kanalizacyjna (miejska),
- gazowa.

**Dokumentacja fotograficzna**

Zagospodarowanie działki oraz widok budynku



**Opis budynku mieszkalnego**

Na przedmiotowej nieruchomości mieści się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Wybudowany został w konstrukcji tradycyjnej pod koniec lat 50-tych XX w. przebudowywany w latach 70-tych i 90-tych. Budynek jest obiektem piętrowym, podpiwniczonym. Budynek przykryty jest dachem płaskim, pokryty jest papą termozgrzewalną. W budynku funkcjonalnie wyodrębniono trzy lokale mieszkalne. Jeden z nich znajduje się na parterze oraz piętrze, drugi na piętrze z dostępem z zewnętrznej klatki schodowej, trzeci zaś na parterze oraz w części podpiwniczenia. Powierzchnia użytkowa wynosi 322,88 m<sup>2</sup>. Pomieszczenia wykończone są średniej jakości materiałami. Na dachu budynku zainstalowano panele fotowoltaiczne.

Układ funkcjonalny pomieszczeń przedstawia się następująco:

Lokal nr 1:

- parter:

- wiatrołap o pow. 8,15 m<sup>2</sup>,
- korytarz o pow. 1,75 m<sup>2</sup>,
- garderoba o pow. 2,11 m<sup>2</sup>,
- komunikacja o pow. 6,93 m<sup>2</sup>,
- pokój o pow. 20,84 m<sup>2</sup>,
- pom. gospodarcze o pow. 9,43 m<sup>2</sup>,
- piętro:
  - komunikacja o pow. 5,75 m<sup>2</sup>,
  - pokój o pow. 20,84 m<sup>2</sup>,
  - korytarz o pow. 4,32 m<sup>2</sup>,
  - łazienka o pow. 2,93 m<sup>2</sup>,
  - kuchnia o pow. 9,29 m<sup>2</sup>,

**Powierzchnia użytkowa: 92,34 m<sup>2</sup>**

Lokal nr 2:

- piętro:
  - komunikacja o pow. 8,89 m<sup>2</sup>,
  - pokój o pow. 21,40 m<sup>2</sup>,
  - pokój o pow. 13,95 m<sup>2</sup>,
  - pokój o pow. 12,53 m<sup>2</sup>,
  - pokój o pow. 11,00 m<sup>2</sup>,
  - łazienka o pow. 7,07 m<sup>2</sup>,
  - kuchnia o pow. 18,81 m<sup>2</sup>,

**Powierzchnia użytkowa: 93,65 m<sup>2</sup>**

Lokal nr 3:

- piwnica:
  - komunikacja o pow. 6,98 m<sup>2</sup>,
  - pokój o pow. 19,75 m<sup>2</sup>,
  - pokój o pow. 11,89 m<sup>2</sup>,
  - łazienka o pow. 2,50 m<sup>2</sup>,
- parter:
  - wiatrołap o pow. 2,79 m<sup>2</sup>,
  - komunikacja o pow. 20,81 m<sup>2</sup>,
  - pokój o pow. 13,16 m<sup>2</sup>,
  - pokój o pow. 21,23 m<sup>2</sup>,
  - pokój o pow. 10,08 m<sup>2</sup>,
  - pokój o pow. 13,29 m<sup>2</sup>,
  - łazienka o pow. 5,32 m<sup>2</sup>,
  - kuchnia o pow. 9,09 m<sup>2</sup>,

**Powierzchnia użytkowa: 136,89 m<sup>2</sup>**

Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 322,88 m<sup>2</sup>.

Powierzchnię budynku ustalono na podstawie pomiarów sprawdzających dokonanych w dniu wizji terenowej w świetle okładzin ścian wewnętrznych.

**Opis konstrukcyjno-materiałowy:**

- fundamenty	: żelbetowe
- ściany nadziemna	: Murowane z cegły oraz z bloczków z betonu komórkowego
- ściany działowe	: elementy ceramiczne, drobnowymiarowe
- stropy	: Kleina, żelbetowe,
- stropodach	: z płyt korytkowych
- nadproża	: prefabrykowane betonowe
- pokrycie dachu	: papa termozgrzewalna



- rynny i rury spustowe	: z PCV
- schody	: prefabrykowane oraz stalowe
- stolarka okienna	: PCV, drewniana skrzynkowa
- parapety zewnętrzne	: klinkierowe
- stolarka drzwiowa	: - zewnętrzna – antywłamaniowa - wewnętrzna – typowa
- elewacja	: ocieplona styropianem, tynki cienkowarstwowe na siatce

**Wyposażenie w instalacje:**

- energia elektryczna,
- wodna,
- kanalizacyjna,
- gazowa,
- C.O. – trzy piece gazowe,

**Określenie stopnia zużycia:**

Budynek wybudowany została w latach 50-tych XX w. rozbudowywany w 70-tych i 90-tych w technologii tradycyjnej z dość dobrej jakości materiałów. Podczas wizji lokalnej nie zauważono ugięć ani deformacji stropów oraz ścian. Gospodarka remontowa prowadzona była w sposób systematyczny, budynek wykorzystywany jest zgodnie z jego przeznaczeniem na cele mieszkalne.

Stopień zużycia technicznego  $S_z = 15\%$

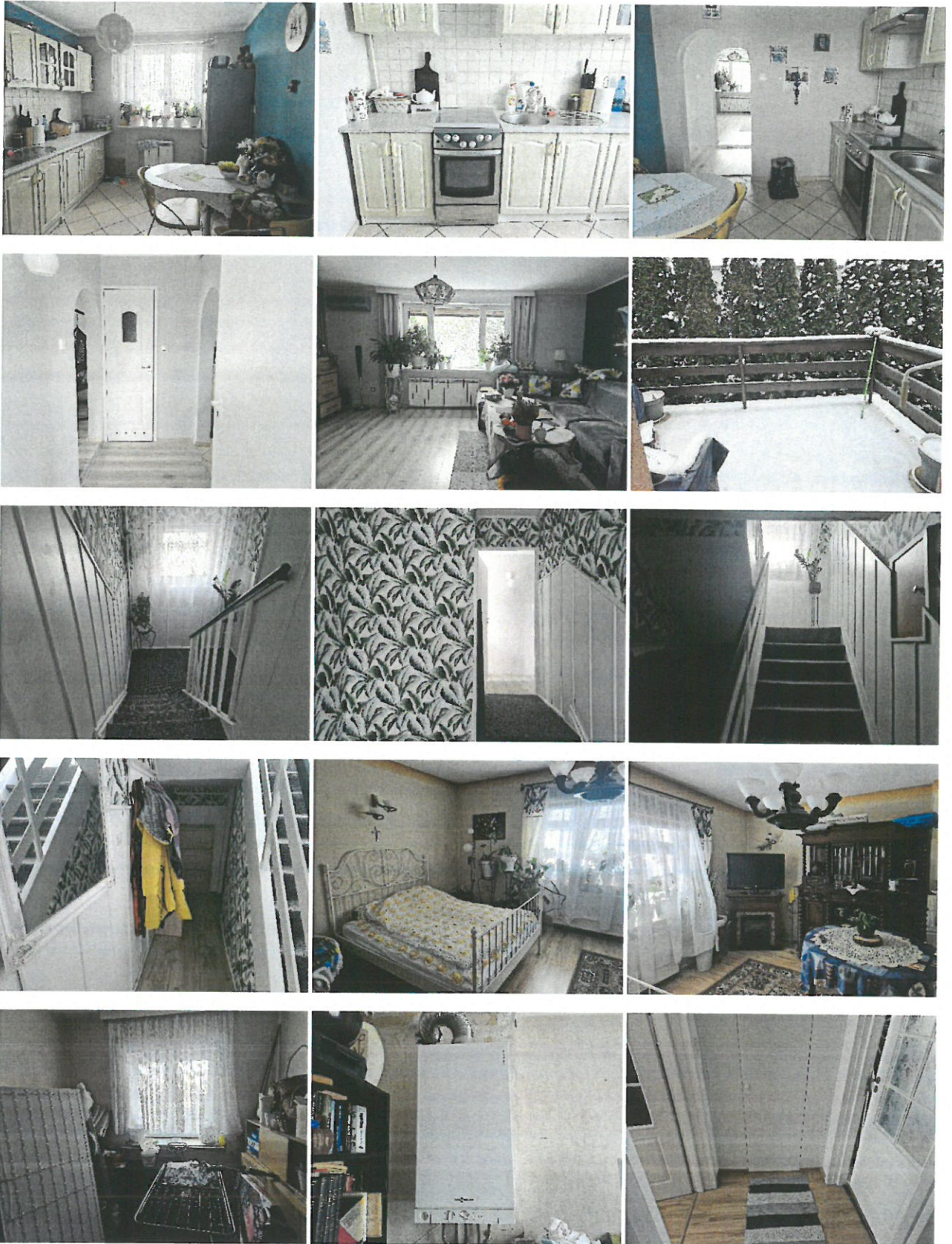
**Opis wykończenia pomieszczeń lokalu nr 1**

