

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN I URZĄDZEŃ**  
mgr inż. Michał Majchrzycki, tel. (61)8 619 124, kom. 601 87 51 69,

**KAWIT**

## OPERAT SZACUNKOWY



Wartość rynkowa udziału 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej z nakładami wg stanu na datę wizji wynosi:

**$W_{R\ 4/6} = 185\ 200\ \text{zł}$**

### TEMAT:

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 4/6 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, POŁOŻONEJ W SKÓRZEWIE PRZY ULICY SADOWEJ DZ. NR 376/6. KW PO1P/00093788/9.

### SPORZĄDZIŁ

mgr inż. Michał Majchrzycki nr.upr. 3971  
Biegły sądowy ds. wyceny  
nieruchomości i przedsiębiorstw.

**Poznań 5 grudnia 2022 roku**



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Przedmiotem operatu szacunkowego jest udział 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Skórzewo przy ulicy Sadowej. Przedmiotowa nieruchomość ma założoną księgę wieczystą PO1P/00093788/9, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w Poznaniu. W ewidencji gruntów oznaczona jest, jako działka nr 376/6 o powierzchni 0.0439 ha. Pozostałe dane ewidencyjne gruntu: województwo – wielkopolskie, powiat – poznański, jednostka ewidencyjna Dopiewo, obręb 0010 Skórzewo, mapa: arkusz 18. Przedmiotowa działka stanowi narożnikową część parceli składającej się z działek 376/6 i 376/2 na których jest posadowiony budynek mieszkalny jednorodzinny. Działka 376/6 stanowi fragment ogrodu na którym znajduje się fragment wykuszu budynku mieszkalnego oraz część garażu, posadowionych na działce sąsiedniej, nie będącej przedmiotem oszacowania. Działka posiada parkan od strony ulicy Sadowej i działki 376/25 wykonany z elementów betonowych. Działka posiada wjazd usytuowany z ulicy Szarotkowej o nawierzchni utwardzonej.

### CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w związku z toczącym się postępowaniem upadłości konsumenckiej pani Danuty Gaszewskiej sygn. PO1P/GUp-s/279/2022.

Wartość rynkowa udziału 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej z nakładami wg stanu na datę wizji wynosi:

$$W_{R 4/6} = 185\ 200 \text{ zł}$$

Data sporządzenia operatu:

Podpis:

5 grudnia 2022 roku



## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. Przedmiot i zakres wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Określenie podstaw opracowania operatu.
  - 3.1. Podstawa formalna.
  - 3.2. Uwarunkowania prawne.
  - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
  - 3.4. Materiały pomocnicze
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.
  - 5.1. Stan prawny.
  - 5.2. Przeznaczenie w m p z p.
  - 5.3. Lokalizacja i otoczenie.
  - 5.4. Opis gruntu.
6. Metodyka wyceny.
7. Analiza i charakterystyka rynku.
8. Określenie wartości nieruchomości.
9. Wnioski końcowe.
10. Klauzule i zastrzeżenia.
11. Załączniki



## **1. Przedmiot i zakres wyceny.**

Przedmiotem operatu szacunkowego jest udział 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Skórzewo przy ulicy Sadowej. Przedmiotowa nieruchomość ma założoną księgę wieczystą PO1P/00093788/9, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w Poznaniu. W ewidencji gruntów oznaczona jest, jako działka nr 376/6 o powierzchni 0.0439 ha. Pozostałe dane ewidencyjne gruntu: województwo – wielkopolskie, powiat – poznański, jednostka ewidencyjna Dopiewo, obręb 0010 Skórzewo, mapa: arkusz 18.

## **2. Cel wyceny.**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w związku z toczącym się postępowaniem upadłości konsumenckiej pani Danuty Gaszewskiej sygn. PO1P/GUp-s/279/2022.

## **3. Określenie podstaw opracowania operatu.**

### **3.1. Podstawa formalna.**

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości pani Danuty Gaszewskiej w upadłości konsumenckiej likwidacyjnej.

Uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 3971 w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez nadane przez UM i RM. Przeszkolenie specjalistyczne szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego organizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Bank Pekao S.A., świadectwo nr 2454\XLII\03.

Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu w dziedzinie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw.

### **3.2. Podstawy i uwarunkowania prawne.**

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. Nr 115 z 1997 r. z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości, oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).



Wartość rynkową oszacowano zgodnie z art. 150 ust. 1 i 2, art. 152 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543, z późniejszymi zmianami) oraz § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109). Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ustalana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Zgodnie z art. 4 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami) poprzez wycenę nieruchomości należy rozumieć postępowanie w wyniku, którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Powszechnych Krajowych Standardach Wyceny opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a w szczególności:

- Nota interpretacyjna NI 1: „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zwarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena. Przy szacowaniu nieruchomości Rzeczoznawca określa wartość rynkową prawa własności nieruchomości, a nie jego cenę sprzedaży.

### **3.3. Źródła danych merytorycznych.**

- Księga wieczysta PO1P/00093788/9, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w Poznaniu.
- Uchwała XXXIV/426/21 Rady Gminy Dopiewo z dnia 27 września 2021 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ul. Kolejowej, Gruszowej, Sadowej, Czereśniowej i Szarotkowej, gmina Dopiewo.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
- Mapa działki nr 376/6.
- Oględziny nieruchomości w dniu 21 listopada 2022 roku.
- Notowania cen transakcyjnych nieruchomości w obrocie, - Starostwo Powiatowe w Poznaniu.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.



