

OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR 20
ZLOKALIZOWANEJ W POZNANIU,
PRZY UL. KILIŃSKIEGO 10
ZAPISANEJ W KW NR PO2P/00171758/8**



Określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (lokal mieszkalny) zapisanej w KW nr PO2P/00171758/8 wraz z przynależnym udziałem 175/10000 cz. we współwłasności części wspólnych budynku i w prawie własności gruntu zapisanym w KW nr PO2P/00039948/0, wg stanu na dzień wizji terenowej:

204 600 zł

Słownie: dwieście cztery tysiące sześćset złotych

Grzegorz Szczurek
Nr upr. 4172

Opracowanie:

Michał Woźnica
Nr upr. 4864



Poznań, dnia 4 października 2024 r.

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 CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
7. OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU MIESZKALNEGO
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
13. ZAŁĄCZNIKI

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

Poznań, ulica Kilińskiego 10– lokal mieszkalny nr 20

1.1.2. Rodzaj nieruchomości:

Nieruchomość lokalowa (lokal mieszkalny)

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 26,50 m². Lokal jest położony w suterenie w oficynie kamienicy, budynku wielorodzinnego II– piętrowego z poddaszem użytkowym, wykonanego w technologii tradycyjnej, całkowicie podpiwniczony. Budynek wybudowany został w latach przedwojennych. Lokal składa się z pokoju, kuchni, przedpokoju oraz łazienki z WC. Standard wykończenia lokalu na dzień wizji terenowej określono jako podstawowy. Lokal nie posiada balkonu. W najbliższym otoczeniu znajduje się zabudowa wielorodzinna w podobnej technologii, punkty handlowo-usługowe oraz miejsca parkingowe. Dojazd do nieruchomości dobry.

1.2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

1.3. WARTOŚĆ RYNKOWA

/określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej/

Określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (lokal mieszkalny) zapisanej w KW nr PO2P/00171758/8 wraz z przynależnym udziałem 175/10000 cz. we współwłasności części wspólnych budynku i w prawie własności gruntu zapisanym w KW nr PO2P/00039948/0, wg stanu na dzień wizji terenowej:

204 600 zł

Słownie: dwieście cztery tysiące sześćset złotych

1.4. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY: 30 września 2024 r.

1.5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 4 października 2024 r.



GRZEGORZ SZCZUREK
60-115 POZNAŃ
OKREŚLONIE WARTOŚCI
TEL. 000 000 0000
UPRAWNIENIA NR 1112



(pieczęć i podpis)

2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 20 zlokalizowana w Poznaniu przy ul. Kilińskiego 10. Z lokalem związany jest udział wynoszący 175/10000 cz. w nieruchomości wspólnej (prawie własności gruntu oraz w częściach wspólnych budynku) zapisanej w KW nr PO2P/00039948/0. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto, KW nr PO2P/00171758/8.

3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto nieruchomość lokalową nr 20 o powierzchni użytkowej 26,50 m², położoną w Poznaniu przy ul. Kilińskiego 10 wraz z udziałem wynoszącym 175/10000 cz. w nieruchomości wspólnej (prawie własności gruntu oraz w częściach wspólnych budynku) zapisanej w KW PO2P/00171758/8 wchodzącej w skład masy upadłości Pana Artura Bukryj. 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

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 30 września 2024 roku.
- 5.3.1.2. Protokół z badania KW nr PO2P/00171758/8 z dnia 30 września 2024 r.
- 5.3.1.3. Wgląd do KW nr PO2P/00039948/0 z dnia 30 września 2024 r.
- 5.3.1.4. Postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 11 września 2024 r.

5.3.2. O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- 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. Informacja o ruchu cen na lokalnym rynku – Baza RYNEK w ZGiKM „Geopoz”.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- | | |
|---|------------------------|
| 6.1. Data sporządzenia operatu szacunkowego | 4 października 2024 r. |
| 6.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 30 września 2024 r. |
| 6.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 30 września 2024 r. |
| 6.4. Data dokonania oględzin nieruchomości | 30 września 2024 r. |

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU

7.1. OPIS

Lokalizacja ogólna

Budynek, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny, zlokalizowany jest w Poznaniu w dzielnicy Wilda, przy ul. Kilińskiego 10.



Aglomeracja poznańska zajmuje centralny obszar województwa wielkopolskiego. Obszar aglomeracji wynosi 3 917 km² (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 km² (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 jedno z najstarszych i największych polskich miast, położone nad rzekami Wartą i Cybiną, na Pojezierzu Wielkopolskim. Stolica Wielkopolski i województwa wielkopolskiego. W obrębie miasta znajduje się duży węzeł drogowy i kolejowy oraz międzynarodowy port lotniczy

Ławica. Piąte pod względem liczby ludności miasto w Polsce i szóste pod względem powierzchni. Obecnie Poznań to duży ośrodek gospodarczy, akademicki naukowy i kulturalny. Duży ośrodek przemysłu (Poznański Okręg Przemysłowy) i usług, miejsce najstarszych i największych w Polsce, corocznych Międzynarodowych Targów Poznańskich. Według zewnętrznych ocen przeprowadzonych przez agencję ratingową Moody's Investors Service, pod względem wiarygodności dla inwestorów nieznacznie ustępuje znacznie większej Warszawie. Siedziba kurii archidiecezji poznańskiej. Poznań jest 4. ośrodkiem akademickim w Polsce, gdzie funkcjonuje 25 szkół wyższych, na których studiuje łącznie 141,3 tys. osób.

Miasto podzielone jest na pięć dzielnic nie posiadających odrębności administracyjnej, ale nadal posiada część instytucji gminnych oraz administracji państwowej.

