

3026-SEE.7112.104.2023

Naczelnik Urzędu Skarbowego Poznań-Wilda w Poznaniu

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości nieruchomości lokalowej
położonej przy ul. Łąkowej 18 m. 5 w Poznaniu, woj. wielkopolskie, zapisanej
w księdze wieczystej nr P01P/00225591/6



Autor:

Wojciech Gryglaszewski
rzeczoznawca majątkowy

nr upr. zaw. 4659



Miejsce i data sporządzenia:

Poznań, 19.09.2023 r.

Nr rep. 51/4659/2023

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 5 o powierzchni użytkowej 92,30 m² położony w budynku wielorodzinnym przy ulicy Łąkowej 18 w Poznaniu, woj. wielkopolskie, zapisany w księdze wieczystej nr P01P/00225591/6. Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział 31/1000 w nieruchomości wspólnej zapisanej w księdze wieczystej nr P01P/00086129/0. Identyfikator lokalu zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków to 306401_1.0051.AR_38.34/1.1_BUD.13_LOK.

Zakres wyceny:

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości lokalowej wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Cel wyceny:

Wartość nieruchomości określono dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania przez organ egzekucyjny. **Wartość**

nieruchomości:

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego nr 5 położonego przy ulicy Łąkowej 18 w Poznaniu) zapisanej w księdze wieczystej nr P01 P/00225591/6 wraz z udziałem 31/1000 w nieruchomości wspólnej oszacowana według stanu i cena aktualnych na dzień wyceny:

891 000 zł

słownie: osiemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Autor:

Wojciech Gryglaszewski

rzeczoznawca majątkowy

nr upr. zaw. 4659



Miejsce i data sporządzenia:

Poznań, 19.09.2023 r

Spis treści

1	Przedmiot i zakres wyceny.....	4
2	Cel wyceny.....	4
3	Podstawy wyceny i źródła danych onieruchomości.....	4
3.1	Podstawy formalne.....	4
3.2	Podstawy prawne.....	4
3.3	Źródła danych o nieruchomości.....	5
4	Daty istotne dla określenia wartości.....	5
5	Opis stanu nieruchomości.....	5
5.1	Stan prawny.....	5
5.2	Lokalizacja, otoczenie, opis budynku.....	7
5.3	Stan zagospodarowania i stan techniczno-użytkowy lokalu.....	9
5.4	Dokumentacja fotograficzna.....	10
6	Przedstawienie sposobu wyceny.....	11
6.1	Rodzaj określanej wartości.....	11
6.2	Wybór i opis podejścia, metody i techniki szacowania.....	12
7	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	13
7.1	Źródła informacji o rynku nieruchomości i zakres analizy.....	13
7.2	Charakterystyka analizowanego rynku.....	14
7.3	Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych.....	17
7.4	Ustalenie i opis cech rynkowych oraz określenie wag cech.....	19
8	Określenie wartości nieruchomości.....	20
8.1	Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych i aktualizacja cen.....	20
8.2	Ocena cech nieruchomości o cenach skrajnych i nieruchomości wycenianej.....	22
8.3	Obliczenie współczynników korygujących.....	22
8.4	Określenie wartości nieruchomości.....	22
8.5	Uzasadnienie wyniku.....	23
9	Klauzule i zastrzeżenia.....	23
10	Załączniki.....	24

1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 5 o powierzchni użytkowej 92,30 m² położony w budynku wielorodzinnym przy ulicy Łąkowej 18 w Poznaniu, woj. wielkopolskie, zapisany w księdze wieczystej nr PO1P/00225591/6. Identyfikator lokalu zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków to 306401_1.0051.AR_38.34/1.1_BUD. 13_LOK. Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział 31/1000 w nieruchomości wspólnej zapisanej w księdze wieczystej nr P01P/00086129/0.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości lokalowej wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zakres wyceny jest tożsamy z przedmiotem wyceny - nie podlegają wyłączeniu żadne części składowe nieruchomości. Wartość rynkową lokalu określono według stanu i cen (stanu rynku) aktualnych na dzień sporządzenia niniejszego opracowania.

2 Cel wyceny

Wartość nieruchomości określono dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania przez organ egzekucyjny.

3 Podstawy wyceny i źródła danych o nieruchomości

3.1 Podstawy formalne

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest postanowienie nr 3026-SEE.7112.104.2023 z dnia 16.06.2023 r. Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Wilda, ul. Dolna Wilda 80B, 61-501 Poznań.

Autorem operatu szacunkowego jest rzeczoznawca majątkowy Wojciech Gryglaszewski (uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości nr 4659), Biuro Rzeczoznawcy Majątkowego Wojciech Gryglaszewski, ul. E. Orzeszkowej 16/LU-1, 60-778 Poznań, NIP 9661786249.

