

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

KAWIT

OPERAT SZACUNKOWY



Wartość rynkowa 1/2 udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego wg stanu na datę wizji wynosi:

$$W_{R 1/2} = 187\ 400\ \text{zł}$$

TEMAT:

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ 1/2 UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO, POŁOŻONEGO W LUBONIU PRZY ULICY RYDLA 27 H, LOKAL NR 2. KSIĘGA WIECZYSTA PO2P/00170672/4.

SPORZĄDZIŁ

mgr inż. Michał Majchrzycki nr.upr. 3971
Biegły sądowy Sądu Okręgowego w Poznaniu
ds. wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw.

Poznań 19 czerwiec 2023 roku



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{2}$ w prawie własności lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 56,50 m², usytuowanego w budynku wielorodzinnym nr 27 H, lokal nr 2, położonego w Luboniu przy ulicy Rydla dla którego założona jest księga wieczysta PO2P/00170672/4 oraz związanym z nim udział w wysokości 5650/441400 w budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu oraz w prawie własności działki nr 126/8, 122/12, 131/7, 138/6 (KW gruntowa PO2P/00161851/7), prowadzone przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

Budynek, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny, wybudowany został prawdopodobnie w pierwszych latach obecnego stulecia. Ma dwie kondygnacje nadziemne i nie jest podpiwniczony. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym. Technologia wykonania – murowana z ocieplenie wykonanym ze styropianu i elewacją wykonaną z tynku mineralnego. Części wspólne - klatka schodowa, drzwi wejściowe do klatki schodowej utrzymywane w dobrym stanie. Budynek wyposażony jest w następujące media: sieć wodociągową, energetyczną, kanalizacyjną i gazową. Ogrzewanie lokalu i ciepła woda użytkowa zasilane są z kotła gazowego z zamkniętą komorą spalania. Lokal mieszkalny znajduje się na parterze wyżej opisanego budynku. W skład lokalu o powierzchni użytkowej 56,60 m² wchodzi: 2 pokoje, pokój dzienny z aneksem kuchennym i wyjściem na teren niewielkiego tarasu - ogródka, łazienka i korytarz. Podłogi w pokojach wykończone są panelami podłogowymi w aneksie kuchennym i łazience wyłożone płytkami ceramicznymi. Ściany wykończone tynkiem maszynowym z gładzią gipsową, malowane farbami emulsyjnymi w łazience glazura. Grzejniki płytowe metalowe z termostatorami, stolarka drzwiowa płycinowa. Stolarka okienna energooszczędna PCV z roletami zewnętrznymi. Układ i wielkość pomieszczeń (funkcjonalność) – dobra. Standard wykończenia lokalu – typowy, ekspozycja na stronę wschodnią i zachodnią. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną 220V, wodną, kanalizacyjną, domofon, centralne ogrzewanie.

CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności lokalu mieszkalnego w związku z toczącym się postępowaniem upadłościowym Łukasza Piszczka, sygn PO1P/GUp-s/695/2023.

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności lokalu mieszkalnego wg stanu na datę wizji wynosi:

W_{R 1/2} = 187 400 zł

Data sporządzenia operatu:

Podpis:

19 czerwiec 2023 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. Stan techniczno użytkowy budynku.
 - 5.5. Informacje o lokalu mieszkalnym.
6. Metodyka wyceny.
7. Analiza i charakterystyka rynku.
8. Określenie wartości nieruchomości.
9. Wnioski końcowe.
10. Klauzule i zastrzeżenia.



1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{2}$ w prawie własności lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 56,50 m², usytuowanego w budynku wielorodzinnym nr 27 H, lokal nr 2, położonego w Luboniu przy ulicy Rydla dla którego założona jest księga wieczysta PO2P/00170672/4 oraz związanym z nim udział w wysokości 5650/441400 w budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu oraz w prawie własności działki nr 126/8, 122/12, 131/7, 138/6 (KW gruntowa PO2P/00161851/7), prowadzone przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z toczącym się postępowaniem upadłości Magdaleny Chlebowskiej, sygn PO1P/GUp-s/284/2022.

3. Określenie podstaw opracowania operatu.

3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości pana Łukasza Piszczka 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, poz. 741), tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 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 z późniejszymi zmianami). 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.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Księga wieczysta PO2P/00170672/4 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń uchwalone uchwałą nr XXXII/234/2017 z 8 maja 2017 roku.
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 13 czerwca 2023 roku.
- Dane o cenach transakcyjnych praw własności do lokali mieszkalnych Starostwo Powiatowe w Poznaniu.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

3.4. Materiały pomocnicze

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie.
- 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;



- Prystupa M., „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”, Wydawnictwo Twigger, Warszawa 2001;
- Kucharska – Stasiak E., „Wartość rynkowa nieruchomości”, Twigger, Warszawa 2001.
- Poradnik Doradcy Majątkowego – „Obliczanie powierzchni i kubatury budynków” , IDM, Warszawa 2002.
- Źróbek R. „Zużycie łączne w wycenie i zarządzaniu nieruchomościami”, EDUCATERRA, 1998.
- Prystupa M. „Wycena Mienia – Poradnik menadżera”, Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	19.06.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	19.06.2023 r.
Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny:	14.06.2023 r.
Data oględzin nieruchomości:	13.06.2023 r.

