

WPLYNEŁO**17. 09. 2024**

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANEJ W MIEJSCOWOŚCI SWARZĘDZ, GM. SWARZĘDZ PRZY UL. JASIŃSKIEJ 24 ZAPISANEJ W KW PO2P/00087152/4

**Dane z ewidencji gruntów:**

Województwo	wielkopolskie	wielkopolskie
Powiat	poznański	poznański
Gmina	Swarzędz	Swarzędz
Obręb	Swarzędz	Swarzędz
Arkusze mapy	8	8
Numer działki	620/1	3159
Powierzchnia	116 m ²	814 m ²
KW	PO2P/00087152/4	PO2P/00087152/4

Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki nr 620/1 i 3159 stanowiących funkcjonalną całość gospodarczą, jako przedmiotu prawa własności, zapisanej w KW nr PO2P/00087152/4 – wg stanu na dzień wizji terenowej:

1 275 300 zł

Słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych

w tym:

Określona wartość rynkowa 5/12 cz. udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki nr 620/1 i 3159 stanowiących funkcjonalną całość gospodarczą, jako przedmiotu prawa własności, zapisanej w KW nr PO2P/00087152/4, wchodzącej w skład masy upadłości Jacka Żółtowskiego, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

531 400 zł

Słownie: pięćset trzydzieści jeden tysięcy czterysta złotych

Opracowanie:Grzegorz Szczurek
Nr upr. 4172Michał Woźnica
Nr upr. 4864

SPIS TREŚCI

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
2. PRZEDMIOT WYCENY
3. ZAKRES WYCENY
4. CEL WYCENY
5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO
6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOSCI 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 UZASADNIENIE
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
13. ZAŁĄCZNIKI

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**1.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI****1.1.1. Położenie:**

Swarzędz, ul. Jasińska 24

1.1.2. Oznaczenie według ewidencji gruntów:

obręb: Swarzędz, ark. mapy: 8, działka nr: 620/1, powierzchnia: 116 m², KW nr: PO2P/00087152/4
obręb: Swarzędz, ark. mapy: 8, działka nr: 3159, powierzchnia: 814 m², KW nr: PO2P/00087152/4

1.1.3. Rodzaj nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa.

1.1.4. Opis nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa (będąca przedmiotem prawa własności) o nr ewidencyjnym 620/1 i 3159 stanowiące funkcjonalną całość gospodarczą o łącznej powierzchni 930 m², o kształcie dość regularnym. Ukształtowanie terenu płaskie, ogrodzenie z siatki oraz stalowe od frontu na słupkach i podmurówce betonowej. Bezpośrednia droga dojazdowa utwardzona kostką betonową o korzystnym stanie użytkowym. Stan zagospodarowania działki – korzystny – porośnięta nasadzeniami ozdobnymi i trawnikiem. Uzbrojenie: P, W, G, K, T. Otoczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaplecze handlowo – usługowe. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym o powierzchni użytkowej 163,94 m². Standard wykończenia wewnątrz średni. Stan techniczny budynku dobry.

1.2. CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

1.3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki nr 620/1 i 3159 stanowiących funkcjonalną całość gospodarczą, jako przedmiotu prawa własności, zapisanej w KW nr PO2P/00087152/4 – wg stanu na dzień wizji terenowej:

1 275 300 zł

Słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych

w tym:

Określona wartość rynkowa 5/12 cz. udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki nr 620/1 i 3159 stanowiących funkcjonalną całość gospodarczą, jako przedmiotu prawa własności, zapisanej w KW nr PO2P/00087152/4, wchodzącej w skład masy upadłości Jacka Żółtowskiego, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

531 400 zł

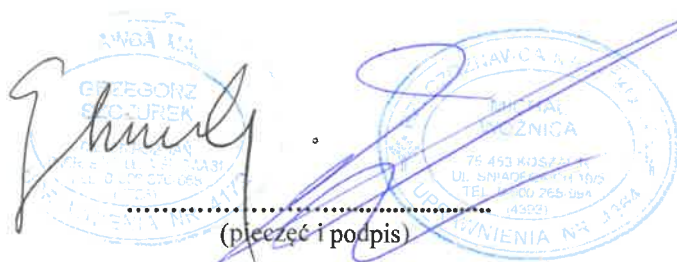
Słownie: pięćset trzydzieści jeden tysięcy czterysta złotych

1.4. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY:

3 września 2024 r.

1.5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

9 września 2024 r.


(pieczęć i podpis)

2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana w m. Swarzędz, przy ul. Jasińskiej 24, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto, Wydział VI Ksiąg Wieczystych KW nr PO2P/00163978/7. Dane ewidencyjne:

obręb: Swarzędz, ark. mapy: 8, działka nr: 620/1, powierzchnia: 116 m², KW nr: PO2P/00087152/4
obręb: Swarzędz, ark. mapy: 8, działka nr: 3159, powierzchnia: 814 m², KW nr: PO2P/00087152/4

3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto udział 5/12 cz. w prawie własności nieruchomości zapisanej w KW nr PO2P/00087152/4 działka nr 620/1 i 3159 stanowiące funkcjonalną całość gospodarczą o łącznej powierzchni 930 m², wchodzącej w skład masy upadłości Jacka Żółtowskiego. W wycenie została określona wartość wg stanu na dzień wizji terenowej.

4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

5.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniobiorca: Estate Solution Sp. z o.o., ul. R. Dmowskiego 124/3, 61-124 Poznań.

5.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

- 5.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz. U. z 2024 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. Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760, z 2024 r. poz. 858, 859, 863).
- 5.2.5. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U z 2024, poz. 794).

5.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

5.3.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY

- 5.3.1.1. Wizja terenowa przeprowadzona w dniu 3 września 2024 roku.
- 5.3.1.2. Protokół z badania KW nr PO2P/00087152/4 z dnia 3 września 2024 roku.
- 5.3.1.3. Kserokopia wypisu i wyrysu z rejestru gruntów.
- 5.3.1.4. Opracowania planistyczne gminy Swarzędz.

5.3.1. O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- 5.3.3.1. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w bazie Estate Solution Sp. z o. o.
- 5.3.3.2. Informacje o ruchu cen na lokalnym uzyskane w Starostwie Powiatowym w Poznaniu.