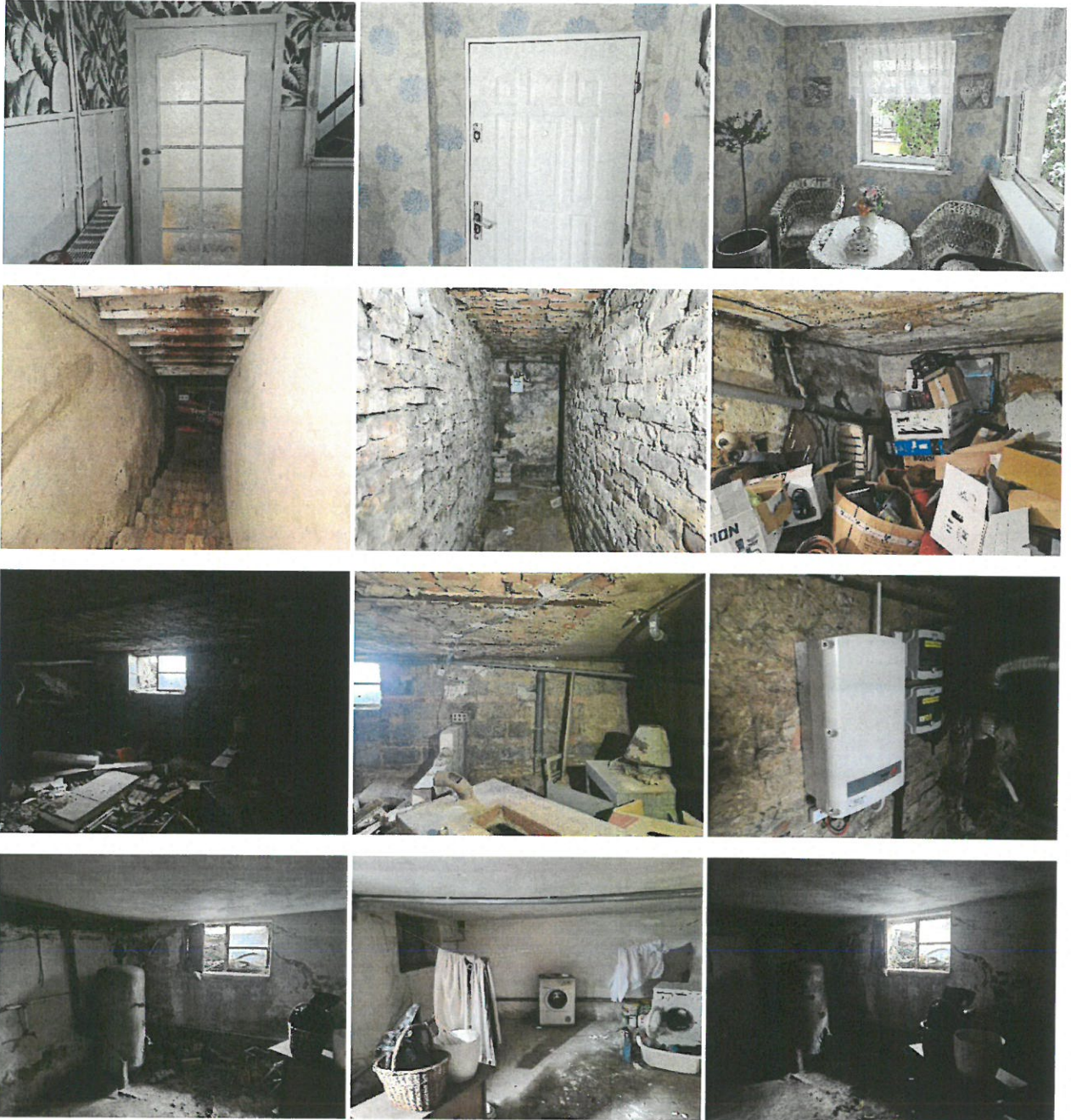
Pomieszczenia budynku wykończone są w następującym standardzie:

- podłogi:
  - panele podłogowe, płytki ceramiczne, wykładzina dywanowa,
- ściany:
  - malowane farbami emulsyjnymi, płytki ceramiczne, tapetowane, boazeria,
- sufity:
  - malowane farbami emulsyjnymi, kasetony
- grzejniki – stalowe, dwupłytkowe, w łazience drabinkowy,
- stolarka okienna PCV z roletami (na piętrze) oraz drewniana skrzynkowa,
- stolarka drzwiowa typowa, zew. antywłamaniowa,
- zabudowa kuchenna wykonana jest w dobrym standardzie.
- klimatyzacja w jednym pokoju.

Standard wykończenia pomieszczeń określono jako **średni**.

**Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń**
**Lokal nr 1 wraz z podpiwniczeniem**



### Opis wykończenia pomieszczeń lokalu nr 2

Pomieszczenia budynku wykończone są w następującym standardzie:

- podłogi:
  - panele podłogowe, płytki ceramiczne,
- ściany:
  - malowane farbami emulsyjnymi, płytki ceramiczne, tapetowane
- sufity:
  - malowane farbami emulsyjnymi,
- grzejniki – stalowe, dwupłytkowe, w łazience drabinkowy,
- stolarka okienna PCV,
- stolarka drzwiowa typowa, zew. antywłamaniowa,
- zabudowa kuchenna wykonana jest w dobrym standardzie.
- schody o konstrukcji stalowej, stopnice betonowe, zadaszenie z poliwęglanu.

Standard wykończenia pomieszczeń określono jako *średni*.

**Lokal nr 2**





**Opis wykończenia pomieszczeń lokalu nr 3**

Pomieszczenia budynku wykończone są w następującym standardzie:

- podłogi:
  - panele podłogowe, płytki ceramiczne,
- ściany:
  - malowane farbami emulsyjnymi, płytki ceramiczne, tapetowane
- sufity:
  - malowane farbami emulsyjnymi, kasetony
- grzejniki – stalowe, dwupłytowe, w łazience drabinkowy, żeberkowe,
- stolarka okienna PCV,
- stolarka drzwiowa typowa, zew. antywłamaniowa,
- zabudowa kuchenna wykonana jest w dobrym standardzie.
- schody o konstrukcji stalowej, stopnice betonowe, zadaszenie z poliwęglanu.

Standard wykończenia pomieszczeń określono jako **średni**.