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zbadano dnia 14 czerwca 2023 roku, na podstawie księgi wieczystej PO2P/00170672/4.

KW PO2P/00170672/4.

Dział I (oznaczenie):

Położenie (*numer porządkowy / miejscowość*): Luboń.

Ulica: Rydla, numer budynku: 27H, numer lokalu 2.

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu (*rodzaj izby - liczba*): pokój 3, przedpokój, kuchnia, łazienka.

Odrębność (*lokal stanowi odrębną nieruchomość*). Tak.

Pole powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 56,50 m².

Dział I Sp. (spis praw związanych z własnością):

Udział związany z własnością lokalu.

Treść prawa. Udział właściciela niniejszego lokalu w prawie własności nieruchomości zapisanej w KW. 161851 w udziale 5650/441400 części. Wpisano dnia 30 lipca 2002 roku.

Dział II (właściciel):

Lista wskazań udziałów w prawie: 1/2.

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL*): Agnieszka Anna Piszczek, Jan, Stanisława, 78071715767.

Lista wskazań udziałów w prawie: 1/2.



Osoba fizyczna (*Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL*): Łukasz Adam Piszczek, Adam, Grażyna, 80022916097.

Dział III (prawa roszczenia i ograniczenia):

Wpisów brak.

Dział IV (hipoteki):

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*).

1. DZ. KW. / PO2P / 11055 / 23 / 1 - 2023-04-26, 12:27:03 - wpis hipoteki przymusowej.

2. DZ. KW. / PO2P / 11054 / 23 / 1 - 2023-04-26, 12:24:49 - wpis hipoteki przymusowej.

2. Hipoteka umowna zwykła. Suma (słownie), waluta 94990,03 (dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt 03/100) CHF.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*). Kapitał kredytu z tytułu umowy numer 27 1020 4027 0000 1396 0067 5645.

Wierzyciel hipoteczny. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna oddział 5 w Poznaniu, Warszawa, 01629826300000.

3. Hipoteka umowna kaucyjna. Suma (słownie), waluta 47495,02 (czterdzieści siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć 02/100) CHF.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*). Odsetki od kredytu z tytułu umowy numer 27 1020 4027 0000 1396 0067 5645.

Wierzyciel hipoteczny. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna oddział 5 w Poznaniu, Warszawa, 01629826300000.

4. Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), waluta 45837,18 (czterdzieści pięć tysięcy osiemset trzydzieści siedem 18/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*).

Wierzytelność z tytułu:

-składek na FUS za okresy 10/2016-03/2017, 06/2017-08/2017, 10/2017-10/2018

-składek na FUZ za okresy 12/2016-01/2017, 06/2017-08/2017, 10/2017-10/2018

-składek na FPIFGSP za okresy 03/2013, 12/2016-01/2017, 05/2017-08/2017, 11/2017-10/2018

wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi oraz odsetek za zwłokę liczonych od należności głównej na dzień 21.12.2018 r.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych, I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

5. Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), waluta 7712,73 (siedem tysięcy siedemset dwanaście 73/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*).

Należność główna z tytułu składek:

- FUS za okres 11/2018-02/2019R.,

-FUZ za okres 11/2018-02/2019R.,

-FP,FS I FGŚP za okres 11/2018-02/2019r.,

- odsetki za zwłokę.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych, I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

6. Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), waluta 14591,16 (czternaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt jeden 16/100) zł.



Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*).

Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:

- fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 03/2019-09/2019,
- fundusz ubezpieczenia zdrowotnego za okres 03/2019-09/2019,
- fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 03/2019-09/2019,
- koszty upomnień,
- odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki.

Inne informacje. Niniejsza hipoteka obciąża jedynie udział należący do Łukasza Piszczek.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Warszawa.

7. Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), waluta 406768,32 (czterysta sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt osiem 32/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*).

Zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług za okres od III kwartału 2019 r. Do II kwartału 2020 r., od IV kwartału 2020 r. Do IV kwartału 2021 r. Oraz od lutego do lipca 2022 r. Wraz z odsetkami, kosztami upomnień oraz kosztami egzekucyjnymi.

Inne informacje. Niniejsza hipoteka obciąża jedynie udział należący do Łukasza Piszczek.

Wierzyciel hipoteczny. Naczelnik Urzędu Skarbowego Poznań - Wilda, Poznań, organ reprezentujący Skarb Państwa.

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

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.