3.2 Podstawy prawne

- ustawa z 23.04.1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.)
- ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.)
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 1832)
- ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2022 r. poz. 479 ze zm.)
- ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.)
- « rozporządzenie Ministra Finansów z 29.05.2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. poz. 742)

3.3 Źródła danych o nieruchomości

- księgi wieczyste nr P01P/00225591/6 i P01P/00086129/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych
- dane z Ewidencji Gruntów i Budynków prowadzonej przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu (w szczególności wypis z rejestru lokali z dnia 18.09.2023 r.)
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała Nr LXXXVI111/1670/VI111/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11.03.2023 r.)
- System Informacji Przestrzennej Miasta Poznania
- oględziny nieruchomości i dokumentacja fotograficzna

4 Daty istotne dla określenia wartości

- data, na którą została określona wartość: 19.09.2023 r.
- data sporządzenia operatu szacunkowego: 19.09.2023 r.
- data oględzin nieruchomości: 15.09.2023 r.
- data, na którą przyjęto stan nieruchomości: 15.09.2023 r.

5 Opis stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr P01 P/00225591/6. Korzystając z systemu teleinformatycznego Elektroniczne Księgi Wieczyste prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości przeanalizowano treści księgi wieczystej i w dacie 15.09.2023 r. stwierdzono następujący stan prawny nieruchomości:

Dział I-O Lokal:

Położenie: woj. wielkopolskie, pow. M. Poznań, gm. Poznań M., miejscowość Poznań.

Ulica: Łąkowa 18 m. 5.

Identyfikator lokalu: 306401 _1.0051 ,AR_38.34/1,1_BUD.13„LOK Przeznaczenie lokalu:

lokal mieszkalny.

Opis lokalu: pokój - 3, kuchnia -1, łazienka -1, korytarz - 2.

Kondygnacja: 3,0.

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 92,30 m². Dział I-Sp Udział związany z własnością lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 31/1000. Numer księgi wieczystej nieruchomości wspólnej: P01P/00087612/0¹.

¹ Uwaga: w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu ujawniono błędny numer księgi wieczystej nieruchomości wspólnej. W wyniku analizy danych z ewidencji gruntów i budynków ustalono, że dla nieruchomości wspólnej

Dział II Właścicielem nieruchomości jest Dmitrij Smirnov, syn Igora i Anżeli (PESEL 86102614257) - udział 1/1.
Wpisano na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30.11.2018 r. (Rep. A 5189/2018, not. A. Mrozewicz-Kuchlewska, Poznań).

Dział III Wzmianka o nierozpatrzonemu wnioskowi z dnia 23.02.2023 r. dotyczącemu wpisu skargi,
Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu (Miasta Poznań) o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
Inny wpis; wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Warszawie. W dniu 24.11.2022 r. Naczelnik Urzędu Skarbowego Poznań-Wilda zawiadomieniem nr 3026-SEE.711.2523.2022 dokonał zajęcia prawa własności nieruchomości

Dział IV Hipoteka umowna do kwoty 448 500,00 zł na zabezpieczenie roszczeń Santander Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie.

Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej zapisanej w księdze wieczystej nr P01P/00086129/0 zawierającej według stanu na dzień 15.06.2023 r. następujące wpisy:

Dział I-O Działki ewidencyjne:

Numer działki: 34/1, położenie: miejscowość Poznań, ulica: Łąkowa, sposób korzystania: teren zabudowany mieszkalny.

Numer działki: 34/2, położenie: miejscowość Poznań, ulica: Łąkowa, sposób korzystania: teren zabudowany mieszkalny.

Obszar całej nieruchomości: 0,1507 ha.

Budynki:

Nazwa ulicy, numer porządkowy budynku: Łąkowa 18; Łąkowa 18A.

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny.

W budynku wyodrębniono 21 lokali, w tym lokal nr 5 zapisany w księdze wieczystej nr P01P/00225591/6.

Dział i-Sp Brak wpisów.