Wilda – najmniejsza z pięciu dzielnic Poznania. Od 1990 roku nie posiada odrębności administracyjnej, ale nadal posiada część instytucji gminnych oraz administracji państwowej, m.in. takie jak urząd skarbowy, policja, administracja ochrony zdrowia. Dzielnica ta przywoływana jest również do celów statystycznych, a także żyją w świadomości mieszkańców miasta. Granice Wildy wytyczają w kolejności od zachodu: Strumień Junikowski, ul. Pszczyńska, ul. Leszczyńska, ul. Piargowa, ul. Głazowa, ul. Przełęcz, tory kolejowe trasy na Zbąszynek, Most Dworcowy, ul. Królowej Jadwigi, most Królowej Jadwigi i główny nurt Warty. W obrębie dzielnicy wyróżnia się mniejsze twory zwyczajowo również nazywane dzielnicami: Wilda (w węższym znaczeniu), Dębiec, Dębina, Świerczewo.

Na Wildzie przeważa zabudowa przemysłowa. Zlokalizowane są tu Zakłady im. Hipolita Cegielskiego i Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego, które zajmują zachodnią część dzielnicy. Tereny mieszkalne stanowią przede wszystkim położone na południu osiedla zabudowy wielorodzinnej na Dębcu oraz jednorodzinnej na Świerczewie, a także najstarsza część dzielnicy z zespołem kamienic z początku XX wieku znajdująca się w północnej części dzielnicy. Część wschodnią dzielnicy zdominował dębiński klin zieleni obejmujący jedno z ujęć wody dla Poznania.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 20 jest usytuowany w budynku wielorodzinnym, wykonanym w technologii tradycyjnej (kamienica). Budynek jest zlokalizowany w strefie śródmiejskiej Poznania na terenie dzielnicy Wilda, przy ul. Kilińskiego. Dojazd do nieruchomości należy określić jako korzystny drogami o nawierzchni utwardzonej asfaltem. Korzystną komunikację z centrum i innymi dzielnicami miasta zapewniają środki transportu miejskiego (autobusy i tramwaje). Otoczenie budynku, w którym położony jest szacowany lokal stanowi zabudowa wielorodzinna (w większości kamienice w zabudowie zwartej) oraz zaplecze handlowo – usługowe.

Opis budynku

Dokumentacja fotograficzna





Opis ogólny

Kamienica z lat 20 – 30 - tych XX w. o charakterze mieszkalnym. Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 20 jest usytuowany jest w oficynie budynku wielorodzinnego w zabudowie zwartej o pięciu kondygnacjach nadziemnych z poddaszem użytkowym (część frontowa) oraz o trzech kondygnacjach nadziemnych z poddaszem użytkowym (oficyna), podpiwniczonym, wykonanym w technologii tradycyjnej. Dziedziniec zagospodarowany. Jest to budynek wykonany w technologii tradycyjnej. Budynek w ostatnich latach poddany został pracom modernizacyjnym. Główne wejście do budynku jest możliwe od strony ulicy Kilińskiego. Budynek znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Wyposażenie budynku w instalacje:

- wodna,
- kanalizacyjna,
- gazowa,
- elektryczna,
- c. o. (gazowe),
- telefoniczna,
- domofonowa.

Zużycie techniczne.

Zużycie techniczne przyjęto Sz – 15%.

Roczna stopa zużycia wynosi 0,4% dla obiektu murowanego na podstawie tablic trwałości obiektu oraz norm zużycia.

Opis lokalu mieszkalnego

Lokal jednokondygnacyjny usytuowany jest w suterenie. Dostęp zrealizowany z wspólnej klatki schodowej. Program użytkowy: pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka z WC.

Na dzień wizji lokalnej, tj. dnia 30 września 2024 roku, lokal wykończony był w następującym standardzie:

- posadzki:
 - płytki ceramiczne, panele podłogowe,
- ściany:
 - malowane farbą emulsyjną, płytki ceramiczne,
- drzwi wejściowe – stalowe,
- drzwi wewnętrzne – typowe,
- stolarka okienna – drewniana oraz PCV
- ogrzewanie – promiennik na podczerwień,
- cw z podgrzewacza elektrycznego.

- brak gazu w lokalu mieszkalnym.

Dla potrzeb wyceny przyjęto standard wykończenia wnętrz jako **podstawowy**.

Funkcjonalność określono jako **przeciętną**:

- lokal posiada osobną kuchnię,
- układ funkcjonalny pomieszczeń jest przeciętny,
- lokal nie posiada balkonu,
- do lokalu przynależy pomieszczenie przynależne.

Powierzchnia użytkowa: **26,50 m²**

Dane techniczne lokalu

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego została określona na podstawie zapisów w KW oraz pomiarów sprawdzających.

Dokumentacja fotograficzna



7.2. STAN PRAWNY

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto KW nr PO2P/00171758/8. Opisu stanu prawnego ujawnionego w powyższej KW dokonano na podstawie protokołu z badania przeprowadzonego dnia 30 września 2024 roku. Dla gruntu prowadzona jest przez KW PO2P/00039948/0.

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: Poznań, ul. Kilińskiego 10/20. Lokal mieszkalny. Pokój, kuchnia, łazienka, pomieszczenie przynależne. Pow. użytkowa: 31,30 m².

Komentarz do migracji:

wpis w łamie 3: obręb Wilda; wpis w łamie 4: w suterenie oficyny tylnej; wpisy w łamie 6: - lokal mieszkalny - 26,5 m², - pomieszczenie przynależne - 4,8 m²;

DZIAŁ ISP – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

1. Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu
Wielkość udziału: 175/10000
KW: PO2P/00039948/0

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Stanisław Bukryj w udziale ½ części.
Artur Bukryj w udziale ½ części.