### 3.4. Materiały pomocnicze

- Źróbek S., Cellmer R., Czerkies J., Muczyński A., „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” Wydawnictwo UM-M , Olsztyn 2001;
- Cymerman R., Hopfer A., „System i procedury szacowania nieruchomości”, Wydanie II ,Z C O Zielona Góra 2000;
- Kucharska – Stasiak E., „Wartość rynkowa nieruchomości”, Twigger, Warszawa 2001.
- Mieczysław Prystupa. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2001.
- Materiały seminarium „Szacowanie Wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego” Warszawa 2003.
- Artykuły dotyczące problematyki wycen nieruchomości opublikowane w kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” wydawanym przez PFRM i „ Wycena” wydawanym przez AR-T w Olsztynie.

### 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- |   |               |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia operatu szacunkowego:                 | 05.12.2022 r. |
| - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:     | 05.12.2022 r. |
| - Data, na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny: | 30.11.2022 r. |
| - Data oględzin nieruchomości:                            | 21.11.2022 r. |

### 5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

#### 5.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości zbadano na podstawie księgi wieczystej PO1P/00093788/9, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w Poznaniu.

#### Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Działka nr: 376/6.

Położenie (*numer porządkowy/ gmina, miejscowość*): Dopiewo, Skórzewo.

Sposób korzystania. Teren niezabudowany mieszkalny.

Obszar 0.0439 ha.

#### Dział I-SP (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

#### Dział II (własność)



1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 4/6.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Danuta Maria Gaszewska, Mieczysław, Waleria.

2. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1/6.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Remigiusz Gaszewski, Ryszard, Danuta.

3. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1/6.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Krystian Gaszewski, Ryszard, Danuta.

### **Dział III** (ciężary i ograniczenia)

1. Rodzaj wpisu. Inny wpis.

Treść wpisu. Wszczęto egzekucję z niniejszej nieruchomości na podstawie zawiadomienia o wszczęciu egzekucji i wezwania do zapłaty długu. Na rzecz wierzyciela Kredyt Bank Spółki Akcyjnej w Warszawie II oddział w Jeleniej Górze.

2. Rodzaj wpisu. Inny wpis.

Treść wpisu. Wszczęto egzekucję w sprawie KM 1031/07 z udziału w prawie własności nieruchomości wynoszącego 4/6 przysługującego Danucie Gaszewskiej na rzecz wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.4 pod poz.1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*). KDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Porajów, 23113533300000).

3. Rodzaj wpisu. Inny wpis.

Treść wpisu. Wszczęto egzekucję w sprawie KM 35/17 z udziału w prawie własności nieruchomości wynoszącego 4/6 przysługującego Danucie Gaszewskiej na rzecz wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.4.1.

Rodzaj zmiany. Do egzekucji przyłączył się wierzyciel w sprawie KM 853/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Łukasza Dykiera ujawniony w podrubryce 3.4.4 pod poz. 2

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*).

1.KDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Porajów, 23113533300000).

2.ORLEN PALIWA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wieleńka, 690387770, 0000126258.

### **Dział IV** (hipoteki)

1.Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 3756,60 (trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt sześć 60/100) zł.

Udział w prawie. 1.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Należność główna i koszty procesu.

Inne informacje. Hipoteka na udziale 4/6 przysługującym Danucie Marii Gaszewskiej.



Wierzyciel hipoteczny. KDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Porajów.

2. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 3956,80 (trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt sześć 80/100) zł.

Udział w prawie. 3.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Niezapłacony podatek od spadków i darowizn.

Inne informacje. Hipoteka obciąża udział Krystiana Gaszewskiego.

Wierzyciel hipoteczny. Skarb Państwa - Urząd Skarbowy w Zgorzelcu, Zgorzelec.

4. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 1134,00 (jeden tysiąc sto trzydzieści cztery) zł.

Udział w prawie. 3.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Niezapłacony podatek od nieruchomości.

Inne informacje. Hipoteka obciąża udział Krystiana Gaszewskiego.

Wierzyciel hipoteczny. Gmina Dopiewo, Dopiewo.

5. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 4069,22 (cztery tysiące sześćdziesiąt dziewięć 22/100) zł.

Udział w prawie. 1.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne za okres od 02/2003 do 02/2010 w kwocie 2056,62 zł wraz z odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 17-01-212r. W kwocie 577,00 zł oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty, a także kosztami upomnień w kwocie 79,20 zł.

Inne informacje. Hipoteka na udziale 4/6 przysługującym Danucie Marii Gaszewskiej.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych I oddział w Poznaniu, Warszawa.

Ustalona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia żadnych ewentualnych nieujawnionych obciążeń nieruchomości.

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opis użytków	Oznaczenie uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
18	376/8	UL. Sadowa 42	Tereny mieszkaniowe	B	0,0439	0,0439	PO1P/00093788/9
<b>Razem</b>						<b>0,0439</b>	

## 5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 87 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717) plany miejscowe sporządzone przed dniem