**Lokal nr 3**





**Opis wykończenia pomieszczeń budynku garażowo – gospodarczego**

Pomieszczenia budynku wykończone są w następującym standardzie:

- posadzki:
  - betonowe,
- ściany:
  - otynkowane,
- sufity:
  - otynkowane
- stolarka okienna drewniana skrzynkowa,
- stolarka drzwiowa zew. stalowa,
- brama garażowa segmentowa
- instalacje: elektryczna.

**Budynek garażowo – gospodarczy**



**Określenie stopnia zużycia:**

Budynek wybudowany został w latach 70-tych XX w. w technologii tradycyjnej z dość dobrej jakości materiałów. Podczas wizji lokalnej zauważono pęknięcia ścian oraz liczne zawilgocenia. Gospodarka remontowa prowadzona była w sposób systematyczny, budynek wykorzystywany jest zgodnie z jego przeznaczeniem na cele garażowe.

Stopień zużycia technicznego  $S_z = 15\%$

**7.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotowa nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej nr PO1P/00010829/4. Księga wieczysta prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu. Ustalenia stanu prawnego nieruchomości dokonano na podstawie protokołu z badania z dnia 28 listopada 2023 roku.

**DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)**

Położenie: Poznań, Krzyżowniki, ul. Darłowska 27, działka 112/1, Teren mieszkaniowy. Powierzchnia: 858 m<sup>2</sup>.

**DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)**

Brak wpisu.

**DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)**

Dorota Stefaniak w udziale 1/10, 2/15, 2/45 i 2/45 części  
Maria Antkowiak w udziale 1/10, 2/15, 2/45 i 2/45 części  
Hanna Grzybowska w udziale 2/15, 2/45 i 2/45 części  
Stanisław Grzybowski w udziale 2/15 części

**DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)**

ogłoszono upadłość dłużnika - Hanny Grzybkowskiej, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej do udziału nr 4 do 2/15 części, udział nr 14 do 2/15 części, udział nr 15 do 2/15 części.

**DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)**

297 717,24 złotych – hipoteka przymusowa.

Uwaga!!!

W dziale III wpisano nieprawidłowo nazwisko, zamiast Grzybowska jest napisane Grzybkowska.

**Określenie wysokości udziału (W<sub>U</sub>)**

Zgodnie z zapisami w KW nr PO1P/00010829/4 oraz na podstawie wypisu z rejestru gruntów Pani Hanny Grzybowskiej przypada łącznie 2/9 części w nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Darłowskiej 17.

**7.3. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zgodnie z Art. 154 (ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy):

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy, a do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, zgodnie z art. 64 ust. 2 (Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych) Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, uchwalonym przez Radę Miasta Poznania uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 roku, wyceniana nieruchomość położona jest na terenie zabudowy niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami podstawowymi.

**8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY**

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (powołanej w pkt. 5.2.1.) wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach



rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny na rynku nieruchomości.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

*Podejście porównawcze* polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

*Podejście dochodowe* polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca nieruchomości zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, również po zainwestowaniu środków finansowych. W podejściu dochodowym wartość rynkowa odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku. Z tego względu przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca posługuje się typowymi stawkami czynszu, typowymi stopami zwrotu, odwzorowuje typowy sposób zarządzania i typowe umiejętności negocjacyjne.

*W podejściu mieszanym* stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntu. Zastosowanie metody pozostałościowej i kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym. Metodę wskaźników szacunkowych gruntu stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne w przypadku braku transakcji rynkowych.

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

W podejściu porównawczym stosuje się:

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

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

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

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

**Uwzględniając charakter wycenianej nieruchomości, do określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami:**

- na podstawie bazy danych określono cechy rynkowe wpływające na ceny transakcyjne nieruchomości,

- określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości,
- dokonano wyboru najbardziej podobnych nieruchomości do nieruchomości wycenianej,
- skorygowano kolejno ceny transakcyjne podobnych nieruchomości ze względu na różniące je cechy z nieruchomością wycenianą i określono ostateczną wartość nieruchomości.

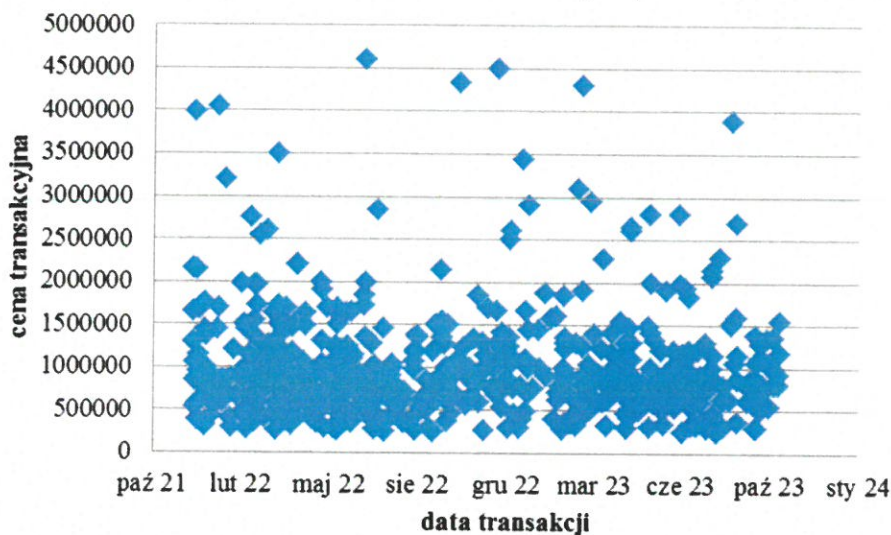
## 9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dokonano analizy transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wykonanymi w konstrukcji tradycyjnej na terenie m. Poznania w okresie ostatnich dwóch lat. Rozpatrywany rynek był bardzo dobrze rozwinięty. Obrót takimi nieruchomościami charakteryzuje się dużą różnorodnością pod względem przedmiotu dokonywanych transakcji. Celem poszukiwań były nieruchomości zabudowane budynkami powstałymi w ostatnich kilku- kilkunastu latach, wykonanych przy zastosowaniu technologii materiałów podobnych do tych, jakie były użyte przy wzniesieniu przedmiotowego budynku. Zbadano kilkaset transakcji nieruchomości zabudowanych o charakterze mieszkalnym. Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy przedmiotów obrotu rynkowego wyselekcjonowano nieruchomości reprezentatywne dla danego typu. Znalazły się w tej grupie poniżej przedstawione transakcje, wyłonione z badania przeprowadzonego wśród tych, które miały miejsce w okresie ostatnich dwóch lat. Ustalono, że niższy poziom cen prezentowały nieruchomości zabudowane budynkami o mniejszej powierzchni użytkowej i gorszym stanie technicznym. Ceny najwyższe dotyczyły nieruchomości atrakcyjnie położonych z dobrym dojazdem, o dużej powierzchni, wysokim standardzie i bogatym wyposażeniu, ciekawych walorach architektonicznych i korzystnym stanie techniczno – użytkowym.

Określony rynek okazał się dobrze rozwinięty, odnotowano na nim kilkaset transakcji, strukturę zbioru przedstawia poniższy wykres. Ceny przyjęte w procesie analizy oraz wyceny są cenami netto.