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

wszczęto egzekucję z udziału wynoszącego 1/2 części w prawie własności, a należącego do Artura Bukryja w sprawie km 2087/12 na wniosek wierzyciela Banku BPH Spółka Akcyjna w Krakowie. egzekucję prowadzi komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Piotr Winter.

ogłoszono upadłość współwłaściciela niniejszej nieruchomości - Artura Bukryja - sygn. akt PO1P/GU/931/2022

DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)

29 238,89 zł – hipoteka przymusowa kaucyjna.
8 048,30 zł – hipoteka przymusowa.

UWAGA!!

Zgodnie z informacją Pan Stanisław Bukryj zmarł 30 kwietnia 2021 roku. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 11 września 2024 roku, spadek po Panu Stanisławie Bukryju, nabył w całości Pan Artur Bukryj.

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 wpływu 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 wycenianego lokalu 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 lokali do nieruchomości wycenianej,
- określono cenę średnią ze zbioru wyselekcjonowanych transakcji,
- określono zakres sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{c_{\min}}{c_{\text{sr}}}, \frac{c_{\max}}{c_{\text{sr}}} \right]$$

- określono wartość rynkową lokalu mieszkalnego według formuły:

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

gdzie:

- C_{sr} – średnia cena,
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość lokalu mieszkalnego,
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych,
- P – powierzchnia wycenianego lokalu.

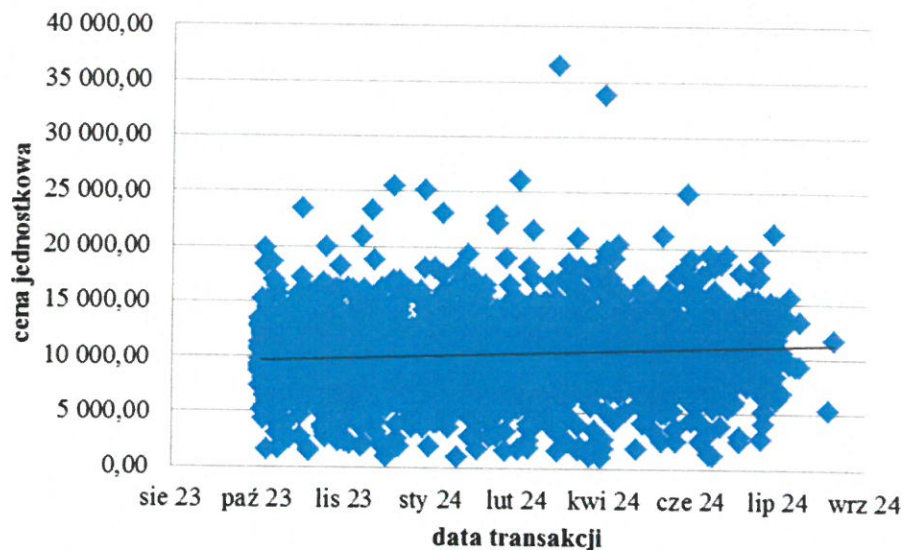
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego przeprowadzono analizę lokalnego rynku (rozumianego jako wtórny nieruchomości lokalowych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w mieście Poznań). Jako czasookres analizy przyjęto ostatni rok poprzedzający datę wyceny. W badanym okresie odnotowano kilka tysięcy tego typu transakcji, których szczegółową analizę przedstawiono poniżej.

Zróźnicowanie cen transakcyjnych występujących na rynku wynika też z indywidualnych cech poszczególnych lokali, tj. stanu technicznego czy standardu wykończenia wnętrz. Wysokie ceny osiągają lokale z korzystnymi uwarunkowaniami komunikacyjnymi (bliskość przystanków komunikacji miejskiej). Do istotnych czynników cenotwórczych zalicza się otoczenie, poziom bezpieczeństwa okolicy, bliskość punktów handlowo - usługowych, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz położenie z dala od ruchliwych ulic. Wartość lokali determinuje ponadto rodzaj istniejącej zabudowy, jej intensywność, elementy ekologiczne, w tym bliskość terenów zielonych. Kolejne istotne czynniki wpływające na wartość to: standard wykończenia, w tym jakość zastosowanych materiałów budowlanych, funkcjonalność oraz stan techniczny lokalu, jakość wykonawstwa budowlanego.

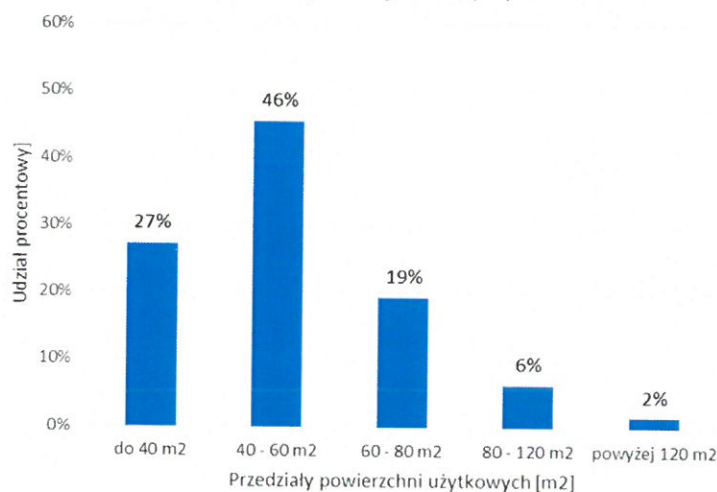
Badany rynek okazał się dobrze rozwinięty, odnotowano na nim kilka tysięcy transakcji, ich zbiór przedstawiono na wykresie poniżej. Ceny przyjęte w procesie analizy oraz wyceny są cenami netto.