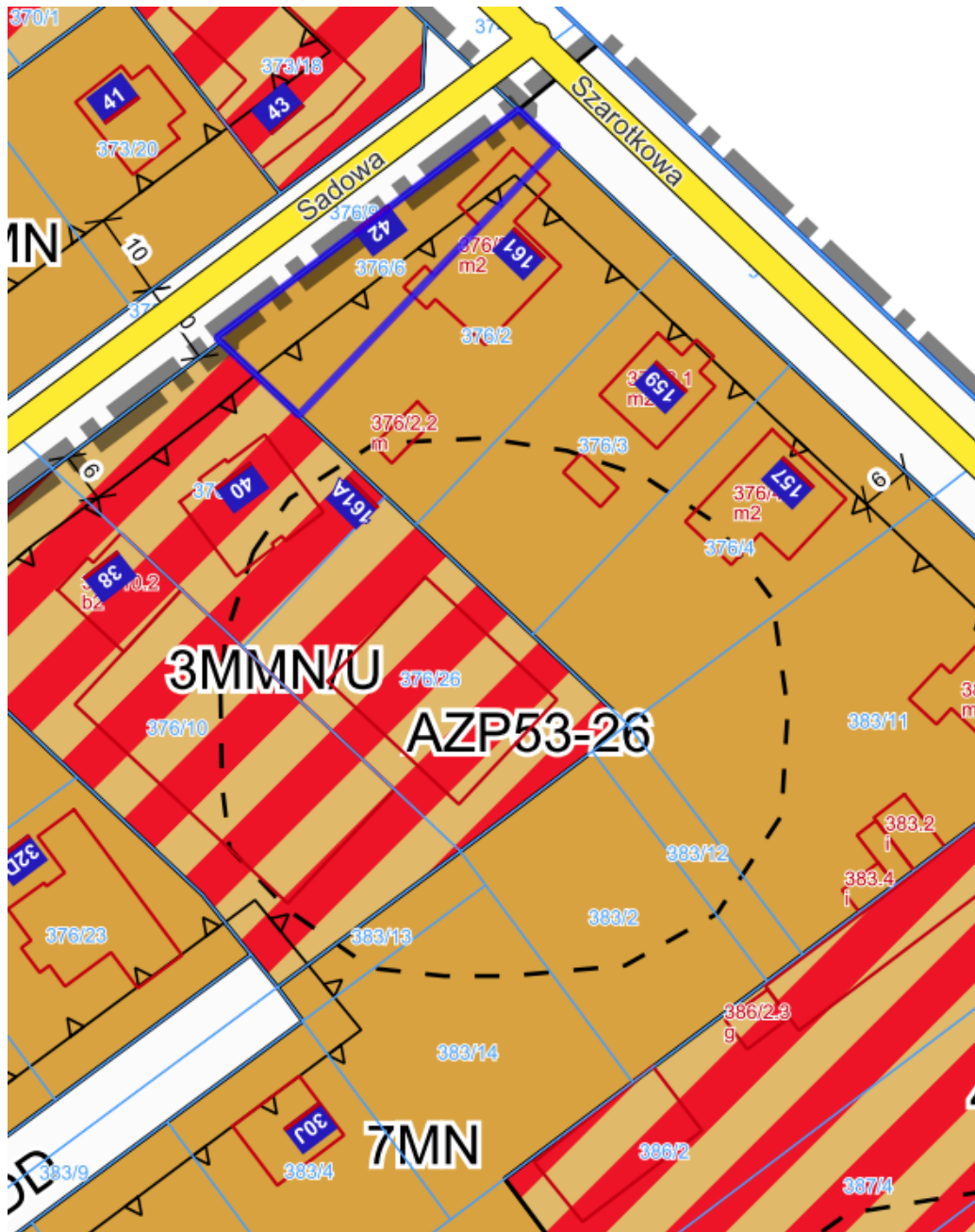


01.01.1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do 31.12.2003 r.

- Dla przedmiotowego terenu jest aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego. Uchwalony uchwałą XXXIV/426/21 Rady Gminy Dopiewo z dnia 27 września 2021 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ul. Kolejowej, Gruszowej, Sadowej, Czereśniowej i Szarotkowej, gmina Dopiewo.

W m.p.z.p przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 7 MNW, przeznaczonym pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Biorąc pod uwagę powyższe oraz obecny sposób zagospodarowania działki przyjęto przeznaczenie gruntu zgodnie ze sposobem użytkowania.

#### Fragment załącznika graficznego uchwały.





### 5.3. Lokalizacja i otoczenie.

Gmina Dopiewo położona jest przy zachodniej granicy Poznania. Sąsiednie gminy: Buk, Stęszew, Komorniki, Poznań, Tarnowo Podgórne teren gminy zamieszkiwało około 28 tysięcy osób, powierzchnia gminy 108,1 km<sup>2</sup>. Gminę tworzy 19 miejscowości i osad, w tym 11 wsi sołeckich: Dąbrowa, Dąbrówka, Dopiewo, Dopiewiec, Gołuski, Konarzewo, Pałędzie, Skórzewo, Trzcielina, Więckowice, Zakrzewo. Większość obszaru gminy zajmują użytki rolne (71 proc. pow. ogólnej), lasy (15,9 proc.), zbiorniki wodne (1,8 proc.), nieużytki (0,6 proc. ), pozostałe (10,7 proc.). Lokalizacja i sieć połączeń komunikacyjnych w tym drogi szybkiego ruchu i linia kolejowa powodują duże zainteresowanie inwestycyjne na cele mieszkaniowe i także na cele szeroko pojętej aktywizacji gospodarczej. Obecnie na terenie gminy prężnie rozwija się budownictwo mieszkaniowe osiedla w Skórzewie, Dąbrówce i Zakrzewie oraz obiekty magazynowo produkcyjne wzdłuż trasy S 5 i drogi 307.

Szacowana nieruchomość jest zlokalizowana na terenie osiedla domów jednorodzinnych w Skórzewie w bezpośrednim sąsiedztwie granic administracyjnych Poznania.

W rejonie przedmiotowej lokalizacji znajdują się następujące sieci infrastruktury technicznej:

- energetyczna,
- gazowa
- wodociągowa
- kanalizacyjna
- telekomunikacyjna.