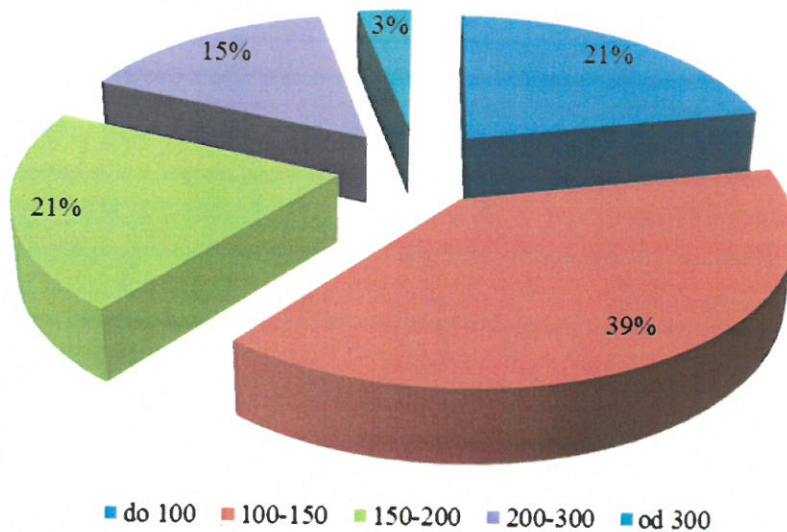
Na badanym rynku obserwowano wahania poziomu cen nieruchomości w badanym okresie, średni trend miesięczny określony dla badanej zbiorowości za pomocą regresji liniowej ukształtował się na poziomie dodatnim. Ostatecznie, mając na uwadze wyniki powyższej analizy, charakterystykę rynku lokalnego i aktualną sytuację na rynku nieruchomości, dlatego też dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu. W związku z tym przyjęto trend czasowy na poziomie +0,8% miesięcznie.

Wykres: Ceny transakcyjne nieruchomości na analizowanym rynku w okresie ostatnich dwóch lat.



W segmencie domów jednorodzinnych obserwuje się największy popyt na niewielkie domy jednorodzinne o powierzchni z przedziału od 100 m<sup>2</sup> do 150 m<sup>2</sup> (39%). Najmniejszą grupę stanowią klienci zdecydowani na budynki najmniejsze, o powierzchni powyżej 300 m<sup>2</sup> (3%).

Wykres: Struktura zbioru pod względem powierzchni użytkowej budynku (m2)



Przeciętni klienci preferują dobrze skomunikowane lokalizacje podmiejskie lub lokalizacje w mieście. Najchętniej kupują domy nowe, zbudowane z użyciem energooszczędnych technologii, gwarantujących niskie koszty utrzymania nieruchomości. Najmniejszym zainteresowaniem cieszą się duże, stare domy w mało atrakcyjnych lokalizacjach. Popularne stają się natomiast domy w stanie surowym lub developerskim do indywidualnego wykończenia, położone w podmiejskich miejscowościach. Wyraźnie zarysowuje się także segment klientów na domy w niskiej cenie do kapitalnego remontu.

Analizując transakcje stwierdzono, że ceny jednostkowe wahają się od około 250 000 zł do 4 600 000 zł. Różnice są spowodowane:

- lokalizacją i otoczeniem,
- powierzchnią działki,
- powierzchnią budynku,
- standardem wykończenia,
- uzbrojeniem terenu
- stanem zagospodarowania działki,
- funkcjonalnością,
- stanem technicznym,
- formą zabudowy.

Najwyższe ceny osiągają nieruchomości położone bliżej miast z dobrym do nich dojazdem. Istotne jest również otoczenie, a więc spokojna okolica, bliskość podstawowych punktów handlowo-usługowych i przystanków komunikacji miejskiej, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz położenie z dala od ruchliwych ulic. Na cenę wpływa rodzaj istniejącej zabudowy i jej intensywność, elementy ekologiczne i środowiskowo – społeczne. Wraz ze wzrostem powierzchni działki ceny transakcyjne rosną. Wpływ na wartość nieruchomości ma optymalna wielkość działki, stwarzająca możliwości swobodnego korzystania z nieruchomości, zabudowania jej innymi budynkami np. gospodarczymi, garażowymi, itp. im większa powierzchnia użytkowa budynku tym cena za 1m2 jest mniejsza. Bardzo ważny jest standard wykończenia a więc jakość zastosowanych materiałów budowlanych, jakość wykonawstwa budowlanego. Równie istotną cechą jest pełne uzbrojenie terenu w sieć elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Uporządkowany teren, z nasadzeniami w postaci drzew, krzewów, trawników itp. to kolejne cechy podnoszące cenę nieruchomości.

W kolejnym etapie celem poszukiwań były nieruchomości zabudowane budynkami wykonanymi przy zastosowaniu technologii i materiałów podobnych do tych, jakie zastosowano przy wzniesieniu przedmiotowego budynku. Aby przyjąć daną nieruchomość do analizy porównawczej musi ona posiadać cechy zbliżone do nieruchomości wycenianej pod względem lokalizacji, stanu technicznego, charakteru zabudowy oraz podobieństwa technologicznego.

Analiza zebranego materiału ograniczyła próbkę do kilkunastu pozycji spełniających poniższe kryteria:

- nieruchomość położona w m. Poznań,
- przedmiotem obrotu prawo własności,
- transakcja zawarta w okresie od grudnia 2021 roku do dnia wyceny,
- grunt zabudowany domem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej,

- powierzchnia działki mieszcząca się od 600 do 1500 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia budynku z przedziału od około 200 do 450 m<sup>2</sup>,

Cena transakcyjna zdeterminowana jest ponadto w znacznym stopniu przez rodzaj zabudowy – wyższe ceny osiągają budynki w zabudowie wolnostojącej, niższe natomiast zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej. In plus na wartość nieruchomości wpływają dodatkowe budynki, przy czym znaczenie ma ich wielkość, sposób użytkowania, wiek, stan techniczny oraz standard wykończenia.

Tabela: Zestawienie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Skoryg. cena transakcyjna [zł]
1	gru 21	Głowieniec	Mścibora	974	233,60	1 650 000	1 966 800
2	gru 21	Umultowo	Umultowska	778	203,70	1 675 000	1 996 600
3	gru 21	Strzeszyn	Gogola	851	260,00	1 750 000	2 086 000
4	sty 22	Junikowo	Glinianki	769	200,00	1 700 000	2 012 800
5	lut 22	Kiekrz	Remiszewskiej	832	249,87	1 980 000	2 328 480
6	lut 22	Plewiska	Szarotkowa	643	264,00	1 450 000	1 705 200
7	lut 22	Jeżyce	Startowa	958	250,00	1 550 000	1 822 800
8	lut 22	Umultowo	Umultowska	1307	370,00	1 970 000	2 316 720
9	mar 22	Kobylepole	Morwowa	1297	283,20	2 550 000	2 978 400
10	mar 22	Junikowo	Byczyńska	649	300,00	1 730 000	2 020 640
11	maj 22	Plewiska	Kaliowa	677	392,92	1 699 000	1 957 248
12	cze 22	Umultowo	Zagajnikowa	741	209,00	1 640 000	1 876 160
13	cze 22	Jeżyce	Piękna	975	293,10	1 650 000	1 887 600
14	gru 22	Podolany	Omańkowskiej	1244	404,00	2 500 000	2 740 000
15	mar 23	Umultowo	Widłakowa	1119	272,40	1 900 000	2 036 800
16	maj 23	Krzyżownicy	Sianowska	1254	273,00	2 000 000	2 112 000
17	cze 23	Golećcin	Kartuska	1130	266,40	1 830 000	1 917 840
18	wrz 23	Naramowice	Mołdawska	795	212,80	1 340 000	1 372 160

Na podstawie zebranych transakcji, obliczono podstawowe parametry statystyczne:

Średnia [zł]	2 063 013,78
Mediana [zł]	2 004 700,00
Odchylenie standardowe [zł]	360 851,93
Wsp. zmienności [-]	0,17
Maksimum [zł]	2 978 400,00
Minimum [[zł]	1 372 160,00
Zakres [zł]	1 606 240,00
Licznik [szt.]	18

Wartość współczynnika zmienności znacznie mniejsza od 40 % informuje, że średnia arytmetyczna dobrze oddaje charakter próby, a więc prawidłowo oddaje realia rynku. Średnia cena transakcyjna osiągnęła wartość 2 063 013,78 zł, natomiast odchylenie standardowe ukształtowało się na poziomie 360 851,93 zł. Mediana ukształtowała się na poziomie 2 004 700 zł. Średnia powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych wyniosła dla rozpatrywanej grupy 274 m<sup>2</sup>. Rozpiętość cen wynosi około 1 606 240 zł.