Wykres: Ceny transakcyjne 1 m² lokali na analizowanym rynku w okresie ostatnich dwóch lat



W badanym okresie obserwowano wahania poziomu cen nieruchomości, średni trend miesięczny określony dla badanej zbiorowości za pomocą regresji liniowej ukształtował się na poziomie delikatnie rosnącym. Ostatecznie, mając na uwadze wyniki powyższej analizy, charakterystykę rynku lokalnego i aktualną sytuację na rynku nieruchomości, dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu w wysokości +1,0% miesięcznie.

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



Na badanym rynku lokalnym najczęściej dochodziło do transakcji lokalami o powierzchni z przedziału od 40 m² do 60 m², ich udział w rozpatrywanych transakcjach wyniósł 46%. Zauważalny jest spadek liczby lokali wraz ze wzrostem powierzchni. Lokali największych, o powierzchni powyżej 120 m², było najmniej a ich zbiór wyniósł 2%. Opisaną sytuację przedstawia wykres powyżej.

Analizowany zbiór charakteryzuje duża różnorodność pod względem lokalizacji w ramach miasta. Przedmiotem obrotu były lokale położone zarówno w centralnej strefie Poznania, np. przy ulicy Żydowskiej, Mostowej, Wenecjańskiej, jak i w strefie pośredniej, np. na terenie Łazarza i Rataj. Lokalizacja jest tą cechą, która w stopniu najwyższym determinuje poziom cen transakcyjnych, stąd też ceny z górnego przedziału dotyczą prestiżowych stref Poznania takich jak ściśle centrumi jego najbliższe okolice.

Kolejną cechą wpływającą na poziom cen jest rodzaj zabudowy oraz stan techniczny budynku. W zbiorze znalazły się zarówno lokale położone w budynkach wzniesionych w I połowie XX wieku, jak i nowych, położonych głównie w ramach większych osiedli mieszkaniowych. Najwyższe ceny osiągają lokale położone w wyremontowanych kamienicach i budynkach typu willowego o prestiżowej lokalizacji; z reguły najwyższe ceny jednostkowe dotyczą lokali o stosunkowo małych powierzchniach (zależność opisana w dalszej części opracowania) i podwyższonym standardzie wykończenia. Kolejną grupę lokali wysoko cenionych przez rynek są lokale położone w budynkach typu apartamentowego. Oprócz dobrej lokalizacji w ramach miasta obiekty tego typu charakteryzuje wysoki standard wykończenia oraz kameralny charakter zabudowy. W ramach podwyższonego standardu inwestycje apartamentowe oferują mieszkańcom podwyższony poziom bezpieczeństwa (całodobowy monitoring), usługi recepcji, możliwość korzystania z części rekreacyjno – wypoczynkowej (basen, sauny, itp.) czy też urządzonych terenów zielonych- doskonałym przykładem jest budynek zlokalizowany przy ul. Mostowej pn. „Wstęga Warty”. W przypadku mieszkań ze starszego zasobu na wartość lokalu znaczny wpływ ma jakość prowadzonej gospodarki remontowej obiektu, stopień zużycia poszczególnych elementów budynku, ogólny stan techniczny obiektu, w tym stan elewacji, stropu i pokryć dachowych, instalacji czy też części wspólnych budynku.

Zróżnicowanie cen transakcyjnych występujących na rynku wynika m.in. z indywidualnych cech poszczególnych lokali, tj. stanu technicznego czy standardu wykończenia wnętrz. Wyżej cenione są przez rynek lokale w dobrym stanie technicznym, nie wymagające znacznych nakładów na prace remontowe. Kolejne istotne elementy to jakość materiałów zastosowanych do wykończenia wnętrz, jakość prac wykończeniowych, estetyka wnętrz, funkcjonalność lokalu, w tym liczba i wzajemny rozkład pomieszczeń, obecność pomieszczeń dodatkowych czy ekspozycja względem stron świata. Wysokie ceny osiągają lokale z korzystnymi uwarunkowaniami komunikacyjnymi (bliskość przystanków komunikacji miejskiej, jakość połączenia z centrum miasta). Do istotnych czynników cenotwórczych zalicza się ponadto otoczenie nieruchomości, poziom bezpieczeństwa okolicy, bliskość punktów handlowo - usługowych, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz położenie z dala od ruchliwych ulic. Wartość nieruchomości determinuje ponadto rodzaj istniejącej zabudowy, jej intensywność, elementy ekologiczne, w tym bliskość terenów zielonych.

W kolejnym etapie analizy postanowiono ograniczyć otrzymany zbiór do nieruchomości spełniających następujące kryteria:

- transakcje zawarte od października 2023 roku,
- powierzchnia od 20 do 50 m²,
- nieruchomości lokalowe o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych.
- lokale mieszkalne usytuowane w kamienicach.

Analizując powyższe transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od ~7 300 zł do ~11 000 zł w przeliczeniu na 1 m² lokalu. Różnice te są spowodowane m.in.:

- lokalizacją i najbliższym otoczeniem,
- powierzchnią lokalu,
- standardem wykończenia pomieszczeń,
- funkcjonalnością,
- usytuowaniem w budynku.