### 5.4. Opis gruntu

Działka nr 376/6 o powierzchni 439 m<sup>2</sup> ma kształt zbliżony do trapezu, teren płaski, jest porośnięta zielenią niską i drzewem owocowym. Stanowi narożnikową część parceli składającej się z działek 376/6 i 376/2 na których jest posadowiony budynek mieszkalny jednorodzinny. Działka 376/6 stanowi fragment ogrodu na którym znajduje się fragment wykuszu w/w budynku mieszkalnego oraz część garażu, posadowionych na działce sąsiedniej, nie będącej przedmiotem oszacowania. Działka posiada parkan od strony ulicy Sadowej i działki 376/25 wykonany z elementów betonowych. Działka posiada wjazd usytuowany z ulicy Szarotkowej o nawierzchni utwardzonej. Kształt i wyznaczona w m.p.z.p linia zabudowy wyklucza samodzielne zagospodarowanie działki.



## 6. Metodyka wyceny.

Wartość rynkową oszacowano zgodnie z art. 150 ust. 1 i 2, art. 152 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543, z późniejszymi zmianami) oraz § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109). Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny oraz w Standardach Zawodowych Rzecznawców Majątkowych opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Do wyznaczenia wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej



kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzującego się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Wyceniający zastosował następującą procedurę postępowania:

- określił rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- ustalił rodzaj i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych;
- podał charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- opisał nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie minimalnej ( $C_{\min}$ ) i nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie maksymalnej ( $C_{\max}$ );
- określił cenę średnią ( $C_{\text{śr}}$ ) z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej);
- określił zakres sumy współczynników korygujących jako:  $C_{\min}/C_{\text{śr}}$ ;  $C_{\max}/C_{\text{śr}}$
- określił wartość rynkową wycenianej nieruchomości według formuły:

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

Gdzie:  $C_{\text{śr}}$  – średnia cena transakcyjna,  $u_i$  – współczynniki korygujące odpowiadające  $i$ -tej cenie rynkowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu,  $n$  – liczba cech rynkowych.

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w przedziale:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Gdzie:  $C_{\min}$  – minimalna cena transakcyjna,  $C_{\max}$  – maksymalna cena transakcyjna.

Przy zastosowaniu metody omówionej powyżej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.



## 7. Analiza i charakterystyka rynku.

W trakcie wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, które miały miejsce w okresie od stycznia 2022 roku na terenie miejscowości Skórzewo, Plewiska i Przeźmierowo. Takie zdefiniowanie obszaru analizy rynku zostało podyktowane lokalizacją w/w miejscowości bezpośrednio przy granicy miasta oraz podobnym potencjałem rozwoju budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego. Wynikającym podobnym poziomem cen rynkowych, dostępem do sieci infrastruktury technicznej i możliwościami komunikacyjnymi. Wobec przedmiotu wyceny który stanowi fragmentarycznie zabudowany grunt, stanowiący mniejszy fragment posesji zabudowanej budynkiem mieszkalnym z garażem. Na szeroko pojętym rynku poznańskim nie odnotowano samodzielnych wolnorynkowych transakcji nieruchomościami fragmentarycznie zabudowanymi częściami budynków. Wobec tego analiza dotyczyła niezabudowanych działek o takim samym przeznaczeniu, lokalizacji i dostępie do sieci infrastruktury technicznej. Takie zdefiniowanie rynku analizy jest spowodowane typowymi cechami rynkowymi wycenianej nieruchomości. Wynikającymi głównie z przeznaczenia mniej z faktycznego sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości. Analiza tego segmentu rynku wykazała około 11 transakcji spełniających kryteria podobieństwa pod względem cech rynkowych. Należy ponadto podkreślić fakt, że przytoczone poniżej transakcje spełniały kryterium samodzielnej zabudowy, wynikający z wielkości i kształtu. Wpływ na poziom cen transakcyjnych ma przede wszystkim położenie i sąsiedztwo, kolejną cechą jest powierzchnia i kształt umożliwiające samodzielną zabudowę. Wyższe ceny uzyskują działki o powierzchniach 600 -800 mkw i kształcie zbliżonym do kwadratu. W przypadku szacowanej działki nie istnieje możliwość realizacji samodzielnej zabudowy, wynika to z kształtu i wyznaczonej linii zabudowy w miejscowym planie. Szacowana działka może wyłącznie stanowić fragment większej posesji z działkami sąsiednimi.

Dla potrzeb wyceny autor operatu szacunkowego zebrał informacje z aktów notarialnych, które obejmowały przeprowadzone transakcje z w/w obszaru.

Lp	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup>	Uwaga
1	V.2022	Przeźmierowo Kukuczka	648	480 000	740,74	
2	VIII.2022	Skórzewo Olimpijska	619	427 000	689,82	
3	VII.2022	Plewiska	673	430 000	638,93	
4	VI.2022	Skórzewo	1001	600 000	599,40	
5	V.2022	Skórzewo	607	370 000	609,56	
6	V.2022	Skórzewo	620	340 000	548,39	
7	III.2022	Plewiska	813	370 000	455,10	



8	IV.2022	Plewiska	640	350 000	546,88	
9	IV.2022	Skórzewo Sadowa	1332	340 000	255,26	
10	III.2022	Plewiska	1697	570 000	335,89	
11	I.2022	Skórzewo	1274	480 000	376,77	