6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- | | | |
|------|--|--------------------|
| 6.1. | Data sporządzenia wyceny | 9 września 2024 r. |
| 6.2. | Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 3 września 2024 r. |
| 6.3. | Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 3 września 2024 r. |
| 6.4. | Data dokonania oględzin nieruchomości | 3 września 2024 r. |

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Powiat poznański jest jednym z największych na terenie kraju i największym powiatem w Wielkopolsce. Zajmuje powierzchnię 1 899,61 km² i liczy łącznie 260 000 mieszkańców. Gminy powiatu otaczają aglomerację poznańską leżącą na skrzyżowaniu ważnych międzynarodowych i krajowych szlaków komunikacyjnych. Sąsiedztwo stolicy regionu – Poznań –

będącego ważnym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i oświatowym stwarza korzystne warunki dla inwestorów zainteresowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w powiecie. Teren powiatu poznańskiego wchodzi w skład Pojezierza Wielkopolskiego, cechuje go bogactwo form polodowcowych, szczególnie po obu stronach odcinka Warty. Lasy zajmują powierzchnię 42 000 hektarów. Największe kompleksy leśne to: Wielkopolski Park Narodowy, Rogaliński Park Krajobrazowy, Puszcza Zielonka, Park Krajobrazowy "Promno" oraz jedenaście rezerwatów przyrody.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Swarzędz, gmina Swarzędz, powiat poznański.



Gmina Swarzędz leży w centralnej części województwa wielkopolskiego. Geograficznie jest to północna część Równiny Wrzesińskiej, wchodzącej w skład Niziny Wielkopolskiej, krainy geograficznej, której charakter określa polodowcowa rzeźba terenu. Cała gmina zajmuje powierzchnię 101,9 km² (miasto 8,2 km², tereny wiejskie 93,8 km²). W granicach gminy leżą Jezioro Swarzędzkie, przez które przepływa Cybina, Jezioro Uzarzewskie oraz inne zbiorniki wodne, zwłaszcza w dolinach Głównej i Cybiny. Gmina wchodzi w skład powiatu poznańskiego, a sąsiadując bezpośrednio z Poznaniem, jest istotnym składnikiem jego aglomeracji. Aglomeracja poznańska a wraz z nią gmina Swarzędz, jest jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się obszarów i to nie tylko w skali regionu, ale także całego kraju. Poznań jest dla mieszkańców Swarzędza głównym rynkiem pracy oraz miejscem realizacji celów, zwłaszcza związanych z pokryciem potrzeb edukacyjnych, kulturalnych i ochroną zdrowia. Gmina Swarzędz jest zaś dla Poznania przede wszystkim zapleczem mieszkaniowym, w mniejszym stopniu rekreacyjnym oraz handlowym. Swarzędz leży przy trasie nr 92 łączącej Wschód Europy z Zachodem. Przez gminę biegnie również droga nr 5. Ponadto przebiegają tu dwie ważne linie kolejowe: jedna na kierunku wschód - zachód (stacje: Swarzędz, Paczkowo) oraz druga łącząca południe Polski z Trójmiastem (stacja Kobylnica). Sieć dróg gminy wykorzystywana jest przez gminną publiczną komunikację autobusową (Wiraz Bus). Na terenie gminy stoi kilka stacji benzynowych: 4 przy trasie nr 92 w Swarzędzu, i 2 przy drodze nr 5 w Janikowie i Kobylnicy. Przy trasie nr 92 w Swarzędzu-Jasiniu (na terenach ETC) znajduje się całodobowy strzeżony parking dla ok. 90 samochodów ciężarowych TIR. W Swarzędzu mieszka prawie 30 tysięcy osób i liczba ta stale wzrasta. Nowe piękne osiedla mieszkaniowe, bardzo dobra infrastruktura rekreacyjna - liczne obiekty sportowe, w tym pływalnia, dofinansowane szkoły z doskonałym zapleczem sportowym, sprawna komunikacja miejska łącząca Swarzędz z Poznaniem, jezioro Swarzędzkie i bliskość lasów sprawiają, że mieszka się tu znakomicie. Gmina podejmuje liczne przedsięwzięcia proekologiczne ograniczające do minimum negatywne dla otoczenia skutki rozwoju mieszkalnictwa i działalności przemysłowej. Swarzędzkie ścieki - poprzez system przepompowni - płyną do Centralnej Oczyszczalni Ścieków w Koziegłowach pod Poznaniem, a leżące dalej od Swarzędza, malownicze wsie Uzarzewo i Wierzonka posiadają własne oczyszczalnie ścieków.

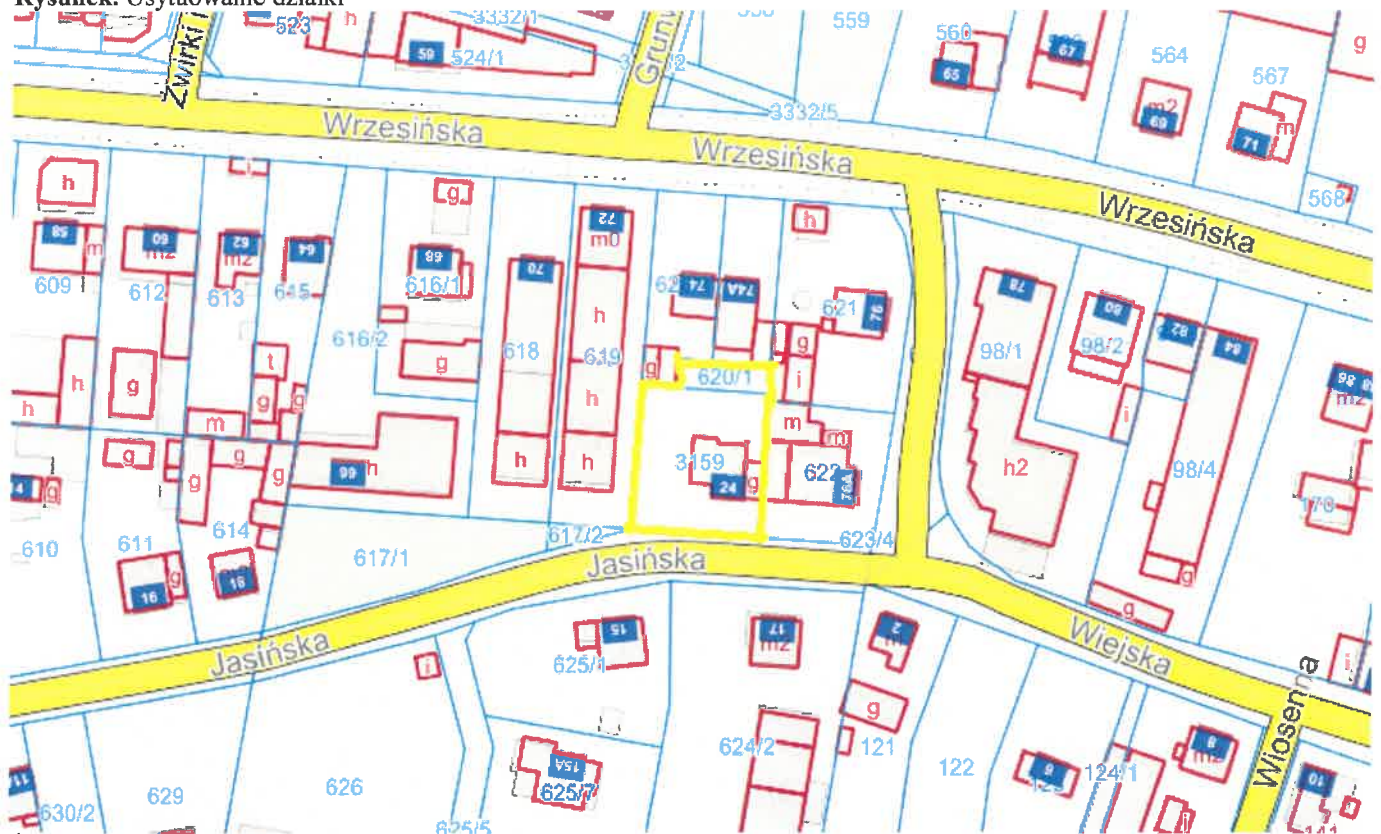
Dokumentacja fotograficzna – otoczenie oraz dojazd