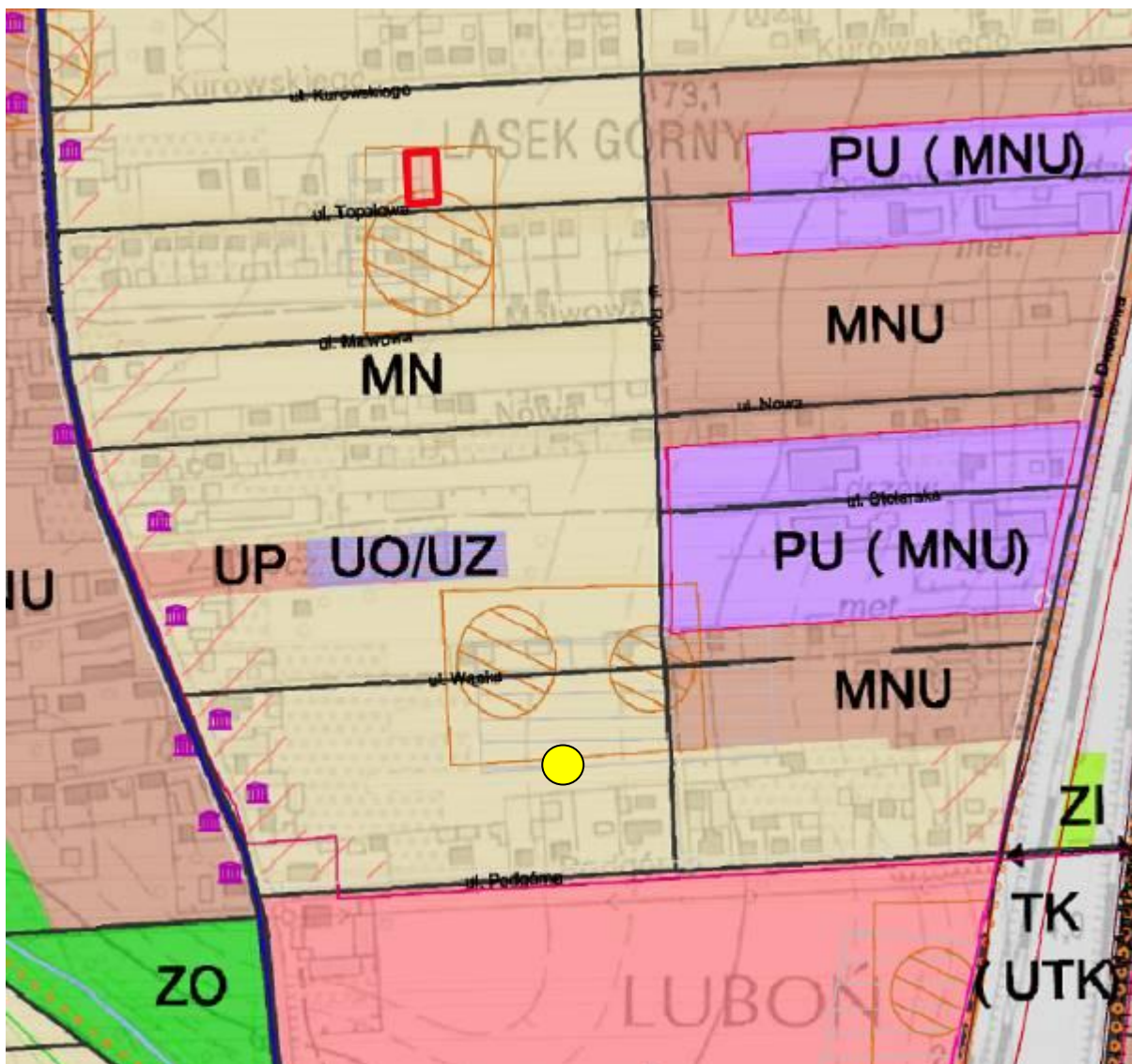
Dla przedmiotowego terenu nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku ich braku, na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

Dokumentem planistycznym obowiązującym obecnie dla całego terenu miasta jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubonia, uchwalone przez Radę Miasta uchwałą XXXII/234/2017 z 8 maja 2017 roku.

Przedmiotowy teren jest określony, jako MN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

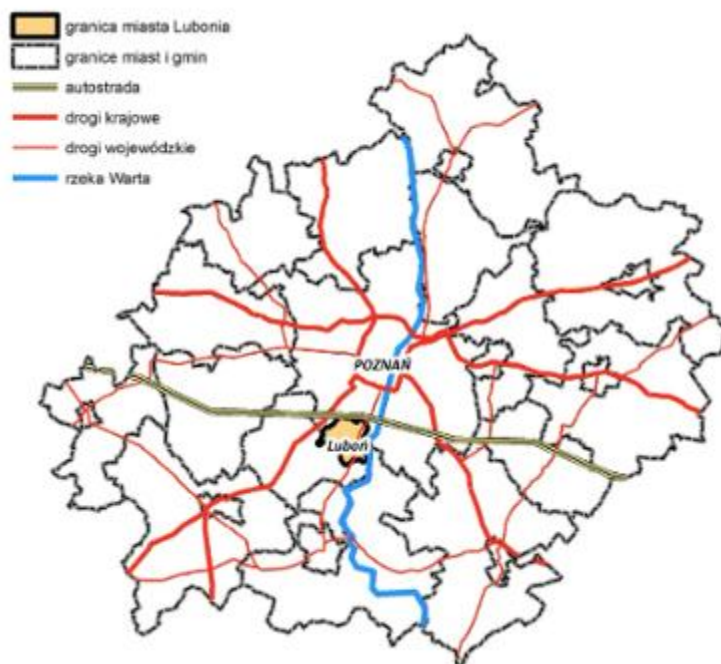
Fragment załącznika graficznego do uchwały.**5.3. Lokalizacja i otoczenie.**

Luboń jest gminą miejską, położona w województwie wielkopolskim w powiecie poznańskim. Jej powierzchnia liczy 13,5 km², sąsiaduje: od północy z miastem Poznań, od zachodu i południa z gminą Komorniki, od wschodu z gminą Mosina (granicę stanowi rzeka Warta). Luboń jest jednym z najmłodszych miast województwa, ponieważ prawa miejskie uzyskał w 1954 r. Miasto Luboń powstało w wyniku połączenia trzech wsi: Lubonia, Żabikowa i Lasku.