Cen transakcyjnych odnotowanych w aktach notarialnych nie korygowano o trend czasowy, przede wszystkim z powodu małej ilości transakcji i specyfiki rynku, należy tutaj rozumieć nieidentyczne parametry fizyczne nieruchomości będących w obrocie takie jak powierzchnia działek oraz lokalizacja z sąsiedztwem. Obliczanie trendu czasowego dla tego typu nieruchomości uważam, że jest obarczone zbyt dużym marginesem błędu. Należy zwrócić uwagę że analiza rynku była wykonywana w czasie obowiązywania rygorów stanu epidemii wirusa COVID 19 ogłoszonym na mocy rozporządzenia przez Ministra Zdrowia i w trakcie napaści zbrojnej Rosji na Ukrainę. Okresie cechującym się nieprzewidywanym wpływem tego faktu na stan gospodarki, siły nabywczej oraz poziomu oszczędności i inwestycji. W związku z powyższym oszacowanie dokonane zostało w warunkach „znaczącej niepewności” wynikającej z niedającego się określić wpływu w/w okoliczności na wartość szacowanej nieruchomości.

## 8. Określenie wartości nieruchomości.

Nieruchomość o cenie minimalnej.

W kwietniu 2022 roku /Rep.A. 5280/2022/ w Skórzewie przy ulicy Sadowej, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 1 332 m<sup>2</sup>. Działka w miejscowym planie zagospodarowania przeznaczona pod zabudowę mieszkalna jednorodzinna, teren rozproszonej zabudowy mieszkalnej, ulica o nawierzchni utwardzonej dostępne wszystkie media. Sąsiedztwo bezpośrednie działki niezabudowane. Działka nieogrodzona, kształt regularny teren niezagospodarowany.

Nieruchomość o cenie maksymalnej.

W maju 2022 roku /Rep.A. 4692/2022/ w Przeźmierowie przy ulicy Kukułczej, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 648 m<sup>2</sup>. Działka w miejscowym planie zagospodarowania przeznaczona pod zabudowę mieszkalna jednorodzinna, teren nowo powstających domów mieszkalnych zabudowa indywidualna, ulica o nawierzchni utwardzonej dostępne wszystkie media. Sąsiedztwo bezpośrednie działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Działka ogrodzona, kształt regularny.

Średnia cena 1 mkw powierzchni podobnych nieruchomości gruntowych wynosi: **C<sub>sr</sub> = 526,97 zł/m<sup>2</sup>**



Zakres sumy współczynników korygujących określono w następujący sposób:

$$C_{\min} = 255,26 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\max} = 740,74 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} = 255,26/526,97 = \mathbf{0,484} \quad C_{\max}/C_{\text{śr}} = 740,74 / 526,97 = \mathbf{1,406}$$

Zakres sumy współczynników zapewnia, że wartość rynkowa znajdzie się pomiędzy  $C_{\min}$  i  $C_{\max}$ . Przedmiotowy zakres zawiera wartości wszystkich atrybutów, które w ramach przyjętego zestawu cen transakcyjnych różnicują wartości poszczególnych praw własności do nieruchomości gruntowych. Wielkości tych atrybutów można obliczyć matematycznie stosując zależność:

$$W = (C_W - C_M) / \Delta C$$

Gdzie:

$C_W$  – cena maksymalna dla danej cechy,

$C_M$  – cena minimalna dla danej cechy.

Na potrzeby wyceny przyjęto, w kontekście przyjętych nieruchomości podobnych ocenę ustalonych cech rynkowych:

Lp.	CECHA	OCENA
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra /lokalizacja na terenie istniejącej zabudowy budynkami mieszkalnymi/, średnia /lokalizacja z sąsiedztwem jeszcze niezabudowanym/
2	Obszar i kształt	Dobry /600 - 1000 m <sup>2</sup> możliwość samodzielnej zabudowy/, średni /mniej niż 599 i powyżej 1001 m <sup>2</sup> możliwość samodzielnej zabudowy/, zły powierzchnia poniżej 599 m <sup>2</sup> i brak możliwości samodzielnej zabudowy /
3	Uzbrojenie	Pełne, brak jednego z mediów
4	Inne	Udział 1/1, udział mniejszy niż 1/1

Wartość rynkową prawa własności gruntu określono na podstawie założenia, że stanowi ona skorygowaną cenę średnią, obliczoną na podstawie grupy reprezentatywnych. W trakcie określania wartości posłużono się następującym wzorem:

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

Gdzie:

$C_{\text{śr}}$  – średnia cena transakcyjna,

$u_i$  – współczynniki korygujące odpowiadające  $i$ -tej cenie rynkowej praw własności,

$n$  – liczba cech rynkowych.

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w przedziale:



$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Gdzie:

$C_{\min}$  – minimalna cena transakcyjna,

$C_{\max}$  – maksymalna cena transakcyjna.

Charakterystyka nieruchomości o cenie min. i max. według cech rynkowych

L.p.	NAZWA CECHY	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie $C_{\min}$	Nieruchomość o cenie $C_{\max}$
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra	Średnia	Dobra
2	Obszar i kształt	Średni	Średni	Dobry
3	Uzbrojenie	Zły	Dobry	Dobry
4	Inne	Udział mniejszy niż 1/1	Udział 1/1	Udział 1/1

Określenie wartości poszczególnych współczynników korygujących zestawiono w tabeli

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres współczyn. korygujących		Wartości współczyn.
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	20	0,097	0,281	0,281
2	Obszar i kształt	30	0,145	0,422	0,145
3	Uzbrojenie	20	0,097	0,281	0,281
4	Inne	30	0,145	0,422	0,145
SUMA		100	0,484	1,406	0,852