OTOCZENIE

W najbliższym otoczeniu budynku, w którym mieści się wyceniany budynek, znajduje się zabudowa jednorodzinna, tereny aktywizacji gospodarczej (budynki magazynowe). Punkty handlowo – usługowe położone są w bliskiej odległości. Przystanki komunikacji podmiejskiej znajdują się w odległości 150 m. Dojazd do szacowanej nieruchomości ulicą utwardzoną. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Rysunek. Usytuowanie działki



Źródło: <http://swarzedz.e-mapa.net/>

Dokumentacja fotograficzna – widok inwestycji





Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa (będąca przedmiotem prawa własności) o nr ewidencyjnym 620/1 i 3159 stanowiące funkcjonalną całość gospodarczą o łącznej powierzchni 930 m², o kształcie dość regularnym. Ukształtowanie terenu płaskie, ogrodzenie z siatki oraz stalowe od frontu na słupkach i podmurówce betonowej. Stan zagospodarowania działki – korzystny – porośnięta nasadzeniami ozdobnymi i trawnikiem.

Uzbrojenie terenu:

- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacyjna,
- sieć elektryczna,
- sieć gazowa,
- sieć telefoniczna.

Stan techniczno – użytkowy budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny to budynek jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Budynek zrealizowany został w 1991 roku w technologii tradycyjnej, przykryty dachem płaskim. Standard wykończenia wnętrza określono jako średni, funkcjonalność – korzystna. Do budynku dobudowany został garaż o powierzchni 23,01 m². Garaż jest w stanie surowym, do wykończenia.

Rozwiązania materiałowo – konstrukcyjne:

- | | |
|-----------------------------|---|
| - ławy i stopy fundamentowe | : beton B-15, |
| - ściany fundamentowe | : betonowej, |
| - ściany nadziemna zew. | : z elementów drobnowymiarowych, |
| - ściany wewnętrzne | : z elementów drobnowymiarowych, |
| - ścianki działowe | : z elementów drobnowymiarowych, |
| - Strop | : prefabrykowany DZ, |
| - Podciągi | : żelbetowe, |
| - wieniec | : żelbetowe, |
| - stropodach | : płaski, żelbetowy, |
| - pokrycie dachu | : papa, |
| - kominy | : murowane, |
| - schody wewnętrzne | : Betonowe, |
| - stolarka okienna | : PCV, |
| - stolarka drzwiowa | : zew. antywłamaniowa, wew. typowe, |
| - tynki zewnętrzne | : mineralne, |
| - posadzki | : płytki ceramiczne, panele podłogowe, deski drewniane, betonowe w piwnicy, |

- okładziny ścienne : płytki ceramiczne, malowane farbami emulsyjnymi, tapeta,
- instalacje : elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, c.o. (piec dwufunkcyjny), teletechniczna.