Luboń plasuje się na drugim, po Poznaniu, miejscu w zakresie gęstości zaludnienia w powiecie poznańskim, a jej wartość sięga 2281 os/km². Liczba mieszkańców przekracza 30 tysięcy, istotnym czynnikiem napływu ludności do Lubonia jest bliskość Poznania jako jednostki centralnej stanowiącej atrakcyjny, bo położony w najbliższym sąsiedztwie, rynek pracy. Intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarach podmiejskich, konkurencyjnego pod względem

cenowym z poznańskim rynkiem nieruchomości, sprzyjał odpływowi mieszkańców Poznania na tereny sąsiednich gmin. Luboń jest jedną z 45 gmin wraz z Poznaniem wchodzących w skład Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego, wyznaczonego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa jako węzłowy obszar regionu. Występują tu intensywne zjawiska suburbanizacji oraz silne powiązania funkcjonalno – przestrzenne pomiędzy metropolią poznańską, a jej bezpośrednim zapleczem.

Lokalizacja Lubonia na tle aglomeracji poznańskiej.



Miasto Luboń położone jest w bliskim sąsiedztwie dróg krajowych, a przez jego teren przebiega droga wojewódzka nr 430 Poznań-Mosina, zapewniając dogodne powiązania transportowe w ramach województwa oraz z pozostałymi regionami kraju. Autostrada A2 (Świecko – Stryków) przecina w relacji wschód-zachód tereny położone w północnej części Miasta. Połączenie z autostradą funkcjonuje poprzez węzeł „Luboń” zlokalizowany na terenie miasta Poznań, bezpośrednio przy wschodniej granicy Miasta oraz węzeł „Komorniki” położony w odległości około 1,5 km na zachód od granic miasta na terenie gminy Komorniki. Ważnym elementem komunikacji zewnętrznej jest linia kolejowa nr 271 wchodząca w skład magistrali relacji Świnoujście - Ostrawa, linia Poznań - Sulechów. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta Luboń określa rozmieszczenie poszczególnych form działalności i ich wzajemnego oddziaływania. Jest wynikiem historii Miasta, uwarunkowań przyrodniczych, gospodarczych. Urbanizacja Poznania odcisnęła znaczne piętno na strukturze funkcjonalno - przestrzennej Lubonia. Rolniczy charakter Miasta został zaburzony przez niekontrolowany rozwój zabudowy mieszkaniowej i jej dominację niemal na całym obszarze. W zagospodarowaniu miasta zdecydowanie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wyspowo lokowaną zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Przemysł skoncentrowany jest w południowo-wschodniej części gminy. Tereny otwarte, niezabudowane, jeszcze użytkowane rolniczo zajmują południowo-zachodnią część Lubonia.

Przedmiotowa nieruchomość jest zlokalizowana w peryferyjnej części Lubonia /obręb Lasek/ na południowym skraju miejscowości w niewielkiej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych



/ulica Sobieskiego i droga wyjazdowa w kierunku Puszczykowa i Mosiny/ na terenie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Znajduje się kompleksie kilku budynków mieszkalnych posadowionych na 4 działkach gruntowych, stanowiących teren parkingu dróg dojazdowych do poszczególnych budynków z bramą wjazdową i furtką usytuowaną od strony ulicy Rydla.

5.4. Stan techniczno – użytkowy budynku

Budynek, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny, wybudowany został prawdopodobnie w pierwszych latach obecnego stulecia. Ma dwie kondygnacje nadziemne i nie jest podpiwniczony. W budynku są dwie klatki schodowe i 8 lokali mieszkalnych. Stropy pomiędzy kondygnacjami masywne, dach dwu spadowy o małym nachyleniu połączy i konstrukcji drewnianej, kryty dachówką. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym. Technologia wykonania – murowana z ocieplenie wykonanym ze styropianu i elewacją wykonaną z tynku mineralnego. Części wspólne - klatka schodowa, drzwi wejściowe do klatki schodowej utrzymywane w dobrym stanie. Budynek wyposażony jest w następujące media: sieć wodociagową, energetyczną, kanalizacyjną i gazową. Dojazd do budynku ulicami o nawierzchni utwardzonej.

5.5. Informacje o lokalu mieszkalnym

Lokal mieszkalny znajduje się kondygnacji parteru. W skład lokalu o powierzchni użytkowej 56,50 m² wchodzi: 2 pokoje z okna mi od strony wschodniej oraz pokój dzienny z aneksem kuchennym z ekspozycją zachodnią i wyjściem na teren niewielkiego tarasu - ogródka, łazienka i korytarz. Podłogi w pokojach wykończone są panelami podłogowymi w aneksie kuchennym i łazience wyłożone płytkami ceramicznymi. Ściany wykończone tynkiem maszynowym z gładzią gipsową, malowane farbami emulsyjnymi w łazience glazura. Grzejniki płytowe metalowe z termostatorami, stolarka drzwiowa płytynowa. Stolarka okienna energooszczędna PCV z roletami zewnętrznymi. Ogrzewanie lokalu i ciepła woda użytkowa zasilane są z kotła gazowego z zamkniętą komorą spalania. Układ i wielkość pomieszczeń (funkcjonalność) – dobra. Standard wykończenia lokalu – typowy. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną 220V, wodną, kanalizacyjną, domofon, centralne ogrzewanie.