Na podstawie analizy transakcji kupna-sprzedaży domów mieszkalnych położonych na analizowanych obrębach stwierdzono, że na wartość domów mieszkalnych mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atributy cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

1. Lokalizacja i otoczenie – 25%,
2. Standard wykończenia pomieszczeń/Stan techniczny – 30%,
3. Powierzchnia użytkowa budynku – 15%,
4. Powierzchnia działki – 15%,
5. Stan zagospodarowania działki – 5%,
6. Funkcjonalność – 10%,

**Tabela. Opis cech rynkowych**

<p>1. <b>Lokalizacja budynku</b> – odległość od placówek administracyjnych, służby zdrowia, położenie w sąsiedztwie centrów handlowo – usługowych, obiektów administracji, kultury i oświaty, dostępność komunikacyjna – ilość linii autobusowych, a także odległość od dworców PKP i autobusowych, oraz elementy środowiskowo – społeczne i ekologiczne, odległość od terenów zieleni, hałas komunikacyjny.</p> <p><b>Otoczenie</b> – korzystny wpływ na wartość ma bliskość terenów leśnych, harmonijne zagospodarowanie terenów przyległych; negatywny wpływ ma występowanie w sąsiedztwie terenów niezagospodarowanych, obszarów o charakterze przemysłowym, ciągów komunikacyjnych o intensywnym ruchu kołowym</p>	<p><b>- b. korzystna</b> położenie w bliskim sąsiedztwie obiektów służby zdrowia i oświaty, centrów handlowo – usługowych, itp., bardzo dobra dostępność komunikacyjna, przede wszystkim tereny uznawane za atrakcyjne, okolica zadbane, bliskie sąsiedztwo terenów rekreacyjnych, klinów zieleni, nieznaczny hałas komunikacyjny, dość duże poczucie bezpieczeństwa</p> <p><b>- korzystna</b> Warunki pośrednie</p> <p><b>- przeciętna</b> położenie w dalszej odległości w/w obiektów, przeciętna sieć komunikacyjna i połączenie z innymi miejscowościami, tereny o przeciętnych walorach środowiskowo – społecznych, stosunkowo dalekie sąsiedztwo terenów rekreacyjnych, hałas komunikacyjny stosunkowo duży lub bardzo duży, okolica raczej zaniedbana, mało zieleni, niskie poczucie bezpieczeństwa.</p>
<p>2. <b>Standard wykończenia pomieszczeń</b> i nowoczesność urządzenia, elementy wykończenia wnętrza (podłogi, ściany i sufity), rozwiązania materiałowe, w tym jakość dobranych materiałów/<b>Stan techniczny</b> elementów konstrukcyjnych oraz wyposażenie budynku w instalacje i urządzenia techniczne – wiek budynku, konstrukcja, w tym utrzymanie budynku, jakość i ilość wykonywanych prac bieżących i remontów.</p>	<p><b>- podwyższony</b> pomieszczenia wykończone b. dobrej jakości materiałami, atrakcyjna estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne oraz funkcjonalne na bardzo dobrym poziomie/ stan techniczny typowy dla budynków nowych wykonanych z bardzo dobrych jakościowo materiałów z zachowaniem zasad sztuki budowlanej, budynki w pełni wyposażone w instalacje, stan instalacji bardzo dobry,</p> <p><b>- średni</b> pomieszczenia wykończone dość dobrej jakości materiałami, korzystna estetyka wnętrza, rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne oraz funkcjonalne na dobrym poziomie/ stan techniczny budynki wykonane z dobrych jakościowo materiałów z zachowaniem zasad sztuki budowlanej wymagające wykonania drobnych prac (np. przemaalowanie powłok malarskich), budynki wyposażone w instalacje, stan instalacji dobry,</p> <p><b>- dostateczny</b> pomieszczenia wykończone przeciętnej jakości materiałami, estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjnej na przeciętnym poziomie/ budynki wykonane z dobrych jakościowo materiałów z zachowaniem zasad sztuki budowlanej wymagające wykonania drobnych prac, budynki nie w pełni wyposażone w instalacje, stan instalacji dobry,</p>
<p>3. <b>Powierzchnia użytkowa budynku</b></p>	<p><b>- średnia</b> budynki o powierzchni do 260 m<sup>2</sup></p> <p><b>- duża</b> budynki o powierzchni powyżej 260 do 330 m<sup>2</sup></p> <p><b>- bardzo duża</b> budynki o powierzchni powyżej 330 m<sup>2</sup></p>
<p>4. <b>Powierzchnia działki</b></p>	<p><b>- mała</b> powierzchnia działki do 800 m<sup>2</sup></p> <p><b>- średnia</b> powierzchnia działki o powyżej 800 do 1000 m<sup>2</sup></p> <p><b>- duża</b> budynki o powierzchni powyżej 1 000 m<sup>2</sup></p>
<p>5. <b>Stan zagospodarowania</b>, związany z ewentualną koniecznością poniesienia kosztów rozbiórki lub uporządkowania terenu (w tym stan techniczny obiektów wzniesionych na gruncie – itp. studnie, ogrodzenia, itp.)</p>	<p><b>- korzystny</b> teren zadbane, ogrodzony – ogrodzenie w bardzo dobrym stanie technicznym o dużych walorach estetycznych, liczne nasadzenia, teren obsiany trawą lub utwardzony, itp., wykluczone wydatki na uporządkowanie terenu bądź rozbiórkę obiektów.</p> <p><b>- przeciętny</b> teren zadbane, ogrodzony – ogrodzenie w co najmniej dobrym stanie technicznym o znacznych walorach estetycznych, nasadzenia, teren obsiany trawą lub utwardzony, itp., dopuszczalne niewielkie wydatki na</p>

6. Funkcjonalność	uporządkowanie bądź pielęgnacje terenu, - <b>b. korzystna</b> domy o dogodnym (elastycznym) rozkładzie i kształcie pomieszczeń, optymalnie duża powierzchnia części mieszkalnej, budynki garażowe, gospodarcze, oraz rozwiązania funkcjonalne (układ pomieszczeń, obecność garażu konieczna, itp.), - <b>korzystna</b> domy o przeciętnym (średnio elastycznym) rozkładzie i kształcie pomieszczeń, dość duża powierzchnia części mieszkalnej, obecność zabudowań gospodarczych, (układ pomieszczeń dobry, obecność garażu niekonieczna),
-------------------	---

### 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

#### Baza nieruchomości porównawczych

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Charakterystyka nieruchomości	Skoryg. cena transakcyjna [zł]
1.	P-ń, ul. Omańkowskiej	Grudzień 2022 rok	- Lokalizacja i otoczenie – korzystna - Standard wykończenia budynku/ Stan techniczny – średni - Powierzchnia użytkowa – 404,00 m <sup>2</sup> - Powierzchnia działki – 1 244 m <sup>2</sup> - Stan zagospodarowania – korzystny - Funkcjonalność – b. korzystna	2 740 000,00 zł
2.	P-ń, ul. Sianowska	Maj 2023 rok	- Lokalizacja i otoczenie – b. korzystna - Standard wykończenia budynku/ Stan techniczny – podwyższony - Powierzchnia użytkowa – 273,00 m <sup>2</sup> - Powierzchnia działki – 1 254 m <sup>2</sup> - Stan zagospodarowania – korzystny - Funkcjonalność – b. korzystna	2 112 000,00 zł
3.	P-ń, ul. Kartuska	Czerwiec 2023 rok	- Lokalizacja i otoczenie – korzystna - Standard wykończenia budynku/ Stan techniczny – średni - Powierzchnia użytkowa – 266,40 m <sup>2</sup> - Powierzchnia działki – 1 130 m <sup>2</sup> - Stan zagospodarowania – korzystny - Funkcjonalność – b. korzystna	1 917 840,00 zł