Zestawienie rodzajów powierzchni budynku¹

- powierzchnia użytkowa : 163,94 m²

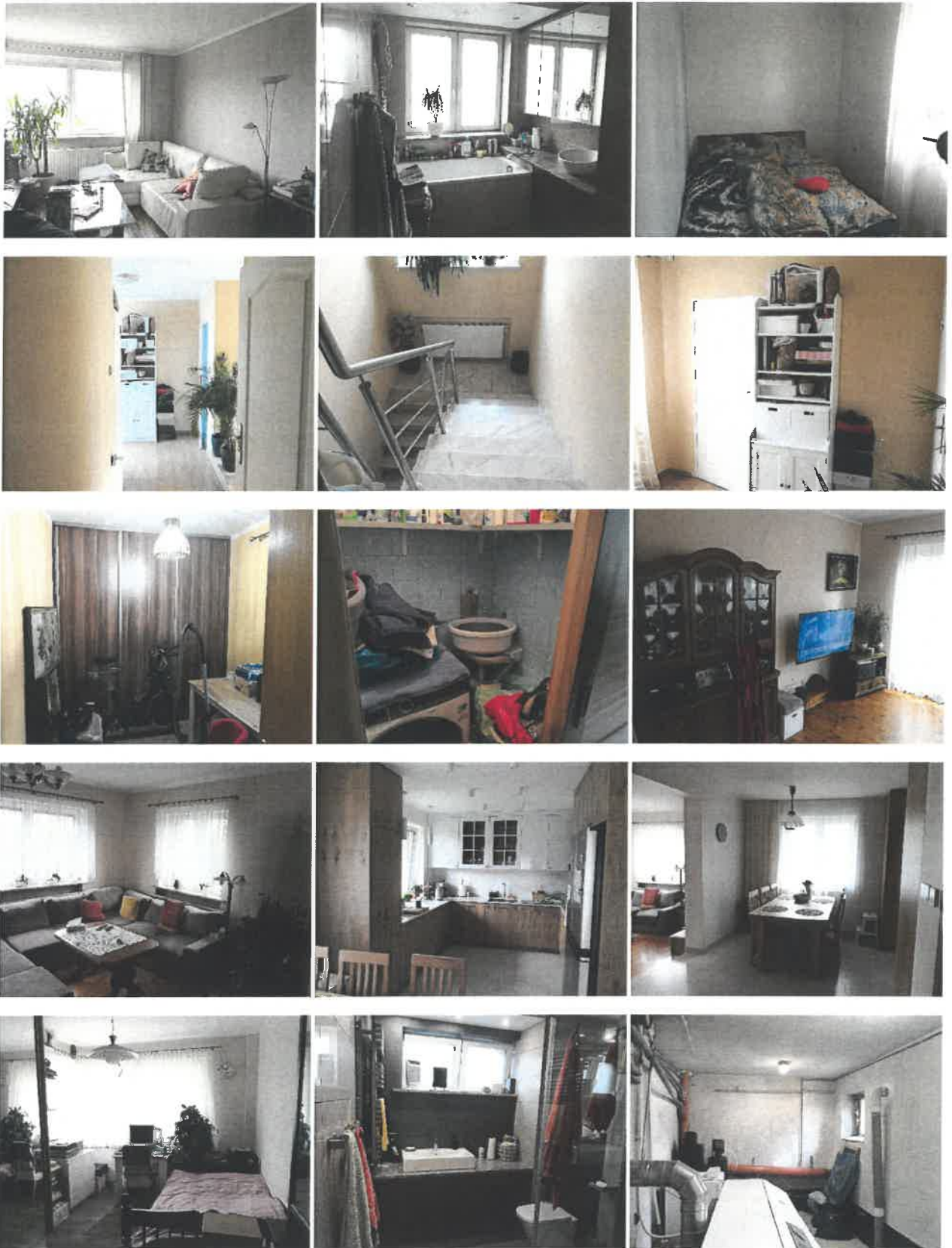
Zestawienie pomieszczeń budynku mieszkalnego

- piwnica:
 - kotłownia – 10,00 m²
 - komunikacja – 6,77 m²
 - piwnica – 12,00 m²
 - piwnica – 5,87 m²
 - piwnica – 17,17 m²
 - piwnica – 13,22 m²
 - piwnica – 23,29 m²
- parter:
 - wiatrołap – 5,19 m²
 - komunikacja – 8,22 m²
 - łazienka – 5,82 m²
 - salon – 24,71 m²
 - kuchnia z jadalnią – 18,03 m²
 - pokój – 9,41 m²
 - pokój – 13,57 m²
 - klatka schodowa – 2,83 m²
 - pom. gospodarcze – 1,29 m²
- piętro:
 - pokój – 8,87 m²
 - pokój – 12,11 m²
 - pokój – 18,77 m²
 - garderoba – 3,11 m²
 - łazienka – 5,42 m²
 - pokój – 10,27 m²
 - komunikacja – 10,17 m²
 - klatka schodowa – 6,15 m²

Dokumentacja fotograficzna – widok wewnątrz



¹ Powierzchnię użytkową przyjęto na podstawie pomiarów dokonanych w świetle okładzin ścian wewnętrznych. Do powierzchni użytkowej nie wliczono powierzchni piwnicy, ze względu na jej sposób użytkowania, ale jej wpływ na wartość uwzględniono w cenie „funkcjonalność”.





7.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, KW nr PO2P/00087152/4. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości dokonano na podstawie protokołu z badania KW z dnia 3 września 2024 roku.

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: Swarzędz. Działka nr 3159, 620/1. Powierzchnia 930 m².

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisu.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Lidia Żółtowska w udziale 7/12 cz.
Jacek Żółtowski w udziale 5/12 cz.

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

ogłoszono upadłość dłużnika Jacka Żółtowskiego jako osoby nieprowadzącej działalności gospodarczej. funkcję syndyka pełni Guzek Szwanefeld Szczepański Borkowski Restrukturyzacje Sp. o. o. z siedzibą w Poznaniu (KRS 0000909180).

DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)

137 304,50 zł – hipoteka przymusowa zwykła.

780 214,11 zł – hipoteka przymusowa.

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.

Zgodnie z suikzp gminy Swarzędz zatwierdzonym Uchwałą nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 roku, działka nr 320/1 i 3159 przeznaczone zostały pod tereny zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą.

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 mieszane.

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 jego wartości rynkowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej:

- na podstawie bazy danych ustalono cechy rynkowe wpływające na ceny transakcyjne nieruchomości,
- określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości,
- dokonano wyboru najbardziej podobnych nieruchomości do nieruchomości wycenianej,
- określono cenę średnią ze zbioru wyselekcjonowanych transakcji,
- określono zakres sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

- określono wartość rynkową nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- $C_{\text{śr}}$ – średnia cena,
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych,
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

Określenie wartości ułamkowej części nieruchomości dokonano zgodnie z Art. 1009 Kodeksu Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. (tekst pierwotny - Dz. U. z 1964 r. nr 43, poz. 296 - z późniejszymi zmianami):

„W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości”.

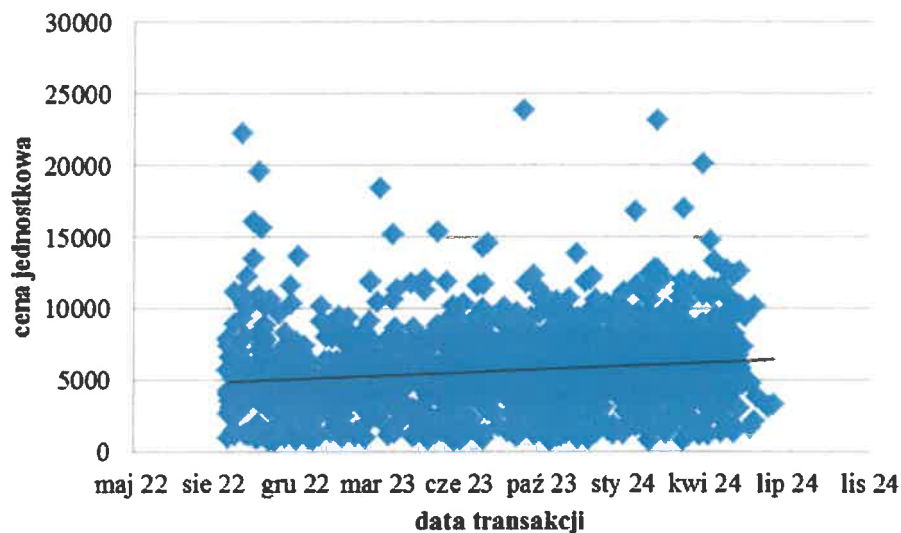
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dokonano analizy transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wykonanymi w konstrukcji tradycyjnej na terenie powiatu poznańskiego 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.