Na podstawie zebranych transakcji obliczono podstawowe mierniki statystyczne:

Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	9438,55
Mediana [zł/m ²]	9654,47
Odchylenie standardowe [zł/m ²]	1096,95
Współczynnik zmienności	0,12
Max. cena transakcyjna [zł/m ²]	10951,54
Min. cena transakcyjna [zł/m ²]	7303,00
Cmax – Cmin [zł/m ²]	3648,54
Liczba transakcji [szt.]	26

Wartość współczynnika zmienności na poziomie 0,12 (znacznie mniejsza od 40 %) informuje, że średnia arytmetyczna dobrze oddaje charakter zbiorowości, a więc prawidłowo oddaje realia rynku. Średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni osiągnęła wartość 9 438,55 zł, natomiast odchylenie standardowe ukształtowało się na poziomie 1 096,95 zł/m². Mediana ukształtowała się na poziomie 9 654,47 zł/m². Rozpiętość pomiędzy najwyższą a najniższą jednostkową ceną transakcyjną wyniosła 3 648,54 zł/m².

W wyniku analizy wyodrębniono cechy rynkowe wpływające na poziom cen transakcyjnych lokali mieszkalnych na rynku lokalnym. Na uzyskiwane ceny wpływ miały lokalizacja i otoczenie, standard wyposażenia wewnątrz, powierzchnia użytkowa, usytuowanie w budynku oraz funkcjonalność pomieszczeń.

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

1. Lokalizacja i otoczenie – 25%,
2. Standard wykończenia pomieszczeń – 30%,
3. Powierzchnia użytkowa lokalu – 15%,
4. Usytuowanie na piętrze – 10%,
5. Funkcjonalność – 10%,
6. Stan techniczny – 10%.

Tabela. Opis cech rynkowych

<p>1. Lokalizacja budynku, w którym położony jest przedmiotowy lokal – odległość od centrum Poznania; dostępność komunikacyjna – ilość linii autobusowych i tramwajowych a także odległość od przystanków komunikacji publicznej, położenie przy głównych ciągach komunikacyjnych, niedaleko punktów handlowo-usługowych; atrakcyjność i bezpieczeństwo okolicy Otoczenie – wygląd elewacji budynku, estetyka otoczenia budynku i sąsiedniej zabudowy ogólne wrażenie wizualne budynku oraz budynków sąsiednich, atrakcyjność okolicy, możliwości parkingowe.</p>	<p>- b. korzystna duża liczba linii autobusowych i tramwajowych, bardzo blisko przystanków komunikacji miejskiej; okolica atrakcyjna i bardzo bezpieczna, estetyczne i interesujące otoczenie budynku, nieuciążliwe sąsiedztwo, duże poczucie bezpieczeństwa, dobry dojazd do budynku, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal, obiekt monitorowany, strzeżony</p> <p>- korzystna Warunki pośrednie</p> <p>- przeciętna mała liczba linii autobusowych, znaczna odległość od przystanków komunikacji miejskiej; okolica atrakcyjna i w miarę bezpieczna, estetyczne i interesujące otoczenie budynku, nieuciążliwe sąsiedztwo, duże poczucie bezpieczeństwa, dobry dojazd do budynku, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal,</p>
<p>2. Standard wykończenia pomieszczeń i nowoczesność urządzenia, elementy wykończenia wnętrza (podłogi, ściany i sufity), rozwiązania materiałowe, w tym jakość dobranych materiałów</p>	<p>- podwyższony pomieszczenia wykończone bardzo dobrej jakości materiałami, estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne na wysokim poziomie,</p> <p>- średni pomieszczenia wykończone dobrej jakości materiałami, estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne na średnim poziomie</p> <p>- podstawowy pomieszczenia wykończone co najwyżej średniej jakości materiałami, estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne na przeciętnym poziomie</p>
<p>3. Powierzchnia użytkowa lokalu</p>	<p>- mała lokale o powierzchni do 30 m²</p> <p>- średnia lokale o powierzchni powyżej 30 do 40 m²</p> <p>- duża lokale o powierzchni powyżej 40 m²</p>
<p>4. Usytuowanie na piętrze</p>	<p>- korzystne I, II piętro</p> <p>- przeciętne piętra pośrednie</p> <p>- niekorzystne poddasze, parter,</p>
<p>5. Funkcjonalność – wielkość i kształt lokalu, wzajemny stosunek powierzchni mieszkalnej do powierzchni komunikacji, układ pomieszczeń, obecność lub brak tarasu, balkonu</p>	<p>- korzystna lokale o dogodnym (elastycznym) rozkładzie i kształcie pomieszczeń, optymalnie duża powierzchnia części mieszkalnej, lokale koniecznie z balkonem, loggia, tarasem</p>

	<p>- przeciętna lokale o dość dobrym (średnio elastycznym) rozkładzie i kształcie pomieszczeń, dość duża powierzchnia części mieszkalnej, pomieszczenia przechodnie, bez balkonu</p>
6. 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>- korzystny stan techniczny typowy dla budynków wykonanych z bardzo dobrych jakościowo materiałów z zachowaniem zasad sztuki budowlanej, budynki w pełni wyposażone w instalacje, stan instalacji bardzo dobry, budynki po gruntownym remoncie</p> <p>- dobry 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>- dostateczny budynki kwalifikujące się do remontu, estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne poniżej przeciętnego poziomu.</p>

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Tabela. Zestawienie podobnych lokali mieszkalnych