Program funkcjonalny lokalu:

Pokój dzienny z aneksem kuchennym 25,50 m²

Pokój 11,32 m²

Łazienka 3,82 m²

Pokój 8,74 m²

Korytarz 37,10 m²

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń mieszkalnych 56,50 m².

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



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 Rzeczoznawców Majątkowych opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Do wyznaczenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zastosowano 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 m² pow. mieszkania, 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 wtórnego praw własności do lokali mieszkalnych, położonych na terenie Lubonia ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji w rejonie tzw. Lasku i budynkach wybudowanych w ostatnich dwóch dekadach. Na terenie Lubonia w ostatnich dekadach powstało wiele budynków mieszkalnych w różnych rejonach miasta. Dużym zainteresowaniem cieszyły się tereny położone w rejonie ulic Wschodniej i alei Jana Pawła, które z racji centralnego położenia były zabudowane w pierwszej kolejności. Na pewno duże znaczenie miało sąsiedztwo licznych obiektów handlowo usługowych i oświatowych które powstały przy osiedlu Lubonianka realizowanym w latach 70-80 tych. Tereny położone dalej na południe były zabudowywane później i na mniejszą skalę. Na tych terenach realizowana była zabudowa dwu kondygnacyjna i bardziej kameralna. W ostatniej dekadzie bardzo mocno jest zabudowywany obszar wschodni w rejonie Warty na terenach po byłych Zakładach Ziemniaczanych – ulica Jachtowa i Kajakowa. Należy jednak zwrócić uwagę że ten obszar ma zdecydowanie gorszą komunikację publiczną oraz mniejsze nasycenie obiektami oświatowymi i handlowymi podobnie jak teren południowy. Analizowano transakcje lokalami znajdującymi się w budynkach realizowanych w ostatnich dwóch dekadach, czyli mniej więcej w tym samym okresie, budynki te są w bardzo podobnym stanie technicznym w związku z czym różnice pomiędzy nimi są minimalne z punktu widzenia różnic cech rynkowych. Analiza rynku dotyczyła wyłącznie transakcji lokalami o powierzchniach 45 - 65 mkw, znajdującymi się w rejonie ulic Wschodnie i Jana Pawła oraz ulic położonych w sąsiedztwie ulicy Rydla, takie zdefiniowanie obszaru badania rynku ma na celu ograniczenie cech rynkowych do niezbędnego minimum. Z uwagi na dostateczną ilość transakcji można w ten sposób ograniczyć lokalny rynek a także okres badania, który w tym przypadku obejmuje okres od 1 stycznia 2022 do daty wykonania wyceny. Powyższych ograniczeń analizy rynku dokonano przede wszystkim pod kątem doboru transakcji lokalami, spełniającymi najbardziej kryteria podobieństwa do lokalu szacowanego. Takie jak lokalizacja, położenie w budynku o podobnym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego, powierzchni lokalu i jego funkcjonalności. Należy zwrócić uwagę że Luboń a zwłaszcza jego peryferyjne lokalizacje stanowią tańszą alternatywę dla lokalizacji poznańskich i centralnych lubońskich. Do głównych preferencji uczestników tego segmentu rynku należą: mieszkania położone w niskich budynkach z balkonem lub tarasem i z możliwością parkowania na terenie nieruchomości. Ceny na badanym rynku zależą głównie od położenia i dojazdu, standardu budynku, standardu wykończenia lokalu oraz powierzchni użytkowej.

Badano lokalny rynek pod kątem transakcji mniejszościowymi udziałami praw własności jednak w analizowanym okresie nie odnotowano rynkowych transakcji udziałami.



Poniżej przytaczam transakcje prawami własności do lokali mieszkalnych, położonymi na terenie w/w Lubonia. Dostępne na datę sporządzenia opinii w bazie Starostwa Powiatowego.

Lp	Data aktu	Pow. mieszkania	Adres	Cena w zł	Cena 1 m ² pow. użytkowej	Cena 1 m ² pow. użytkowej skorygowana	Uwagi
1	IV.2023	64,88	Luboń ul Wschodnia	426 000	6 566	6 599	
2	V.2023	51,28	Luboń ul Jachtowa	436 000	8 502	8 524	
3	IV.2023	51,99	Luboń ul Jachtowa	435 000	8 367	8 409	
4	IV.2023	49,98	Luboń ul Jana Pawła II	370 000	7 403	7 440	
5	III.2023	47,6	Luboń ul Wschodnia	395 000	8 298	8 361	
6	III.2023	57,57	Luboń ul Kochanowskiego	420 000	7 295	7 350	
7	II.2023	49,68	Luboń ul Nowiny	393 500	7 921	8 000	
8	II.2023	57,77	Luboń ul Jachtowa	439 000	7 599	7 675	
9	I.2023	50,25	Luboń ul Jachtowa	380 000	7 562	7 657	
10	I.2023	51,7	Luboń ul Topolowa	355 000	6 867	6 952	
11	I.2023	60	Luboń ul Wschodnia	420 000	7 000	7 088	
12	XII.2022	54,47	Luboń ul Kurowskiego	316 000	5 801	5 888	
13	III.2022	53,5	Luboń ul Kurowskiego	320 000	5 981	6 191	
14	III.2022	49,68	Luboń ul Nowiny	271 000	5 455	5 646	
15	III.2022	53,6	Luboń ul Nowiny	363 000	6 772	7 009	
16	III.2022	60,36	Luboń ul Jana III Sobieskiego	495 000	8 201	8 488	
17	III.2022	47,59	Luboń ul Kurowskiego	330 000	6 934	7 177	
18	III.2022	58,18	Luboń ul Kurowskiego	390 000	6 703	6 938	
19	I.2022	60,84	Luboń ul Maciejkowa	514 000	8 448	8 807	