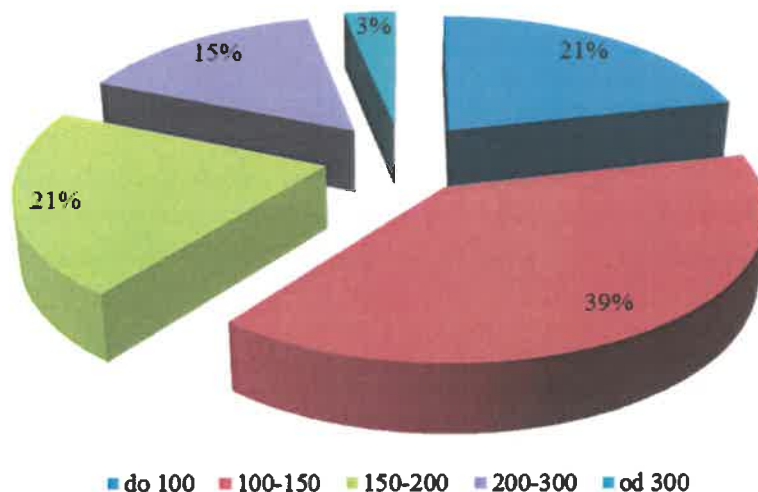
Określony rynek okazał się dobrze rozwinięty, odnotowano na nim kilkaset transakcji, strukturę zbioru przedstawia poniższy wykres. Ceny przyjęte w procesie analizy oraz wyceny są cenami netto.

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 nieznacznie 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 m² do 150 m² (39%). Najmniejszą grupę stanowią klienci zdecydowani na budynki najmniejsze, o powierzchni powyżej 300 m² (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 800 zł/m² do około 25 000 zł/m². Różnice są spowodowane:

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

Zbadano kilkadziesiąt transakcji nieruchomości zabudowanych. Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy przedmiotów obrotu rynkowego wyselekcjonowano nieruchomości wg określonych poniżej kryteriów:

- czasookres – transakcje zawarte w okresie od września 2023 roku do dnia wyceny
- nieruchomości położone na terenie powiatu poznańskiego,
- działka zabudowana budynkiem mieszkalnym,
- nieruchomości stanowiące przedmiot prawa własności,
- powierzchnia budynku od 110 m² do 230 m²,
- powierzchnia działki od 600 m² do 1 500 m²,

Na podstawie zebranych cen transakcyjnych obliczono podstawowe parametry statystyczne:

Podstawowe mierniki statystyczne charakteryzujące badaną zbiorowość	
Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	6 866,06
Mediana [zł/m ²]	6 627,72
Odchylenie standardowe [zł/m ²]	943,63
Współczynnik zmienności	0,14
Max. cena transakcyjna [zł/m ²]	9 147,84
Min. cena transakcyjna [zł/m ²]	6 046,41
Cmax – Cmin [zł/m ²]	3 101,42
Liczba transakcji [szt.]	11

Średnia cena transakcyjna osiągnęła wartość 6 866,06 zł/m², natomiast odchylenie standardowe ukształtowało się na poziomie 943,63 zł/m². Mediana ukształtowała się na poziomie 6 627,72 zł/m², co oznacza nieznaczną przewagę nieruchomości o cenie poniżej średniej ceny transakcyjnej. Badana zbiorowość jest względnie jednorodna, na co wskazuje otrzymany współczynnik zmienności (0,14). Wartość współczynnika zmienności mniejsza od 40 % informuje, że średnia arytmetyczna dobrze oddaje charakter zbiorowości, a więc prawidłowo oddaje realia rynku. Maksymalne i minimalne notowania (rozstęp cen) dzieli przestrzeń 3 101,42 zł/m².

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy cen transakcyjnych, preferencji nabywców nieruchomości (wykorzystując do tego celu dane udostępnione przez biura obrotu nieruchomościami) oraz wstępnych wyników badań przeprowadzonych metodą wywiadu bezpośredniego. Ostatecznie ustalono, że na wartość nieruchomości mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atributy cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

- | | |
|---|-----|
| 1. Lokalizacja, otoczenie | 25% |
| 2. Standard wykończenia pomieszczeń/stan techniczny | 25% |
| 3. Powierzchnia użytkowa | 15% |
| 4. Powierzchnia gruntu | 10% |
| 5. Funkcjonalność | 15% |
| 6. Stan zagospodarowania działki | 10% |

Tabela: Opis cech rynkowych

<p>1. Lokalizacja budynku – 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. Otoczenie – 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. korzystna 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>- korzystna Warunki pośrednie</p> <p>- przeciętna 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. Standard wykończenia pomieszczeń i nowoczesność urządzenia, elementy wykończenia wnętrza (podłogi, ściany i sufity), rozwiązania materiałowe, w tym jakość dobranych materiałów/Stan techniczny 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>- średni pomieszczenia wykończone dobrej jakości materiałami, atrakcyjna estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne oraz funkcjonalne na dobrym poziomie/ stan techniczny typowy dla budynków wykonanych z dobrych jakościowo materiałów z zachowaniem zasad sztuki budowlanej, budynki w pełni wyposażone w instalacje, stan instalacji bardzo dobry</p> <p>- podstawowy Warunki pośrednie</p> <p>- dostateczny pomieszczenia wykończone przeciętnej jakości materiałami, estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjnej na przeciętnym poziomie / budynki wykonane z przeciętnych jakościowo materiałów z zachowaniem zasad sztuki budowlanej wymagające wykonania drobnych prac, budynki nie w pełni wyposażone w instalacje, stan instalacji dobry, częściowo do remontu</p>