Lp.	Data transakcji	Położenie	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł/m ²]	Cena transakcyjna [zł/m ²]
1.	paź 23	Wierzbicęce	36,60	9 562,84	10 710,38
2.	paź 23	Wierzbicęce	34,67	9 374,10	10 498,99
3.	paź 23	Wierzbicęce	36,58	8 890,00	9 956,80
4.	paź 23	Fabryczna	47,10	9 023,35	10 106,16
5.	paź 23	Prądzińskiego	41,04	9 502,92	10 643,27
6.	paź 23	Kosińskiego	46,62	8 151,01	9 129,13
7.	lis 23	Wierzbicęce	34,60	8 063,58	8 950,58
8.	lis 23	Prądzińskiego	35,15	9 246,09	10 263,16
9.	lis 23	28 Czerwca 1956r.	41,03	8 262,25	9 171,09
10.	lis 23	Kilińskiego	47,70	6 918,24	7 679,25
11.	gru 23	Umińskiego	39,50	7 341,77	8 075,95
12.	gru 23	Umińskiego	41,66	6 961,11	7 657,23
13.	gru 23	Chłapowskiego	31,24	9 923,18	10 915,49
14.	gru 23	28 Czerwca 1956r.	46,46	8 501,94	9 352,13
15.	sty 24	Chłapowskiego	42,30	10 047,28	10 951,54
16.	sty 24	28 Czerwca 1956r.	33,30	6 700,00	7 303,00
17.	lut 24	Górna Wilda	44,20	8 371,04	9 040,72
18.	lut 24	Wierzbicęce	47,85	9 404,39	10 156,74
19.	lut 24	Sikorskiego	33,30	9 309,31	10 054,05
20.	lut 24	Fabryczna	26,31	7 107,25	7 675,84
21.	lut 24	Fabryczna	25,71	8 283,27	8 945,94
22.	lut 24	Fabryczna	26,25	8 465,61	9 142,86
23.	maj 24	Chłapowskiego	47,40	9 599,16	10 079,11
24.	maj 24	Wierzbicęce	41,60	9 615,38	10 096,15
25.	lip 24	Kosińskiego	38,83	10 015,17	10 315,62
26.	lip 24	Wierzbicęce	36,10	8 282,55	8 531,02

Najniższa cena transakcyjna

Najwyższa cena transakcyjna

Tabela. Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej

Data transakcji	Styczeń 2024 r.
Lokalizacja	Poznań, ul. 28 Czerwca 1956r.
Powierzchnia (m ²)	33,30
Charakterystyka	Standard – podstawowy Usytuowanie w budynku – korzystne, Funkcjonalność – przeciętna, Stan techniczny – dostateczny.
Skoryg. cena transakcyjna (zł/m ²)	7 303,00

Tabela. Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej

Data transakcji	Styczeń 2024 r.
Lokalizacja	Poznań, ul. Chłapowskiego
Powierzchnia (m ²)	42,30
Charakterystyka	Standard – podwyższony Usytuowanie w budynku – korzystne, Funkcjonalność – korzystna, Stan techniczny – dobry
Skoryg. cena transakcyjna (zł/m ²)	10 951,54

Na podstawie danych zawartych w tabeli (**Zestawienie podobnych lokali mieszkalnych**), obliczona została średnia (C_{sr}) oraz zakres sumy współczynników korygujących (u_{min} , u_{max}).

$C_{sr} =$	9 387,05	zł/m ²
$C_{max} =$	10 951,54	zł/m ²
$C_{min} =$	7 303,00	zł/m ²
$u_{min} =$	0,778	
$u_{max} =$	1,167	

Tabela. Charakterystyka szacowanego lokalu

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Lokalizacja	Poznań, ul. Kilińskiego – korzystna
2	Standard wykończenia wewnątrz	Podstawowy
3	Powierzchnia lokalu (m ²)	26,50 – mała
4	Usytuowanie w budynku	niekorzystne
5	Funkcjonalność	przeciętna
6	Stan techniczny	dobry

Tabela. Wartości współczynników korygujących.

Cechy rynkowe	Wartości współczynników korygujących		
	-1	0	1
Lokalizacja i otoczenie	0,194	0,250	0,292
Standard wykończenia	0,233	0,300	0,350
Funkcjonalność	0,078	-	0,117
Usytuowanie na piętrze	0,078	0,100	0,117
Powierzchnia użytkowa	0,117	0,150	0,175
Stan techniczny	0,078	0,100	0,117

Tabela. Zakres współczynników korygujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników u_i
1.	Lokalizacja i otoczenie	25%	0,194	-	0,292	0,250
2.	Standard wykończenia	30%	0,233	-	0,350	0,233
3.	Funkcjonalność	10%	0,078	-	0,117	0,078
4.	Usytuowanie na piętrze	10%	0,078	-	0,117	0,078
5.	Powierzchnia użytkowa	15%	0,117	-	0,175	0,175
6.	Stan techniczny	10%	0,078	-	0,117	0,100
SUMA		100%	0,778	-	1,167	0,914

Wartość szacowanego lokalu mieszkalnego obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

C_{sr} – średnia cena 1 m² (zł),

u_i – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę przedmiotowego lokalu mieszkalnego w aspekcie cech rynkowych,

P – powierzchnia wycenianego lokalu mieszkalnego (m²).

K – współczynnik korygujący na poziomie 0,9, uwzględniający fakt, że lokal mieszkalny usytuowany jest w suterenie w budynku oficyny.

$$W = 9\,387,05 \text{ zł/m}^2 \times 0,914 \times 26,50 \text{ m}^2 \times 0,9 = 204\,627,36 \text{ zł}$$

Określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (lokal mieszkalny) zapisanej w KW nr PO2P/00171758/8 wraz z przynależnym udziałem 175/10000 cz. we współwłasności części wspólnych budynku i w prawie własności gruntu zapisanym w KW nr PO2P/00039948/0, wg stanu na dzień wizji terenowej:

W = 204 600 zł

Słownie: dwieście cztery tysiące sześćset 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”).