W niniejszym opracowaniu analizowano poziom zmian cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu. W przypadku nieruchomości lokalowych mieszkalnych ustalenie w/w wpływu zmian poziomu cen ze względu na upływ czasu jest możliwe z szeroko pojętego lokalnego rynku, w przypadku którego dla nieruchomości podobnych odnotowano wzrosty około 3 - 5 % w skali roku. W niniejszym opracowaniu przyjęto 3 % trend czasowy.

8. Określenie wartości nieruchomości.

Prawo własności do lokalu mieszkalnego o cenie maksymalnej, położonego w budynku przy ulicy Jachtowej, budynek o lepszej lokalizacji /bliżej centrum Lubonia i bliżej Poznania relatywnie blisko stacja PKP/, budynek wybudowany około roku 2017, lokal znajduje się na II piętrze /ostatnia kondygnacja. Mieszkanie 3 pokojowe w tym pokój dzienny z aneksem kuchennym i balkonem ekspozycja wschód i zachód. Stolarka okienna PCV, standard wykończenia lokalu wysoki. Sąsiedztwo lepsze od lokalizacji szacowanej, parkowanie na terenie zamkniętym.

Prawo własności do lokalu mieszkalnego o cenie minimalnej, położonego w budynku przy ulicy Nowiny, budynek o podobnej lokalizacji /peryferyjna część miasta/, budynek wybudowany około roku 2000, lokal znajduje się na parterze. Mieszkanie 2 pokojowe w tym pokój dzienny z aneksem kuchennym, ekspozycja północ południe Stolarka okienna PCV, standard wykończenia



lokalu typowy -gorszy. Sąsiedztwo podobne do lokalizacji szacowanej, parkowanie na terenie wspólnym.

Średnia cena 1 mkw powierzchni użytkowej podobnych praw własności do lokali mieszkalnych wynosi: $C_{\text{śr}} = 7\,379 \text{ zł}$

Zakres sumy współczynników korygujących określono w następujący sposób:

$$C_{\text{min}} = 5\,646 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\text{max}} = 8\,807 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}} = 5\,646 / 7\,379 = \mathbf{0,766}$$

$$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}} = 8\,807 / 7\,379 = \mathbf{1,194}$$

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 poszczególne spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych. 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.

W przypadku rynku ograniczonego należy odnieść się do preferencji rynkowych inwestorów na nim funkcjonujących. Dlatego też, dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę, najważniejszych dla inwestora cech rynkowych i ich wag.

Na potrzeby wyceny przyjęto, w kontekście przyjętych podobnych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych ocenę ustalonych cech rynkowych:

Lp.	CECHA	OCENA
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra /lokalizacja w pobliżu centralnej części Lubonia/, średnia /lokalizacja w peryferyjnej części Lubonia/.
2	Powierzchnia lokalu i funkcjonalność	B.dobra /50-60 mkw wszystkie pomieszczenia niezależne lokal z balkonem lub wyjściem na indywidualny taras – ogródek/, dobra /40 – 50 mkw wszystkie pomieszczenia niezależne lokal bez balkonu lub wyjścia na indywidualny taras – ogródek/
3	Standard	Dobry /nie wymaga żadnych nakładów/, średni /wymaga nakładów modernizacyjno remontowych/ modernizacyjnych/
4	Inne	Udział 1/1, udział 1/2



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

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

Gdzie:

C_{sr} – średnia cena transakcyjna,

u_i – współczynniki korygujące odpowiadające i -tej cenie rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego,

n – liczba cech rynkowych.

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

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

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	Średnia	Średnia	Dobra
2	Powierzchnia lokalu i funkcjonalność	B.dobra	Średnia	B.dobra
3	Standard	Dobry	Średni	Dobry
4	Inne	Udział 1/2	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	30	0,230	0,358	0,230
2	Powierzchnia lokalu i funkcjonalność	20	0,153	0,239	0,239
3	Standard	20	0,153	0,239	0,239
4	Inne	340	0,230	0,358	0,191
SUMA		100	0,766	1,194	0,899

Zgodnie z punktem 6.4. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) Nota interpretacyjna zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od



nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczeniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczeniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.

W przypadku inne szacowana nieruchomość ma oceny cech niższe /1/2 udziału/ niż nieruchomość o cenie najniższej, wykorzystano zasadę ekstrapolacji przy wyznaczeniu współczynników korygujących.

I odpowiednio wynoszą:

Dla cechy nr 4 /Inne/

$$0,328 - 0,230 = 0,128 * 30\% = 0,0385$$

$$0,230 - 0,0385 = 0,191$$

Wartość rynkową wycenianego 1/2 udziału w prawie własności do lokalu mieszkalnego wg. stanu z dnia 13 czerwca 2023 roku i poziomu cen z daty oszacowania, obliczono, jako korektę ceny średniej.