Wartość rynkową gruntu /działki 376/6/ o powierzchni 439 m<sup>2</sup>, obliczono, jako korektę ceny średniej.

$$W_{\text{RG}} = C_{\text{śr}} \times \sum u_i = 526,97 \text{ zł/m}^2 \times 0,852 = \mathbf{448,98 \text{ zł/m}^2}$$

$$W_{\text{RG } 4/6} = 448,98 \text{ zł/m}^2 \times 439 \text{ m}^2 \times 4/6 = \mathbf{131\ 402 \text{ zł}}$$

Przyjęto:

$$W_{\text{RG } 4/6} = \mathbf{131\ 400 \text{ zł}}$$





Działka 376/6 stanowi mniejszy fragment zabudowanej parceli składającej się dwóch działek 376/6 i 376/2 na których jest posadowiony budynek mieszkalny jednorodzinny. Działka 376/6 stanowi północno zachodnią część w/w parceli, na której znajduje się fragment wykuszu w/w budynku mieszkalnego, część garażu oraz parkan z bramą wjazdową.

Budynek mieszkalny i zespolony z nim garaż dwu stanowiskowy zostały wybudowane wg. oświadczenia uzyskanego podczas wizji od pani Danuty Gaszewskiej w 1999 roku, budynek wolnostojący parterowy z poddaszem użytkowym i podpiwniczony. Został wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z bloczków gazobetonowych, ocieplony styropianem i otynkowany, dach konstrukcji drewnianej czterospadowy kryty dachówką nad garażem o podobnej konstrukcji i pokryciu. Budynek w części mieszkalnej wykończony standardzie dobrym tynki z gładzią gipsową malowane, stolarka okienna drewniana klejona z szybą zespoloną, budynek został podłączony do sieci gazowej, energetycznej wodociągowej i kanalizacyjnej, wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania, elektryczną wodno kanalizacyjną.

Powierzchnia użytkowa podpiwniczonego wykuszu na szacowanej działce wynosi około 3,32 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia garażu na szacowanej działce wynosi około 19,67 m<sup>2</sup>.

Długość parkanu na szacowanej działce wynosi około 45 mb.

Przyjęto powierzchnie z pomiarów dokonanych podczas wizji przez autora opracowania/dalmierz laserowy HILTI PD 42/.

Nakłady na działce:

Nakłady budowlane fragmentu budynku mieszkalnego z garażem oszacowano na podstawie katalogów SEKOCENBUD Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych część I Obiekty kubaturowe III kwartał 2022 roku, ORBUD SERWIS część 1 III kwartał 2022 roku, BISTYP Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych III kwartał 2022 roku.

Przyjęto obiekt 1110-115 dom jednorodzinny wolnostojący /podpiwniczony/

Koszt 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej /mieszkalnej/ przyjęto w wysokości 5 503 zł oraz powierzchni netto budynku /garaż/ 3 386 zł, przyjęto stopień zużycia technicznego fragmentów budynku szacowanego na 30%.

$$\mathbf{W_{Nbud}} = [(5\ 503\ \text{zł/m}^2 \times 3,32\ \text{m}^2) + (3\ 386\ \text{zł/m}^2 \times 3,32\ \text{m}^2) + (3\ 386\ \text{zł/m}^2 \times 19,67\ \text{m}^2) \times 70\%] \\ = 67\ 280\ \text{zł}$$

Nakłady budowlane fragmentu parkanu z bramą oszacowano na podstawie katalogu BISTYP Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych III kwartał 2022 roku.

Przyjęto obiekt 12.008 ogrodzenie z prefabrykowanych elementów betonowych oraz 12.011 montaż bramy stalowej samonośnej

Koszt 1 mb parkanu przyjęto w wysokości 332 zł i brama z montażem 2 465 zł, przyjęto stopień zużycia technicznego parkanu na 20% bramy na 40%.

$$\mathbf{W_{Npark}} = (332\ \text{zł/mb} \times 45\ \text{mb} \times 80\%) + (2\ 465\ \text{zł} \times 1 \times 60\%) = 13\ 430\ \text{zł}$$



$$W_N = W_{Nbud} + W_{Npark}$$

$$W_N = (67\,280 \text{ zł} + 13\,430 \text{ zł}) \times 4/6 = 53\,807 \text{ zł}$$

Przyjęto:  $W_{N\,4/6} = 53\,800 \text{ zł}$

$$W_{R\,4/6} = W_{RG\,4/6} + W_{N4/6}$$

$$W_{R\,4/6} = 131\,400 \text{ zł} + 53\,807 \text{ zł} = 185\,200 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej /działki 376/6/ o powierzchni 439 m<sup>2</sup> z nakładami według stanu i poziomu cen na dzień wyceny, wynosi:

Przyjęto:

$$W_R = 185\,200 \text{ zł}$$

Słownie: sto osiemdziesiąt pięć tysięcy dwieście złotych.

## 9. Wnioski końcowe.

Określona wartość rynkowa wycenianego udziału 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej /działki 376/6/ o powierzchni 439 m<sup>2</sup> z nakładami, została określona na **185 200** złotych.

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość rynkową.

Ustalona wartość rynkowa nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT.

## 10. Klauzule i zastrzeżenia.

- ◆ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- ◆ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane dla innego celu, aniżeli określonego w operacie.
- ◆ Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały, które uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.