Obiekt położony jest w dość atrakcyjnej lokalizacji, znajduje się w dobrym stanie technicznym oraz posiada potencjał rozwojowy związany z rezerwami niezabudowanego gruntu. Uwzględniając ujawnione w niniejszym opracowaniu okoliczności ostatecznie przyjęto, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest równa 85% wartości rynkowej nieruchomości:

$$W_w = W_n \times 0,85 = 204\,600 \text{ zł} \times 0,85 = 173\,910 \text{ zł, po zaokrągleniu } 173\,900 \text{ zł.}$$

Opracowanie:

Poznań, dnia 4 października 2024 roku



11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

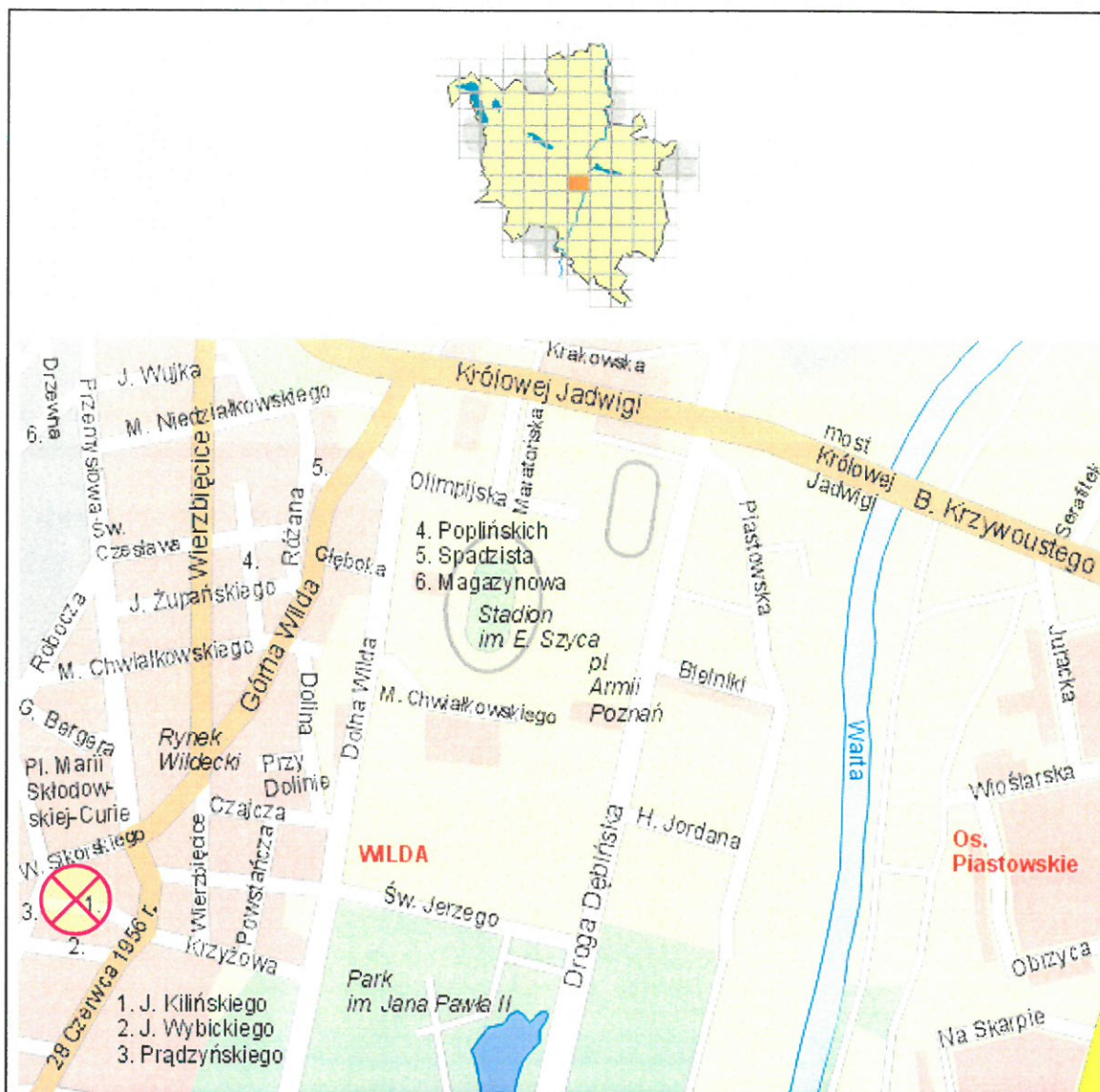
- 11.1. Określona wartość rynkowa nieruchomości znajduje się w przedziale poniżej ceny średniej jaką zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku.
- 11.2. Określona wartość rynkowa nieruchomości jako przedmiotu prawa własności jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach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

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 12.1. Niniejsza wycena nie może być wykorzystywana dla innych celów jak określone w pkt. 4.
- 12.2. Operat szacunkowy wykonano w dwóch opracowaniach (Egz. 1, 2).
- 12.3. Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
- 12.4. Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
- 12.5. Powierzchnia użytkowa przyjęta została na podstawie zapisów w KW oraz pomiarów sprawdzających.
- 12.6. 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.
- 12.7. Zgodnie z przeprowadzoną analizą, cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie jest powiększona o podatek VAT.
- 12.8. Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano przy założeniu:
 - lokal nie jest obciążony na rzecz osób trzecich,

13. ZAŁĄCZNIKI

- Zał. nr 1. Mapa lokalizacyjna,
Zał. nr 2. Protokół z badania KW nr PO2P/00171758/8 z dnia 30 września 2024 r.
Zał. nr 3. Postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 11 września 2024 r.
Zał. nr 4. Polisa ubezpieczeniowa.