3. Powierzchnia użytkowa budynku	<ul style="list-style-type: none"> - mała budynki o powierzchni do 150 m² - średnia budynki o powierzchni powyżej 150 m² do 200 m² - duża budynki o powierzchni powyżej 200 m²
4. Powierzchnia działki	<ul style="list-style-type: none"> - mała powierzchnia działki do 900 m² - średnia powierzchnia działki powyżej 900 do 1200 m² - duża powierzchnia działki powyżej 1200 m²
5. Stan zagospodarowania, związany z ewentualną koniecznością poniesienia kosztów rozbiórki lub uporządkowania terenu (w tym stan techniczny obiektów wzniesionych na gruncie – itp. studnie, ogrodzenia, itp.)	<ul style="list-style-type: none"> - b. korzystny 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, na działce znajdują się dodatkowe budynki (garażowe, gospodarcze) o korzystnym stanie, - korzystny Warunki pośrednie - przeciętny teren zadbane, częściowo ogrodzony lub ogrodzony płotem w przeciętym lub gorszym stanie technicznym, nasadzenia przypadkowe lub niepielęgnowane, teren nieutwardzony,
6. Funkcjonalność	<ul style="list-style-type: none"> - korzystna domy o dogodnym (elastycznym) rozkładzie i kształcie pomieszczeń, optymalnie duża powierzchnia części mieszkalnej, oraz rozwiązania funkcjonalne (układ pomieszczeń, obecność garażu lub strychu, piwnicy, itp.), - przeciętna domy o mało elastycznym rozkładzie i kształcie pomieszczeń, zbyt mała lub zbyt duża powierzchnia części mieszkalnej,

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
Tabela. Baza nieruchomości podobnych

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. działki [m ²]	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł/m ²]	Skoryg. cena transakcyjna [zł/m ²]
1	paź 22	Swarzędz	Grudzińskiego	628	145,60	5 491,07	6 627,72
2	lut 23	Suchy Las	Wiosenna	730	144,00	6 250,00	7 318,75
3	sie 23	Komorniki	Pasieki	780	175,20	6 221,46	6 949,37
4	wrz 23	Komorniki	Kościelna	1440	120,00	5 750,00	6 371,00
5	wrz 23	Luboń	Okrzei	631	129,60	8 256,17	9 147,84
6	lis 23	Swarzędz	Kórnicka	880	153,60	5 625,00	6 131,25
7	sty 24	Luboń	Bukowa	622	132,80	5 647,59	6 054,22
8	lut 24	Luboń	Reymonta	1030	205,90	5 803,79	6 169,43
9	lut 24	Komorniki	Truskawkowa	837	160,00	7 312,50	7 773,19
10	mar 24	Swarzędz	Kręta	932	153,40	5 736,64	6 046,41
11	maj 24	Luboń	Buczka	724	112,00	6 696,43	6 937,50

Minimalna cena transakcyjna

Maksymalna cena transakcyjna

Tabela. Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej

Data transakcji	Marzec 2024 r.
Lokalizacja	Swarzędz, ul. Kręta
Powierzchnia (m ²)	153,40
Charakterystyka	Lokalizacja – korzystna Standard wykończenia/Stan techniczny – podstawowy Powierzchnia użytkowa – średnia Powierzchnia działki – średnia Funkcjonalność – przeciętna Stan zagospodarowania – przeciętny
Skorygowana cena transakcyjna (zł/m ²)	6 046,41

Tabela. Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej

Data transakcji	Wrzesień 2023 r.
Lokalizacja	Luboń, ul. Okrzei
Powierzchnia (m ²)	129,60
Charakterystyka	Lokalizacja – b. korzystna Standard wykończenia/Stan techniczny – podwyższony Powierzchnia użytkowa – mała Powierzchnia działki – mała Funkcjonalność – korzystna Stan zagospodarowania – b. korzystny
Skorygowana cena transakcyjna (zł/m ²)	9 147,84

Na podstawie danych zawartych w tabeli (baza nieruchomości podobnych), obliczona została średnia ($C_{\text{śr}}$) oraz zakres sumy współczynników korygujących (u_{min} , u_{max}).

Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	6 866,06
Max. cena transakcyjna [zł/m ²]	9 147,84
Min. cena transakcyjna [zł/m ²]	6 046,41
Granica dolna = $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$	0,881
Granica górna = $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$	1,332

Tabela. Charakterystyka szacowanej nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Lokalizacja i otoczenie	Swarzędz, ul. Jasińska – korzystna
2	Standard wykończenia/Stan techniczny	średni
3	Powierzchnia użytkowa (m ²)	163,94 – średnia
4	Powierzchnia działki (m ²)	930 – średnia
5	Stan zagospodarowania	Korzystny
6	Funkcjonalność	Korzystna

Tabela. Określenie sumy współczynników korygujących

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników u _i
1.	Lokalizacja i otoczenie	25%	0,220	-	0,333	0,250
2.	Standard wykończenia	25%	0,220	-	0,333	0,333
3.	Powierzchnia użytkowa	15%	0,132	-	0,200	0,150
4.	Powierzchnia działki	10%	0,088	-	0,133	0,100
5.	Stan zagospodarowania	10%	0,088	-	0,133	0,100
6.	Funkcjonalność	15%	0,132	-	0,200	0,200
SUMA		100%	0,881		1,332	1,133

Tabela. Zakresy współczynników korygujących

Lp.	Cecha rynkowa	Zakresy współczynników		
		-1	0	1
1.	Lokalizacja i otoczenie	0,220	0,250	0,333
2.	Standard wykończenia	0,220	0,250	0,333
3.	Powierzchnia użytkowa	0,132	0,150	0,200
4.	Powierzchnia działki	0,088	0,100	0,133
5.	Stan zagospodarowania	0,088	0,100	0,133
6.	Funkcjonalność	0,132		0,200

Wartość szacowanego budynku mieszkalnego obliczono ze wzoru:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

C_{sr} - cena średnia 1m² budynku [zł],

u_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę budynku mieszkalnego w aspekcie cech rynkowych [-],

P - powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m²],

$$W = 6\,866,06 \text{ zł/m}^2 \times 1,133 \times 163,94 \text{ m}^2 = 1\,275\,329,59 \text{ zł}$$

Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki nr 620/1 i 3159 stanowiących funkcjonalną całość gospodarczą, jako przedmiotu prawa własności, zapisanej w KW nr PO2P/00087152/4 – wg stanu na dzień wizji terenowej:

W = 1 275 300 zł

Słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 5/12 cz. W NIERUCHOMOŚCI

$$W_U = 1\,275\,300 \text{ zł} \times 5/12 = 531\,375,00 \text{ zł}$$

Określona wartość rynkowa 5/12 cz. udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki nr 620/1 i 3159 stanowiących funkcjonalną całość gospodarczą, jako przedmiotu prawa własności, zapisanej w KW nr PO2P/00087152/4, wchodzącej w skład masy upadłości Jacka Żółtowskiego, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej:

W_U = 531 400 zł

Słownie: pięćset trzydzieści jeden tysięcy czterysta złotych

OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową (KSWP 2 „Wartości inne niż rynkowa”).