#### Określenie zakresu kwotowego poprawek:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,978\,400,00 \text{ zł} - 1\,372\,160,00 \text{ zł} = 1\,606\,240,00 \text{ zł}$$

Tabela. Zestawienie cech nieruchomości wycenianej z cechami nieruchomości porównawczych

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. wyceniania	Nier. nr 1	popr.	Nier. nr 2	popr.	Nier. nr 3	popr.
1	Lokalizacja i otoczenie	Darłowska	Omańkowskiej	1	Sianowska	0	Kartuska	1
2	Standard wykończenia/ Stan techniczny	średni	średni	0	podwyższony	-1	średni	0
3	Powierzchnia użytkowa	322,88 m <sup>2</sup>	404,00 m <sup>2</sup>	1	273,00 m <sup>2</sup>	0	266,40 m <sup>2</sup>	0
4	Powierzchnia działki	858 m <sup>2</sup>	1 244 m <sup>2</sup>	-1	1 254 m <sup>2</sup>	-1	1 130 m <sup>2</sup>	-1
5	Funkcjonalność	b. korzystna	b. korzystna	0	b. korzystna	0	b. korzystna	0
6	Stan zagospodarowania	korzystny	korzystny	0	korzystny	0	korzystny	0

Tabela. Zakresy poprawek [zł/m<sup>2</sup>]

Cechy rynkowe	Zakresy poprawek [zł/m <sup>2</sup> ]		
	0 st.	1 st.	2 st.
Lokalizacja i otoczenie	0	200 780,00	401 560,00
Standard wykończenia/ Stan techniczny	0	240 936,00	481 872,00
Powierzchnia użytkowa	0	120 468,00	240 936,00
Powierzchnia działki	0	120 468,00	240 936,00
Funkcjonalność	0	160 624,00	--
Stan zagospodarowania	0	80 312,00	

**Tabela. Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 1**

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Lokalizacja i otoczenie	25%	401 560,00	200 780,00
2.	Standard wykończenia/ Stan techniczny	30%	481 872,00	0,00
3.	Powierzchnia użytkowa	15%	240 936,00	120 468,00
4.	Powierzchnia działki	15%	240 936,00	-120 468,00
5.	Funkcjonalność	10%	160 624,00	0,00
6.	Stan zagospodarowania	5%	80 312,00	0,00
<b>SUMA</b>		<b>100%</b>	<b>1 666 100,00</b>	<b>200 780,00</b>

**Tabela. Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 2**

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Lokalizacja i otoczenie	25%	401 560,00	0,00
2.	Standard wykończenia/ Stan techniczny	30%	481 872,00	-240 936,00
3.	Powierzchnia użytkowa	15%	240 936,00	0,00
4.	Powierzchnia działki	15%	240 936,00	-120 468,00
5.	Funkcjonalność	10%	160 624,00	0,00
6.	Stan zagospodarowania	5%	80 312,00	0,00
<b>SUMA</b>		<b>100%</b>	<b>1 666 100,00</b>	<b>-361 404,00</b>

**Tabela. Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 3**

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Lokalizacja i otoczenie	25%	401 560,00	208 262,50
2.	Standard wykończenia/ Stan techniczny	30%	481 872,00	0,00
3.	Powierzchnia użytkowa	15%	240 936,00	0,00
4.	Powierzchnia działki	15%	240 936,00	-124 957,50
5.	Funkcjonalność	10%	160 624,00	0,00
6.	Stan zagospodarowania	5%	80 312,00	0,00
<b>SUMA</b>		<b>100%</b>	<b>1 666 100,00</b>	<b>80 312,00</b>

**Tabela. Określenie wartości rynkowej nieruchomości**

Lp.	Wyszczególnienie	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1.	Wartość [zł]	2 740 000,00	2 112 000,00	1 917 840,00
2.	Σ popr. ze wzgl. na różnicę cech [zł]	200 780,00	-361 404,00	80 312,00
3.	Wart. popraw. skoryg. [zł]	<b>2 940 780,00</b>	<b>1 750 596,00</b>	<b>1 998 152,00</b>
4.	Wartość uśredniona [zł]	<b>2 229 842,67</b>		
5.	Suma wag [ΔC]	441 716,00	361 404,00	321 248,00
6.	Waga [100/ΔC]	0,00	0,00	0,00
7.	Wartość średnioważona [zł]	<b>2 176 083,61</b>		

Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w KW nr PO1P/00010829/4, wg stanu na dzień wizji terenowej:

$$W_N = 2\,176\,100 \text{ zł}$$

słownie: dwa miliony sto siedemdziesiąt sześć tysięcy sto złotych

**10.1. OKREŚLENIE UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

$$W_U = W_N \times U$$

$$W_U = 2\,176\,100 \text{ zł} \times 0,222$$

$$W_U = 483\,577,78 \text{ zł}$$

Określona wartość rynkowa udziału 2/9 cz. przypadającego pani Hannie Grzybowskiej we współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w KW nr PO1P/00010829/4, wg stanu na dzień wizji terenowej:

**$W_U = 483\,600 \text{ zł}$**

słownie: czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące sześćset złotych

**11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA**

11.1. Określona wartość nieruchomości kształtuje się w średnim przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku.