Mapa lokalizacji nieruchomości

<p>Miejscowość: Ulica:</p>	<p>Poznań Kilińskiego</p>	<p>Załącznik nr 1 do operatu szacunkowego z dnia 4 października 2024 roku</p>
--	-------------------------------	---

**PROTOKÓŁ
Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ PO2P/00171758/8
PROWADZONEJ PRZEZ
SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE MIASTO
WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH**

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: Poznań, ul. Kilińskiego 10/20. Lokal mieszkalny. Pokój, kuchnia, łazienka, pomieszczenie przynależne. Pow. użytkowa: 31,30 m².

Komentarz do migracji:

wpis w łamie 3: obręb Wilda; wpis w łamie 4: w suterenie oficyny tylnej; wpisy w łamie 6: - lokal mieszkalny - 26,5 m², - pomieszczenie przynależne - 4,8 m²;

DZIAŁ ISP – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

1. Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Wielkość udziału: 175/10000

KW: PO2P/00039948/0

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Stanisław Bukryj w udziale ½ części.

Artur Bukryj w udziale ½ części.

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

wszczęto egzekucję z udziału wynoszącego 1/2 części w prawie własności, a należącego do Artura Bukryja w sprawie km 2087/12 na wniosek wierzyciela Banku BPH Spółka Akcyjna w Krakowie. egzekucję prowadzi komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Piotr Winter.

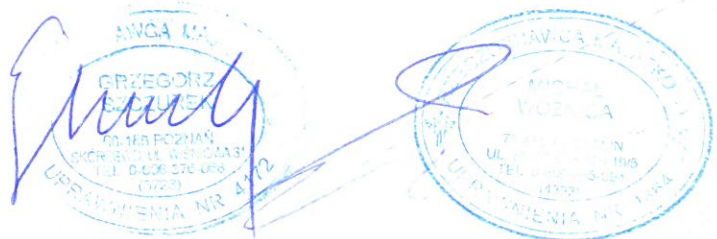
ogłoszono upadłość współwłaściciela niniejszej nieruchomości - Artura Bukryja - sygn. akt PO1P/GU/931/2022

DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)

29 238,89 zł – hipoteka przymusowa kaucyjna.

8 048,30 zł – hipoteka przymusowa.

Data badania:
30 września 2024 roku



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

Sygn. akt V Ns 559/22

POSTANOWIENIE

Dnia 11 września 2024 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Joanna Armanowska

Protokolant: Sekretarz sądowy Katarzyna Bartkowiak

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2024 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z wniosku Ultimo Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą we Wrocławiu

przy uczestnictwie Artura Bukryja

o stwierdzenie nabycia spadku po Stanisławie Bukryj zm. 30.04.2021r.

postanawia

1. **stwierdzić, że spadek po Stanisławie Bukryju, synu Władysława i Bronisławy, zm. w dniu 30.04.2021 roku w Poznaniu, ostatnio stale zamieszkałym w Poznaniu, na podstawie ustawy nabył w całości syn Artur Bukryj, syn Stanisława i Romany**
2. **kosztami postępowania obciążyć wnioskodawcę i uczestnika w zakresie przez nich poniesionym.**

Sędzia Joanna Armanowska



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Rzeczoznawca 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
rzeczoznawstwa 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
Starczy Spółdzielni Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525 235 82 48



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1072782662

1	Okres ubezpieczenia: od 02.07.2024 r. do 01.07.2025 r.													
2	Ubezpieczający: MICHAŁ WOZNICA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Adres siedziby: DĄBRÓWKI 3 m. 12, 61-501 POZNAŃ E-mail: MICHAL.WOZNICA@O2.PL	REGON: 320673961 Telefon: +48600265994												
3	Ubezpieczony: MICHAŁ WOZNICA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Adres siedziby: DĄBRÓWKI 3 m. 12, 61-501 POZNAŃ E-mail: MICHAL.WOZNICA@O2.PL	REGON: 320673961 Telefon: +48600265994												
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego														
4	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">Suma gwarancyjna</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>Na jedno zdarzenie</th> <th>Na wszystkie zdarzenia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego</td> <td>50 000 EUR</td> <td>50 000 EUR</td> </tr> </tbody> </table> <p>Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p>			Suma gwarancyjna				Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		50 000 EUR	50 000 EUR	
		Suma gwarancyjna												
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia											
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		50 000 EUR	50 000 EUR											
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych														
5	Składka łączna: 229,21 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jednorazowo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>229,21</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>03.07.2024</td> </tr> </tbody> </table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	229,21	Termin płatności	03.07.2024	59 1240 6960 3014 0110 0711 5093 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1072782662						
	Jednorazowo													
Kwota w PLN	229,21													
Termin płatności	03.07.2024													
7	Warunki ubezpieczenia													
	<p>1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:</p> <p>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).</p>	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.												
8	Postanowienia dodatkowe													
	<p>Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych</p> <p>1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.</p> <p>2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu</p>	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rezygn. niedobitwem.												
9	Oświadczenia													
	<p>1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.</p> <p>2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.</p> <p>8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz Inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej</p>	<p>przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.</p> <p>9. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.</p> <p>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.</p> <p>* <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę</p> <p>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 Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU 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.</p>												

1072782662/pc:10000567596797/BE20 PIN: 7185

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/24F04_06/20240619.16111/p/odppu08-322539722.3/FILE/pc:10000567596797



1/2



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 infolini 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 wriłosek 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) 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 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.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu 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.
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 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.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych 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 RZECZOZNAWCA 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.


 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:10000567596797/BE20 PIN: 7185

 **801 102 102 pzu.pl**

2/2





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 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