Przedmiotową nieruchomość charakteryzuje dość niska kapitałochłonność, co jest istotnym elementem w procesie sprzedaży. Nieruchomość położona jest w stosunkowo korzystnej lokalizacji. Uwzględniając ujawnione w niniejszym opracowaniu okoliczności ostatecznie przyjęto, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest równa 85% wartości rynkowej nieruchomości.

$W_w = W_N \times 0,85 = 1\,275\,300 \text{ zł} \times 0,85 = 1\,084\,005 \text{ zł}$, po zaokrągleniu **1 084 000 zł**.

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

- 11.1. Określona wartość nieruchomości znajduje się w przedziale poniżej ceny średniej, jaką zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku.
- 11.2. Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

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 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. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.
- 12.6. W nawiązaniu do wyroku SN z dnia 5.04.2012r. (sygn. IICSK 369/11) w operacie szacunkowym nie ujawniono danych identyfikujących przyjęte nieruchomości do porównania, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy,
- 12.7. Do obliczeń wykorzystano arkusz kalkulacyjny Excel; ewentualne nieścisłości w obliczeniach wynikają z dokładności zaokrągleń,
- 12.8. Powierzchnię budynku przyjęto na podstawie pomiarów wykonanych w dniu wizji terenowej.
- 12.9. Określona wartość rynkowa wolna jest od podatku i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, w szczególności podatkiem takim jest VAT.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Zał. nr 1. Mapa lokalizacyjna
Zał. nr 2. Protokół z badania KW nr PO2P/00087152/4 z dnia 3 września 2024 roku.
Zał. nr 3. Kserokopia wypisu i wyrysu z rejestru gruntów.
Zał. nr 4. Polisa ubezpieczeniowa

Opracowanie:



The image shows a handwritten signature in blue ink over two circular blue stamps. The left stamp is from 'AMICA' and identifies 'GRZEGORZ' with a registration number 'MR 4172'. The right stamp is from 'AMICA' and identifies 'T...' with a registration number 'MR 4172'. Both stamps include contact information: '7E...', 'UL. S...', 'TEL. ...'.

Poznań, dnia 9 września 2024 roku



Mapa lokalizacji nieruchomości²

<p>Gmina: Miejscowość:</p>	<p>Swarzędz Swarzędz</p>	<p>Załącznik nr 1 do operatu szacunkowego z dnia 9 września 2024 r.</p>
--	------------------------------	--

² Źródło: <http://mapa.wlkp.com.pl>

**PROTOKÓŁ
Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ PO2P/00087152/4
PROWADZONEJ PRZEZ
SĄD REJONOWY POZNAŃ – STARE MIASTO W POZNANIU
WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH**

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: Swarzędz. Działka nr 3159, 620/1. Powierzchnia 930 m².

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisu.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Lidia Żółtowska w udziale 7/12 cz.
Jacek Żółtowski w udziale 5/12 cz.

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

ogłoszono upadłość dłużnika Jacka Żółtowskiego jako osoby nieprowadzącej działalności gospodarczej. funkcję syndyka pełni Guzek Szwanenfeld Szczepański Borkowski Restrukturyzacje Sp. o. o. z siedzibą w Poznaniu (KRS 0000909180).

DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)

137 304,50 zł – hipoteka przymusowa zwykła.
780 214,11 zł – hipoteka przymusowa.

Data badania:
3 września 2024 roku

Grzegorz Szwanenfeld
Michał Woźnica

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

STAROSTA POZNAŃSKI		Województwo: Województwo wielkopolskie					
		Powiat: Powiat poznański					
GKG.GZW.4060.18166.2024		Jednostka ewidencyjna: Swarzędz - miasto					
		Obręb ewidencyjny: 302116_4.0001, Swarzędz					
		Miejscowość: Swarzędz (idTERYT: 0971502)					
Uproszczony wypis z rejestru gruntów							
według stanu na dzień: 2024-09-09 08.30:51							
Jednostka rejestrowa gruntów: 302116_4.0001.G2477							
grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 7/12		charakter stanu władania: własność					
Żółtowska Lidia Elżbieta rodzice: Roman, Zofia PESEL: 59033001825							
Adres zam. na pobyt stały: 62-020 Swarzędz ul. Jasińska 24							
UDZIAŁ: 5/12		charakter stanu władania: własność					
Żółtowski Jacek Piotr rodzice: Bogdan, Marianna PESEL: 59101910655							
Adres zam. na pobyt stały: 62-020 Swarzędz ul. Jasińska 24							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
8	620/1		Grunty orne	RiVa	0.0116	0.0116	PO2P/00087152/4
Identyfikator działki: 302116_4.0001.620/1							
8	3159	ul. Jasińska 24	Tereny mieszkaniowe	B	0.0814	0.0814	PO2P/00087152/4
Identyfikator działki: 302116_4.0001.3159							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0930							
BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:							
Identyfikator budynku:							
302116_4.0001.3159.1_BUD							
302116_4.0001.3159.2_BUD							