**12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

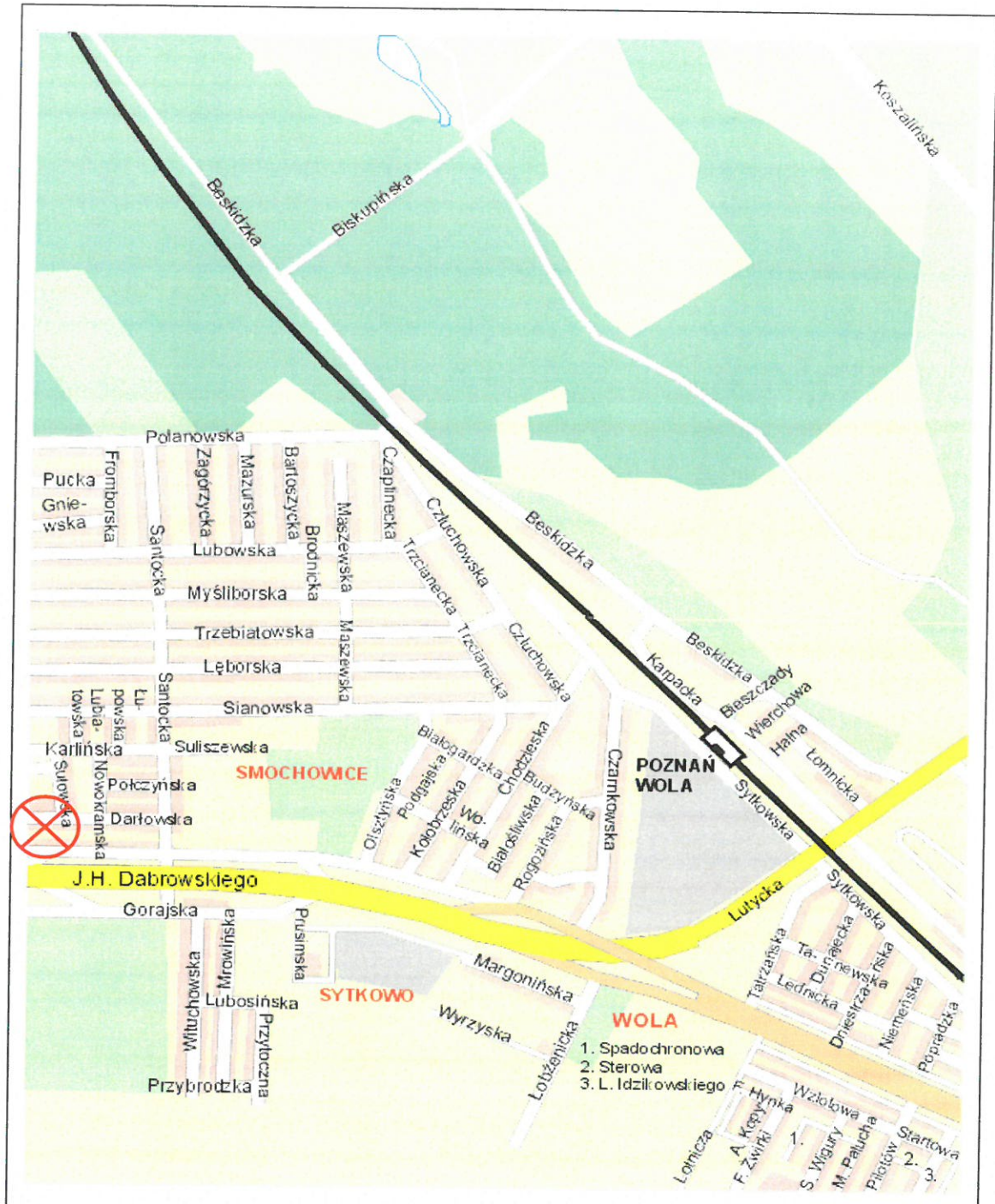
- 12.1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 4,
- 12.2. Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- 12.3. Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa,
- 12.4. Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- 12.5. Powierzchnię użytkową budynku oraz rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe przyjęto na podstawie pomiaru własnego wykonanego w dniu oględzin nieruchomości oraz dokumentacji budowlanej,
- 12.6. Nieruchomości, które zostały wykorzystane w procesie wyceny charakteryzują się analogicznymi cechami co obiekt wyceniany, a zatem spełniają wymóg nieruchomości porównawczej.
- 12.7. Przedstawiona w treści operatu szacunkowego ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- 12.8. Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,

**13. ZAŁĄCZNIKI**

- Zał. nr 1. Mapa lokalizacji nieruchomości.
- Zał. nr 2. Protokół z badania KW nr PO1P/00010829/4 z dnia 28 listopada 2023 roku.
- Zał. nr 3. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 29 listopada 2023 roku
- Zał. nr 4. Kserokopia mapy zasadniczej w skali 1:500.
- Zał. nr 5. Polisa ubezpieczeniowa







**Mapa lokalizacji nieruchomości**

<b>Miejscowość:</b>	Poznań	Załącznik nr 1
<b>Ulica</b>	Darłowska 27	

**PROTOKÓŁ  
Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ PO1P/00010829/4  
PROWADZONEJ PRZEZ  
SĄD REJONOWY POZNAŃ – STARE MIASTO W POZNANIU  
WYDZIAŁ V KSIĄG WIECZYSTYCH**

**DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)**

Położenie: Poznań, Krzyżownicy, ul. Darłowska 27, działka 112/1, Teren mieszkaniowy. Powierzchnia: 858 m<sup>2</sup>.

**DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)**

Brak wpisu.

**DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)**

Dorota Stefaniak w udziale 1/10, 2/15, 2/45 i 2/45 części  
Maria Antkowiak w udziale 1/10, 2/15, 2/45 i 2/45 części  
Hanna Grzybowska w udziale 2/15, 2/45 i 2/45 części  
Stanisław Grzybowski w udziale 2/15 części

**DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)**

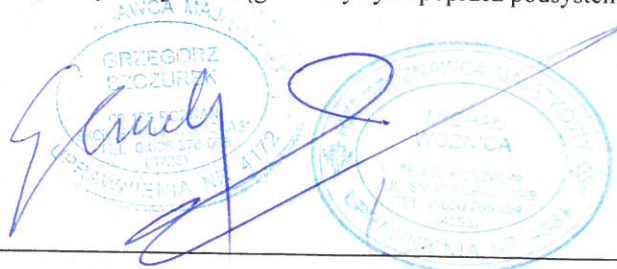
ogłoszono upadłość dłużnika - Hanny Grzybkowskiej, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej do udziału nr 4 do 2/15 części, udział nr 14 do 2/15 części, udział nr 15 do 2/15 części.

**DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)**

297 717,24 złotych – hipoteka przymusowa.

Data badania:  
28 listopada 2023 roku

Protokół sporządzono na podstawie wglądu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych poprzez podsystem dostępu ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości.



Województwo: WIELKOPOLSKIE  
 Powiat: Poznań  
 Jednostka ewidencyjna: 306401\_1 Poznań  
 Obręb: Nr 0022. KRZYŻOWNIKI

Prezydent Miasta Poznania  
 Nr sprawy: ZG-OUO.41020.1.9728.2023

**Uproszczony wypis z rejestru gruntów**  
 z 29.11.2023 r.

Numer jednostki rejestrowej gruntów		G2800					
Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty REGON)	Właściciel/władający, adres/siedziba	Rodzaj prawa	Udział	Księga wieczysta lub inny dokument określający własność	Dokumenty określające inne prawa do działki niż własność i prawo użytkowania wieczystego		
53102311743	Antkowiak Maria Katarzyna (Czesław, Katarzyna), 60-452 Poznań, ul. Darłowska 27 m.1	wł	1 / 10	PO1P/ 00010829/4			
53102311743	Antkowiak Maria Katarzyna (Czesław, Katarzyna), 60-452 Poznań, ul. Darłowska 27 m.1	wł	2 / 15				
53102311743	Antkowiak Maria Katarzyna (Czesław, Katarzyna), 60-452 Poznań, ul. Darłowska 27 m.1	wł	2 / 45				
53102311743	Antkowiak Maria Katarzyna (Czesław, Katarzyna), 60-452 Poznań, ul. Darłowska 27 m.1	wł	2 / 45				
63041808163	Grzybowska Hanna Czesława (Czesław, Katarzyna), 60-452 Poznań, ul. Darłowska 27 m.1	wł	2 / 15				
63041808163	Grzybowska Hanna Czesława (Czesław, Katarzyna), 60-452 Poznań, ul. Darłowska 27 m.1	wł	2 / 45				
63041808163	Grzybowska Hanna Czesława (Czesław, Katarzyna), 60-452 Poznań, ul. Darłowska 27 m.1	wł	2 / 45				
99999120820	Grzybowski Stanisław Lech (Czesław, Katarzyna)	wł	2 / 15				
65100802789	Stefaniak Dorota Teresa (Czesław, Katarzyna), 60-452 Poznań, ul. Darłowska 27 m.1	wł	1 / 10				
65100802789	Stefaniak Dorota Teresa (Czesław, Katarzyna), 60-452 Poznań, ul. Darłowska 27 m.1	wł	2 / 15				
65100802789	Stefaniak Dorota Teresa (Czesław, Katarzyna), 60-452 Poznań, ul. Darłowska 27 m.1	wł	2 / 45				
65100802789	Stefaniak Dorota Teresa (Czesław, Katarzyna), 60-452 Poznań, ul. Darłowska 27 m.1	wł	2 / 45				
<b>Identyfikator działki</b>		<b>Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna</b>	<b>Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]</b>	<b>Pole pow. działki [ha]</b>	<b>Wartość gruntu</b>	<b>Numer rejestru zabytków</b>	<b>Identyfikator rejonu statyst.</b>
306401_1.0022.AR_17.112/1		B	0,0858	0,0858	<b>Data wyceny</b>		
<b>Identyfikator arkusza ewidencyjnego</b>	<b>Numer działki</b>	<b>Razem:</b>	0,0858	0,0858			
306401_1.0022.AR_17	112/1						
<b>Adres działki</b>		Poznań (306401_1), ul. Darłowska (3064039-0969586-03616), nr porządkowy budynku: 27					
<b>Droga publiczna</b>		<b>Numer drogi</b>		<b>Nazwa ulicy</b>			
<b>Obiekt fizjograficzny</b>		<b>Rodzaj</b>		<b>Nazwa</b>			