- ◆ Wycena opiera się na dokonanej wizji lokalnej nieruchomości, oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez zleceniodawcę.
- ◆ Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- ◆ Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów.
- ◆ Niedopuszczalne jest, bez porozumienia z autorem, wprowadzanie jakichkolwiek zmian w niniejszym opracowaniu.
- ◆ Zastrzega się wykluczenie odpowiedzialności rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony, ani w przypadku, gdy od daty wykonania operatu zaistniały przesłanki na rynku nieruchomości lub inne okoliczności na samej nieruchomości, które wpłynęły na wartość nieruchomości.

Poznań 5 grudnia 2022 roku.

Opracował:



Załącznik nr 1.

## Protokół

### TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ:

#### **Dział I** (oznaczenie nieruchomości)

Działka nr: 376/6.

Położenie (*numer porządkowy/ gmina, miejscowość*): Dopiewo, Skórzewo.

Sposób korzystania. Teren niezabudowany mieszkalny.

Obszar 0.0439 ha.

#### **Dział I-SP** (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

#### **Dział II** (własność)

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności): 4/6.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Danuta Maria Gaszewska, Mieczysław, Waleria.

2. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności): 1/6.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Remigiusz Gaszewski, Ryszard, Danuta.

3. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności): 1/6.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki). Krystian Gaszewski, Ryszard, Danuta.

#### **Dział III** (ciężary i ograniczenia)

1. Rodzaj wpisu. Inny wpis.

Treść wpisu. Wszczęto egzekucję z niniejszej nieruchomości na podstawie zawiadomienia o wszczęciu egzekucji i wezwania do zapłaty długu. Na rzecz wierzyciela Kredyt Bank Spółki Akcyjnej w Warszawie II oddział w Jeleniej Górze.

2. Rodzaj wpisu. Inny wpis.

Treść wpisu. Wszczęto egzekucję w sprawie KM 1031/07 z udziału w prawie własności nieruchomości wynoszącego 4/6 przysługującego Danucie Gaszewskiej na rzecz wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.4 pod poz.1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*). KDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Porajów, 23113533300000).

3. Rodzaj wpisu. Inny wpis.

Treść wpisu. Wszczęto egzekucję w sprawie KM 35/17 z udziału w prawie własności nieruchomości wynoszącego 4/6 przysługującego Danucie Gaszewskiej na rzecz wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.4.1.



Rodzaj zmiany. Do egzekucji przyłączył się wierzyciel w sprawie KM 853/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Łukasza Dykiera ujawniony w podrubryce 3.4.4 pod poz. 2

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*).

1.KDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Porajów, 23113533300000).

2.ORLEN PALIWA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Widełka, 690387770, 0000126258.

**Dział IV** (hipoteki)

1.Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 3756,60 (trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt sześć 60/100) zł.

Udział w prawie. 1.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Należność główna i koszty procesu.

Inne informacje. Hipoteka na udziale 4/6 przysługującym Danucie Marii Gaszewskiej.

Wierzyciel hipoteczny. KDM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Porajów.

2. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 3956,80 (trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt sześć 80/100) zł.

Udział w prawie. 3.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Niezapłacony podatek od spadków i darowizn.

Inne informacje. Hipoteka obciąża udział Krystiana Gaszewskiego.

Wierzyciel hipoteczny. Skarb Państwa - Urząd Skarbowy w Zgorzelcu, Zgorzelec.

4. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 1134,00 (jeden tysiąc sto trzydzieści cztery) zł.

Udział w prawie. 3.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Niezapłacony podatek od nieruchomości.

Inne informacje. Hipoteka obciąża udział Krystiana Gaszewskiego.

Wierzyciel hipoteczny. Gmina Dopiewo, Dopiewo.

5. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 4069,22 (cztery tysiące sześćdziesiąt dziewięć 22/100) zł.

Udział w prawie. 1.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne za okres od 02/2003 do 02/2010 w kwocie 2056,62 zł wraz z odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 17-01-212r. W kwocie 577,00 zł oraz dalszymi odsetkami liczonymi do dnia zapłaty, a także kosztami upomnień w kwocie 79,20 zł.

Inne informacje. Hipoteka na udziale 4/6 przysługującym Danucie Marii Gaszewskiej.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych I oddział w Poznaniu, Warszawa.

Badania dokonał: Michał Majchrzycki.



Załącznik nr 2.

<b>STAROSTA POZNAŃSKI</b>		Województwo: Województwo wielkopolskie Powiat: Powiat poznański Jednostka ewidencyjna: Dopiewo Obręb ewidencyjny: <b>302105_2.0010, Skórzewo</b> Miejscowość: Skórzewo (idTERYT: 0562870)					
GKG GZE 4002 21795.2022							
<b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b> według stanu na dzień: 2022-11-21 11:33:40							
Jednostka rejestrowa gruntów: <b>302105_2.0010.G541</b>							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: 4/6		charakter stanu władania: <b>własność</b> grupa rejestrowa: 7.2 Gaszewska Danuta Maria rodzice: Mieczysław, Waleria PESEL: 54022018905 Zam: 60-185 Skórzewo Szarotkowa 161					
UDZIAŁ: 1/6		charakter stanu władania: <b>własność</b> grupa rejestrowa: 7.2 Gaszewski Krystian rodzice: Ryszard, Danuta Zam: 60-185 Skórzewo Szarotkowa 161					
UDZIAŁ: 1/6		charakter stanu władania: <b>własność</b> grupa rejestrowa: 7.2 Bryś Remigiusz rodzice: Ryszard, Danuta					
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasozużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
18	376/6	ul. Sadowa 42	Tereny mieszkaniowe	B	0.0439	0.0439	PO1P/00093758/9
Identyfikator działki: 302105_2.0010.376/6				Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0439			

W dniu: 21.11.2022

dokument sporządzony przez: Aleksandra Knasiak

Poznań, dnia: 21.11.2022

(podpis)



Z up. STAROSTY POZNAŃSKIEGO

Aleksandra Knasiak  
Młodszy Geodeta  
Powiatowego Ośrodka Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej

(imię / nazwisko osoby upoważnionej)



### Załącznik nr 3.





Załącznik nr 4.