W dniu: 09.09.2024

dokument sporządzony przez: Julia Kołodziejczak

Poznań, dnia: 09.09.2024

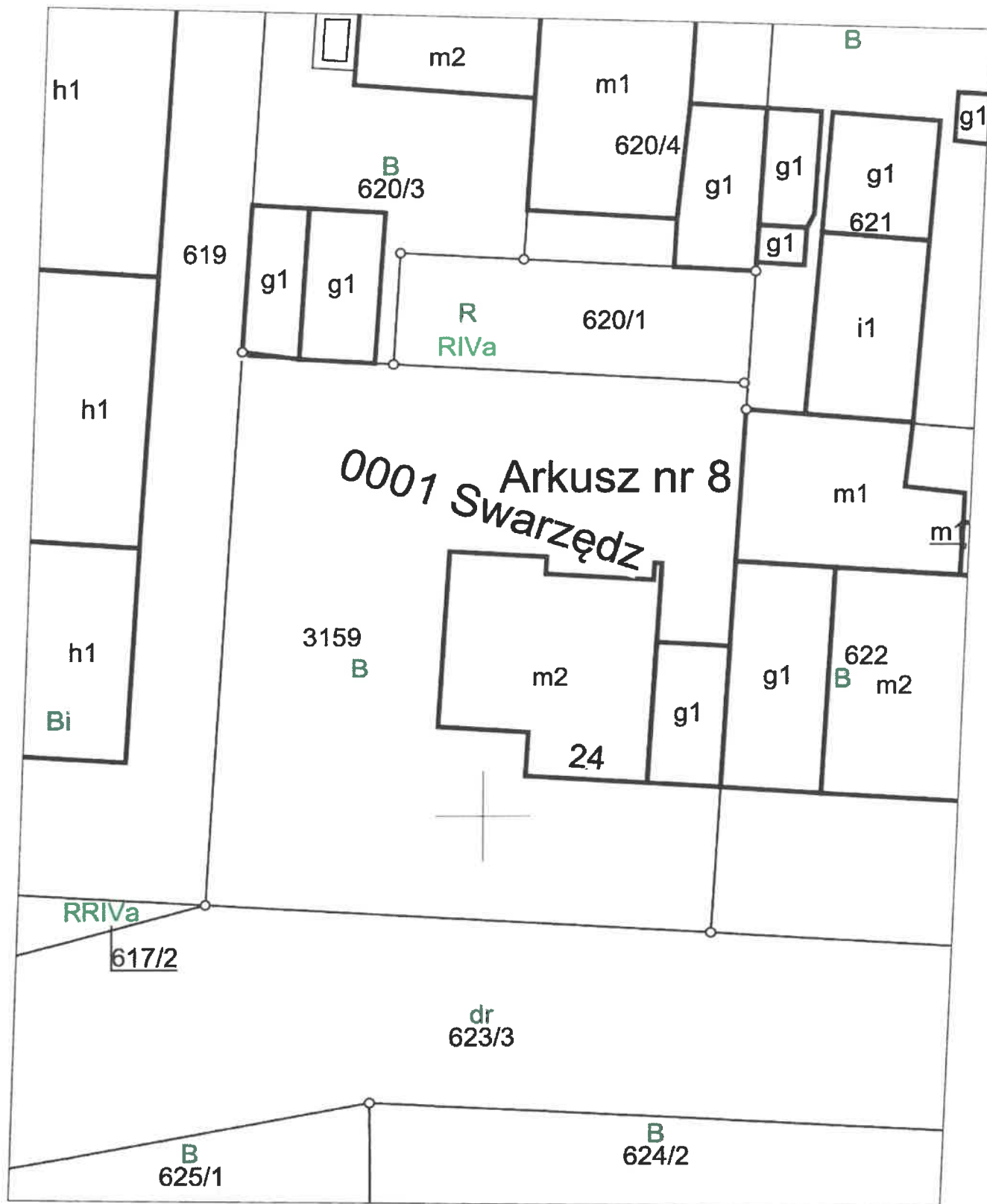
.....
(podpis)

Poprawność nieznana

Dokument podpisany przez Julia
Kołodziejczak: **PODPIK**
Data: 2024.09.09 08:35:51 CEST

.....
(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu
 Województwo: Województwo wielkopolskie, Powiat: Powiat poznański,
 Jednostka ewidencyjna: 302116_4 - Swarzędz - miasto, Obręb: 0001 - Swarzędz
 Mapa ewidencyjna w skali: 1:500





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Rzecznawca Majątkowy Grzegorz Szczurek

60-185 Skórzewo, Wiśniowa 31

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016519

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: 01/05/2024 - 30/04/2025

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 988.00 PLN

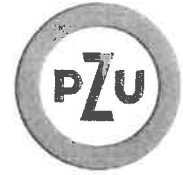
Lidia Machalska

Sieciowy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1072782662

1	Okres ubezpieczenia: od 02.07.2024 r. do 01.07.2025 r.		
2	Ubezpieczający: MICHAŁ WOŹNICA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Adres siedziby: DĄBRÓWKI 3 m. 12, 61-501 POZNAŃ E-mail: MICHAL.WOZNICA@OZ.PL	Telefon: +48600265994	REGON: 320673961
3	Ubezpieczony: MICHAŁ WOŹNICA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Adres siedziby: DĄBRÓWKI 3 m. 12, 61-501 POZNAŃ E-mail: MICHAL.WOZNICA@OZ.PL	Telefon: +48600265994	REGON: 320673961
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		50 000 EUR	50 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
Postanowienia dodatkowe			
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych			
5	Składka łączna: 229,21 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki	
	Kwota w PLN <u>Jednorazowo</u>	59 1240 6960 3014 0110 0711 5093	
	Termin płatności 03.07.2024	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1072782662	
7	Warunki ubezpieczenia		
	1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).		
	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.		
8	Postanowienia dodatkowe		
	Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych		
	1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.		
	2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.		
9	Oświadczenia		
	1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.		
	2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.		
	3. <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 (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).		
	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 przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.		
	6. <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.		
	7. <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 przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.		
	8. Przekazano 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 niezbdności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępnił również pod adresem www.pzu.pl.		
	9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.		
	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 - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 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; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.		

1072782662/pc:100000567596797/BE20 PIN: 7185





10

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 16A, 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 reklamacje, 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.
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 wnieсения do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właścicielami 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.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy Internetowego systemu rozstrzygania 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.
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. 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 Ubezpieczanego 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 Ubezpieczanego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
 MICHAŁ WOŹNICA RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY
 E-mail: MICHAL.WOZNICA@O2.PL
 Telefon: +48600265994

Dodatkowych informacji udzieli:
 Biegańska Anita
 ul. MACIEJA RATAJA 38, 61-695 POZNAŃ
 E-mail: anita.bieganska@hfb-service.pl
 tel.: +48 690072447

Data zawarcia umowy: 19.06.2024 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/sklonna zapłacić.

Michał Woźnica ✓
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MICHAŁ WOŹNICA RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY
 Ubezpieczający

Michał Woźnica ✓
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Anita Biegańska
 ANITA BIEGAŃSKA
 ul. Macieja Rataja 38
 61-695 Poznań
 tel. 690072447

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)





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:
Estate Solution sp. z o.o.

60-124 Poznań, Dmowskiego 124 / 3

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016996

zgodnie 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: 22/08/2024 - 21/08/2025
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 2 668.00 PLN

Lidia Michalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-62-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP: 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.