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum u_i = 0,899 \times 7\,379 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{6\,633,57 \text{ zł/m}^2}$$

$$W_R = 6\,633,57 \text{ zł/m}^2 \times 56,50 \text{ m}^2 = \mathbf{374\,797 \text{ zł}}$$

$$W_{R\ 1/2} = 374\,797 \text{ zł} \times 0,5 = \mathbf{187\,398 \text{ zł}}$$

Przyjęto:

$$W_{R\ 1/2} = \mathbf{187\,400 \text{ zł}}$$

Słownie: sto osiemdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych.

9. Wnioski końcowe.

Określona wartość 1/2 udziału w prawie własności do lokalu mieszkalnego dla przyjętego celu wyceny została określona na **187 400 zł**.

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość rynkową, tj. aktualny poziom cen na rynku, standard wykończenia lokalu, stan techniczny budynku, oraz lokalizację i położenie lokalu.

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.
- ◆ Opis stanu technicznego budynku i lokalu nie stanowi ekspertyzy technicznej w rozumieniu przepisów prawa.

Poznań 19 czerwca 2023 roku.

Opracował:



Załącznik nr 1.

Protokół z badania księgi wieczystej nr PO2P/00170672/4.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ:

Dział I (oznaczenie):

Położenie (*numer porządkowy / miejscowość*): Luboń.

Ulica: Rydla, numer budynku: 27H, numer lokalu 2.

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu (*rodzaj izby - liczba*): pokój 3, przedpokój, kuchnia, łazienka.

Odrębność (*lokal stanowi odrębną nieruchomość*). Tak.

Pole powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 56,50 m².

Dział I Sp. (spis praw związanych z własnością):

Udział związany z własnością lokalu.

Treść prawa. Udział właściciela niniejszego lokalu w prawie własności nieruchomości zapisanej w KW. 161851 w udziale 5650/441400 części. Wpisano dnia 30 lipca 2002 roku.

Dział II (właściciel):

Lista wskazań udziałów w prawie: 1/2.

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL*): Agnieszka Anna Piszczek, Jan, Stanisława, 78071715767.

Lista wskazań udziałów w prawie: 1/2.

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL*): Łukasz Adam Piszczek, Adam, Grażyna, 80022916097.

Dział III (prawa roszczenia i ograniczenia):

Wpisów brak.

Dział IV (hipoteki):

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*).

1. DZ. KW. / PO2P / 11055 / 23 / 1 - 2023-04-26, 12:27:03 - wpis hipoteki przymusowej.

2. DZ. KW. / PO2P / 11054 / 23 / 1 - 2023-04-26, 12:24:49 - wpis hipoteki przymusowej.

2. Hipoteka umowna zwykła. Suma (słownie), waluta 94990,03 (dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt 03/100) CHF.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*). Kapitał kredytu z tytułu umowy numer 27 1020 4027 0000 1396 0067 5645.

Wierzyciel hipoteczny. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna oddział 5 w Poznaniu, Warszawa, 01629826300000.

3. Hipoteka umowna kaucyjna. Suma (słownie), waluta 47495,02 (czterdzieści siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć 02/100) CHF.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*). Odsetki od kredytu z tytułu umowy numer 27 1020 4027 0000 1396 0067 5645.

Wierzyciel hipoteczny. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna oddział 5 w Poznaniu, Warszawa, 01629826300000.

4. Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), waluta 45837,18 (czterdzieści pięć tysięcy osiemset trzydzieści siedem 18/100) zł.



Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*). Wierzytelność z tytułu:

-składek na FUS za okresy 10/2016-03/2017, 06/2017-08/2017, 10/2017-10/2018

-składek na FUZ za okresy 12/2016-01/2017, 06/2017-08/2017, 10/2017-10/2018

-składek na FPIFGSP za okresy 03/2013, 12/2016-01/2017, 05/2017-08/2017, 11/2017-10/2018 wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi oraz odsetek za zwłokę liczonych od należności głównej na dzień 21.12.2018 r.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych, I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

5. Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), waluta 7712,73 (siedem tysięcy siedemset dwanaście 73/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*). Należność główna z tytułu składek:

- FUS za okres 11/2018-02/2019R.,

-FUZ za okres 11/2018-02/2019R.,

-FP,FS I FGŚP za okres 11/2018-02/2019r.,

- odsetki za zwłokę.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych, I oddział w Poznaniu, Poznań, 00001775600277.

6. Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), waluta 14591,16 (czternaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt jeden 16/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*). Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:

-fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 03/2019-09/2019,

-fundusz ubezpieczenia zdrowotnego za okres 03/2019-09/2019,

- fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 03/2019-09/2019,

- koszty upomnień,

- odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki.

Inne informacje. Niniejsza hipoteka obciąża jedynie udział należący do Łukasza Piszczek.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Warszawa.

7. Hipoteka przymusowa. Suma (słownie), waluta 406768,32 (czterysta sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt osiem 32/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny*). Zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług za okres od III kwartału 2019 r. Do II kwartału 2020 r., od IV kwartału 2020 r. Do IV kwartału 2021 r. Oraz od lutego do lipca 2022 r. Wraz z odsetkami, kosztami upomnień oraz kosztami egzekucyjnymi.

Inne informacje. Niniejsza hipoteka obciąża jedynie udział należący do Łukasza Piszczek.

Wierzyciel hipoteczny. Naczelnik Urzędu Skarbowego Poznań - Wilda, Poznań, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Badania dokonał:



Załącznik 2.