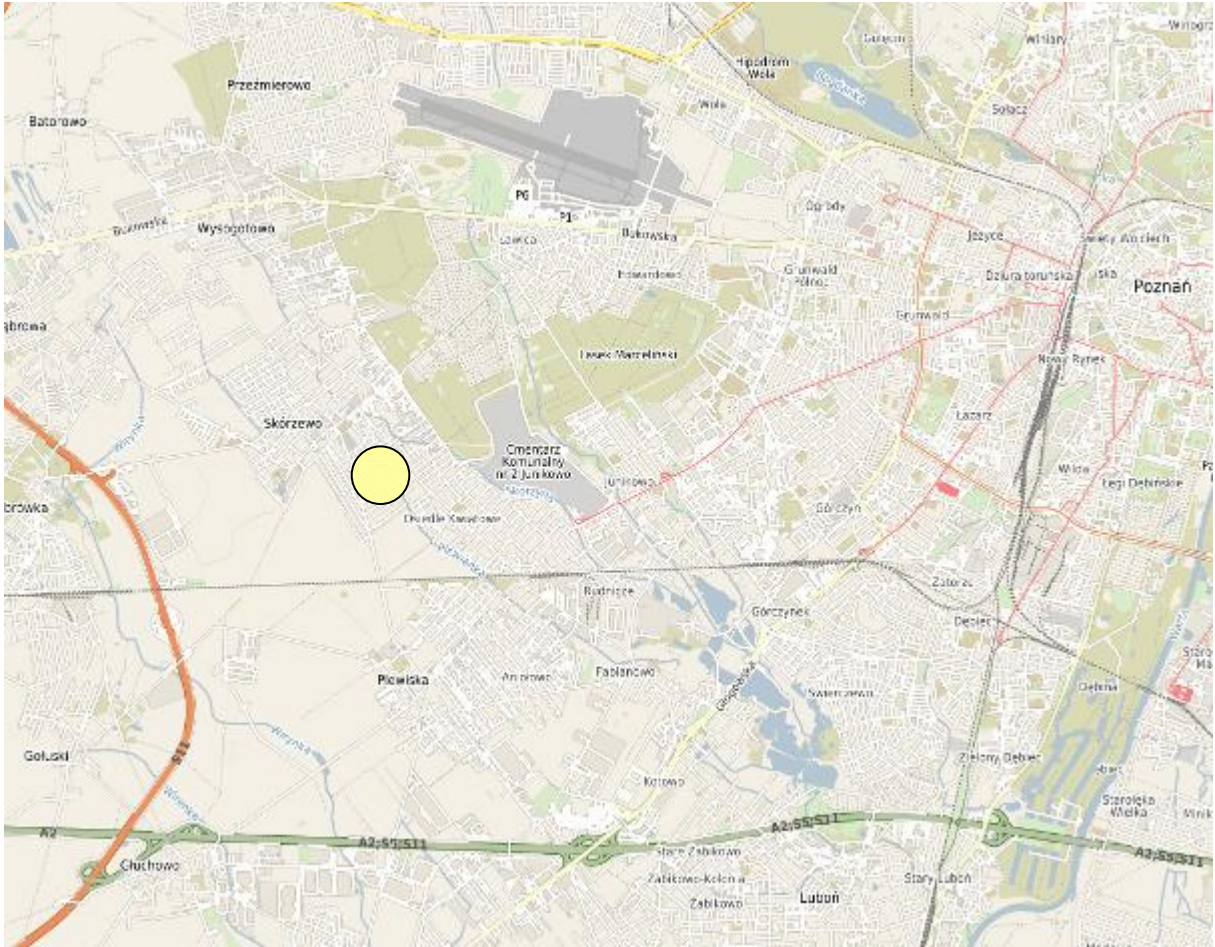
**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1022637442**

1	<b>Okres ubezpieczenia: od 30.08.2022 r. do 29.08.2023 r.</b>	
2	<b>Ubezpieczający: MICHAŁ MAJCHRZYCKI</b> Adres korespondencyjny: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601875169 PESEL: 62030901159
3	<b>Ubezpieczony: MICHAŁ MAJCHRZYCKI</b> Adres zamieszkania: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601875169 PESEL: 62030901159
4	<b>Zakres ubezpieczenia dobrowolnego</b> Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 100 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 100 000 PLN
5	<b>Składka łączna: 332,50 PLN</b> Termin płatności: 07.09.2022 Kwota w PLN: 332,50	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 44 1240 6960 3014 0110 0983 1945 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1022637442
7	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r., ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6	lipca 2018 r.
8	<b>Postanowienia dodatkowe</b> <b>Ubezpieczenie dobrowolne</b> Klauzula Nr 72 Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.	2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wyliczania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeliczenia waluty.
9	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (tłumowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. <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. 5. <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, Alor 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. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o którym 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Oświadczam, że otrzymywałem/łam informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej	5. <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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 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 type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-676 Warszawa.

DSP/P/1022637442/7831/pc:100000428564056/BE20



## PLAN SYTUACYJNY





## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok ogólny.



Widok ogólny.



Wykusz.



Garaż.



Wykusz.



Garaż.