Łączna suma powierzchni dla wypisu:	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych	Pole pow. działki [ha]
	0,0858	0,0858

Słownie : zero [ha] zero osiem [a] pięć osiem. [m2] powierzchni działek

Sporządził(a): Renata Michalszczak

.....  
Objaśnienia symboli rodzaju prawa  
wl - Własność

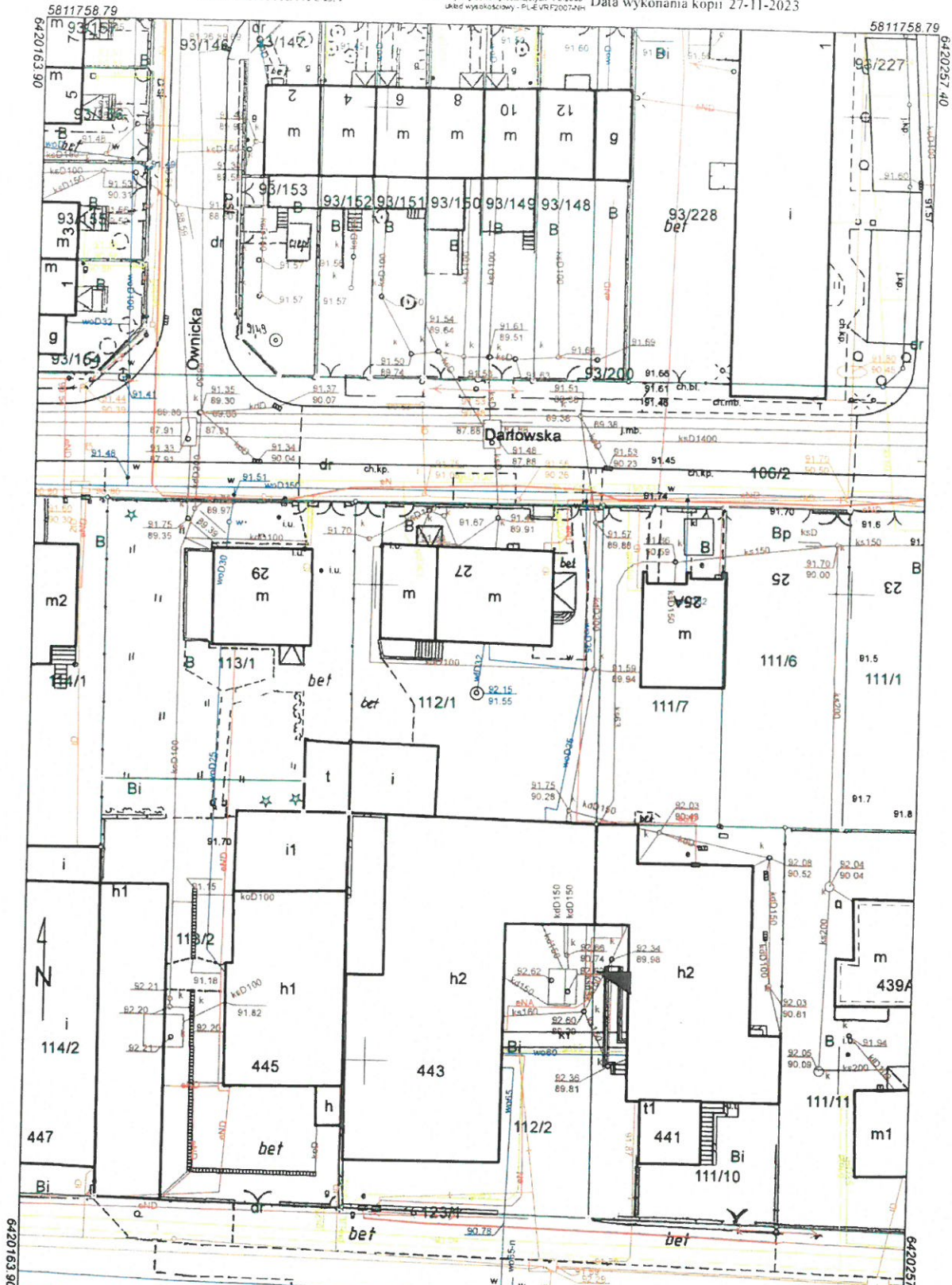
Objaśnienia symboli rodzaju użytku  
B - Tereny mieszkaniowe

.....  
data i podpis osoby upoważnionej do wydania wypisu

MAPA ZASADNICZA

układ współrzędnych prostokątnych - PL-2000  
układ wysokościowy - PL-EVRF2007-2M

Data wykonania kopii 27-11-2023



5811758.79

Nr sprawy: ZG-OUG.41020.3398.2023

Obręb KRZYŻOWNIKI

Arkusz 17

5811625.29

Godło mapy 6.178.11.16.1.3

Skala 1:500



## POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1072782662

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia:</b> od 02.07.2023 r. do 01.07.2024 r.
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający:</b> MICHAŁ WOŹNICA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Adres siedziby: DĄBRÓWKI 3 m. 12, 61-501 POZNAŃ E-mail: MICHAL.WOZNICA@O2.PL Telefon: +48600265994 REGON: 320673961
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony:</b> MICHAŁ WOŹNICA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Adres siedziby: DĄBRÓWKI 3 m. 12, 61-501 POZNAŃ E-mail: MICHAL.WOZNICA@O2.PL Telefon: +48600265994 REGON: 320673961
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego <b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 50 000 EUR   50 000 EUR Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta. <b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 246,89 PLN</b> Termin płatności: Jednorazowo 05.07.2023 Kwota w PLN: 246,89
<b>6</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 59 1240 6960 3014 0110 0711 5093 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1072782662
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> <b>Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych</b> 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkodę wyrządzoną rażącym niedbalstwem.
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 4. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 6. Przekazałem informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezobowiązującym podaniu danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniłem również pod adresem www.pzu.pl. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozмова telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechny Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1072782662/pc:10000491364862/BE20 PIN: 1042

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/21G11\_02/20230628.1501/proddppu03-280459992.3/FILE/pc:10000491364862





## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- 10 4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) niewygodnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: [reklamacje@pzu.pl](mailto:reklamacje@pzu.pl).
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

## Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

### Potwierdzam dane kontaktowe

MICHAŁ WOŹNICA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
E-mail: [MICHAL.WOZNICA@O2.PL](mailto:MICHAL.WOZNICA@O2.PL)  
Telefon: +48600265994


Data zawarcia umowy: 28.06.2023 r.


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

  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MICHAŁ WOŹNICA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
Ubezpieczający

  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1072782662/pc:10000491364862/BE20 PIN: 1042

 **801 102 102** pzu.pl





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Rzecznawca Majątkowy Grzegorz  
Szczurek**

**60-185 Poznań, Wiśniowa 31**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0014461**

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

**na okres: 01/05/2023 - 30/04/2024**

**na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR**

**słownie: sto tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 885.00 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