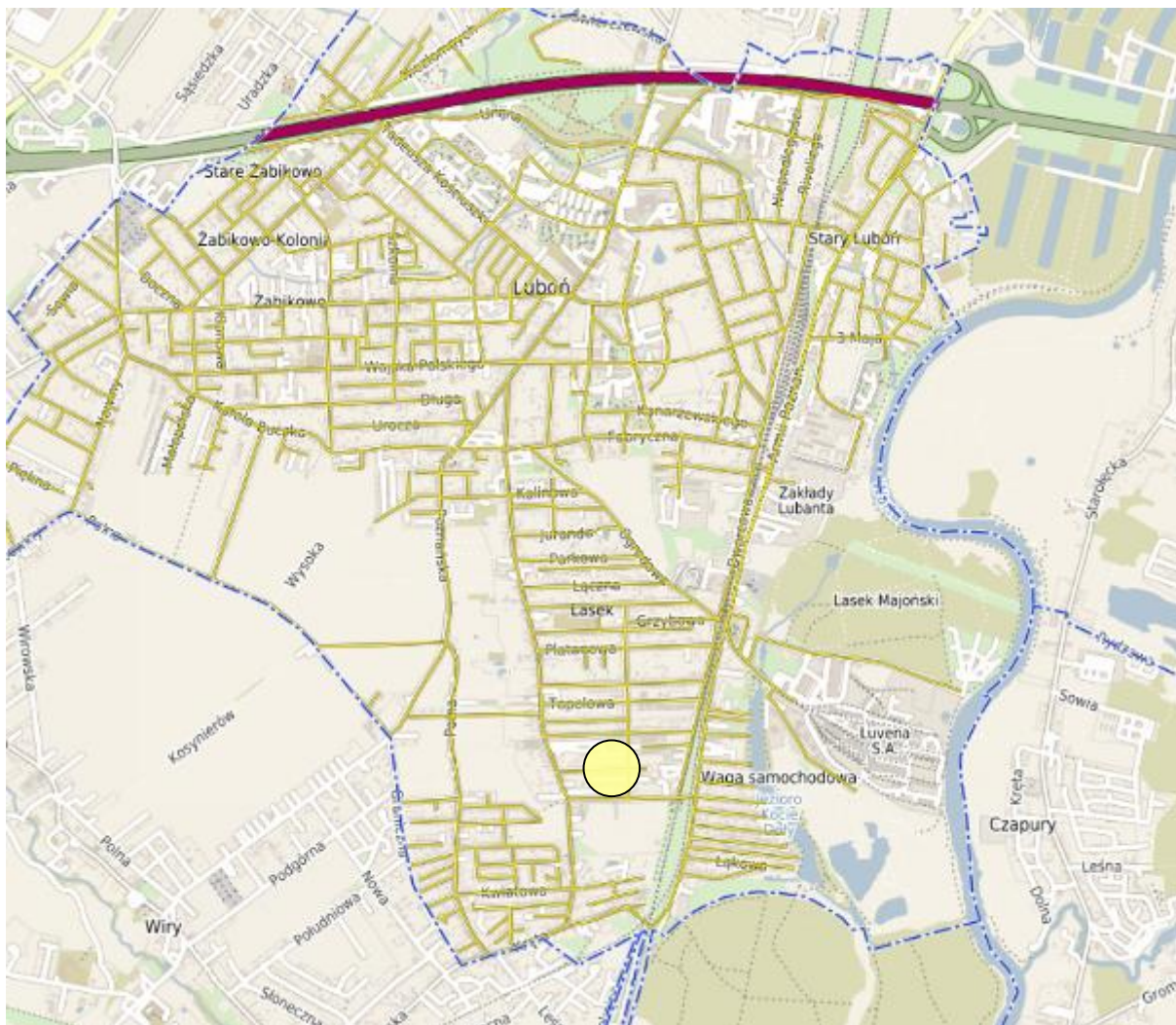


Załącznik 3.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1022637442

1	Okres ubezpieczenia: od 30.08.2022 r. do 29.08.2023 r.	
2	Ubezpieczający: MICHAŁ MAJCHRZYCKI Adres korespondencyjny: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601875169 PESEL: 62030901159
3	Ubezpieczony: MICHAŁ MAJCHRZYCKI Adres zamieszkania: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601875169 PESEL: 62030901159
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauszula nr 72)	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 100 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 100 000 PLN
5	Składka łączna: 332,50 PLN Termin płatności: 07.09.2022 Kwota w PLN: 332,50	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 0983 1945 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1022637442
7	Warunki ubezpieczenia 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	Postanowienia dodatkowe Ubezpieczenie dobrowolne Klauszula Nr 72 Klauszula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego ze szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami.	2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności ze szkody powstałej: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeoczenia waluty.
9	Oświadczenia 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 (rozmowa 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 przedstawiania odpowiedniej oferty. 6. <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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Oświadczam, że otrzymałem/em 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 Pami/Pani danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - 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, ul. 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; TUJW PZUJW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

LOKALIZACJA W TERENIE





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok od strony wschodniej.



Pokój.



Pokój.



Korytarz.



Pokój dzienny.



Aneks kuchenny.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Łazienka.



Łazienka.



Wejście do budynku.



Taras – ogródek.



Teren wspólny.



Teren wspólny.