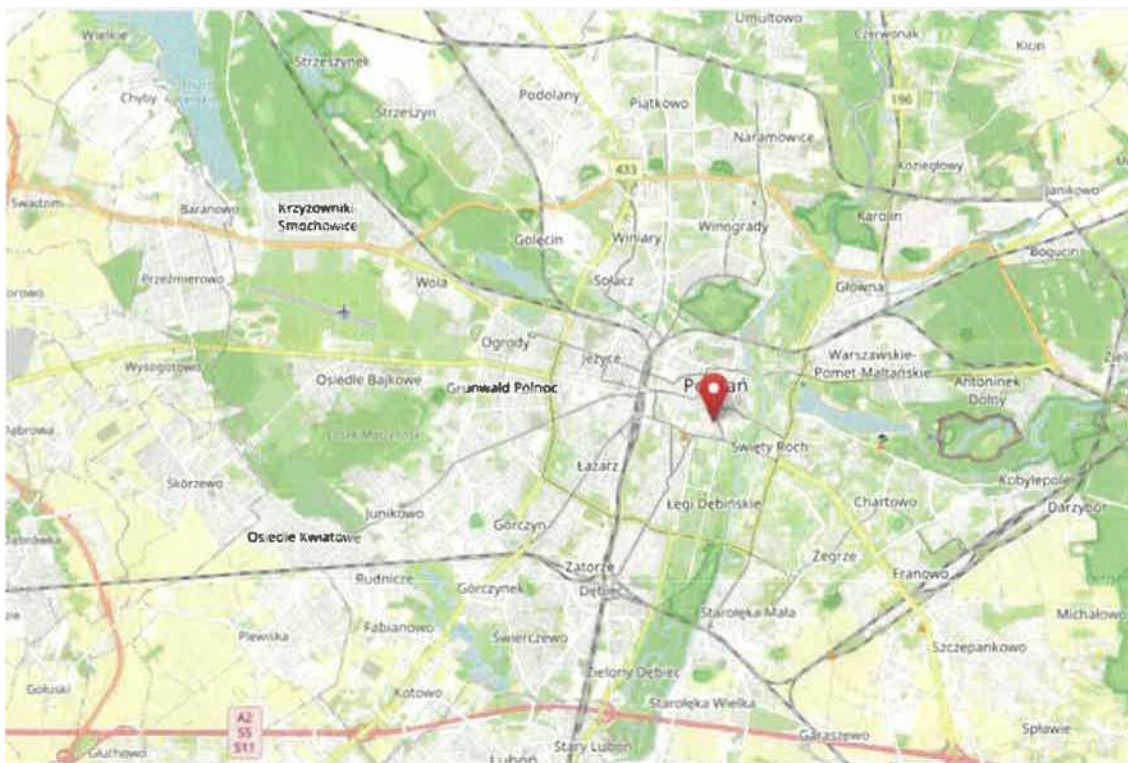
Dział III Współwłaścicielami nieruchomości jest Miasto Poznań w udziale 462/1000 oraz właściciele wyodrębnionych lokali, w tym właściciel lokalu nr 5 zapisanego w księdze wieczystej nr P01P/00225591/6 w udziale 31/1000 **Dział III**
Brak wpisów.

Dział IV Brak wpisów.

prowadzona jest księga wieczysta nr P01P/00086129/0. Istniejąca niezgodność pozostaje bez wpływu na wartość nieruchomości i możliwość wprowadzenia jej do obrotu, jednak w celu uzgodnienia treści wpisów z rzeczywistym stanem prawnym powinna zostać sprostowana.

5.2 Lokalizacja, otoczenie, opis budynku

Położenie nieruchomości w przestrzeni miejskiej:



Źródło: www.openstreetmap.org

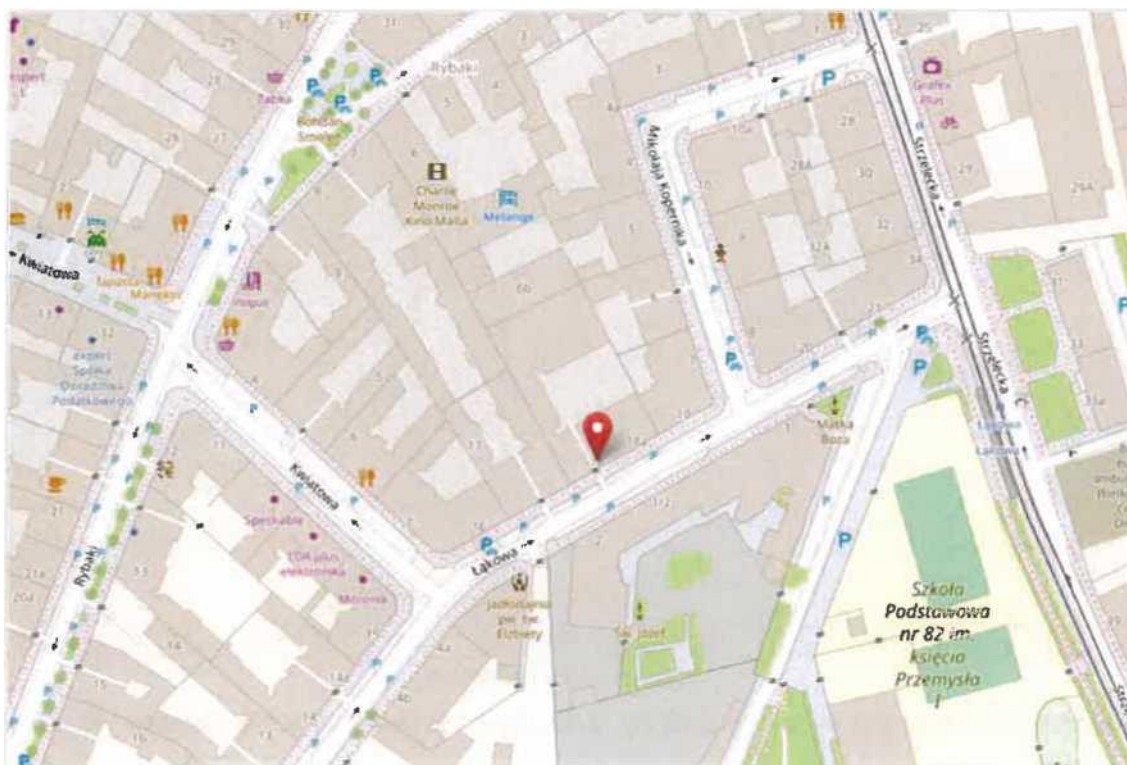
Nieruchomość położona jest na terenie dzielnicy Stare Miasto, w centralnej strefie Poznania. W odległości niespełna 1 km od nieruchomości znajduje się poznański Stary Rynek, znacznie bliżej - w odległości ok. 0,5 km - centrum biznesowe przy pl. Andersa, a także wiele ulic handlowych (w tym deptak - ul. Półwiejska ze Starym Browarem). Lokalizacja jest bardzo dobrze skomunikowana z innymi rejonami miasta (liczne linie tramwajowe i autobusowe). Dojazd do nieruchomości możliwy jest jednokierunkową ul. Łąkową mającą lokalny, śródmiejski charakter i objętą strefą płatnego parkowania.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią w większości przedwojenne budynki kamienic w zwartej zabudowie pierzejowej, w których na dolnych kondygnacjach mieszczą się różnorodne punkty handlowo-usługowe oraz lokale gastronomiczne, natomiast wyższe kondygnacje zajmują biura lub lokale mieszkalne. W sąsiedztwie zlokalizowanych jest wiele instytucji oświaty, obiektów kultury, handlu, rozrywki, sakralnych, hotelowo- gastronomicznych, itp., jak też siedziby licznych przedsiębiorstw o zróżnicowanym profilu działalności. Okoliczne ulice mają w większości lokalny charakter, przy czym z uwagi na bliskość jednej z ważniejszych ulic handlowych - ul. Półwiejskiej - i innych obiektów centralnej części miasta cechują się wzmożonym ruchem zarówno pieszym, jak i samochodowym. Naprzeciwko nieruchomości, po drugiej stronie ul. Łąkowej, znajduje się Dom Prowincjonalny Sióstr św. Elżbiety z jadalnią dla osób potrzebujących.

Lokalizacja zapewnia z jednej strony dogodny i szybki dostęp do ważnych instytucji i obiektów centrum miasta, z drugiej - położenie nieco na uboczu w stosunku do głównych ciągów komunikacyjnych powoduje, że odznacza

się swoistą kameralnością i mniejszym strumieniem ruchu pieszego i samochodowego bezpośrednio przy jej granicach. Uwagę zwraca wysoki stopień intensywności zabudowy, charakterystyczny dla śródmiejskiego charakteru lokalizacji.

Otoczenie nieruchomości:



Źródło: www.openstreetmap.org

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi działki ewidencyjne nr 34/1 i 34/2 o łącznej powierzchni 1 507 m² i prostokątnym kształcie. We frontowej części, w zwartej zabudowie pierzejowej, wzniesiona jest kamienica o 5 kondygnacjach nadziemnych, z suteroną wybudowana na przełomie XIX i XX w. W głębi posesji oraz wzdłuż jej zachodniej granicy znajduje się dwuskrzydłowa, pięciokondygnacyjna oficyna. Budynki są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Niezabudowana przestrzeń otoczona budynkami stanowi niewielki, wybrukowany kostką granitową i zagospodarowany roślinnością ozdobną dziedziniec.

Budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym został wzniesiony w konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły, jest otynkowany (elewacja odnowiona, w dobrym stanie), z dachem płaskim konstrukcji drewnianej krytym papą a na mansardach dachówką ceramiczną. Strop nad piwnicą masywny, nad wyższymi kondygnacjami stropy drewniane i żelbetowe. Korytarz prowadzący na dziedziniec wyłożony płytkami ceramicznymi, malowany, z wyeksponowanymi zdobieniami. Brama wejściowa drewniana, bramy klatek schodowych kute, zabezpieczone domofonami, schody wewnętrzne drewniane, z drewnianymi balustradami. Budynek wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną wodno-kanalizacyjną gazową teletechniczną. Racjonalnie prowadzona gospodarka remontowa utrzymuje budynek w relatywnie dobrym stanie technicznym mimo widocznych oznak zużycia wynikających z jego wieku, brak śladów dewastacji.

Działki ewidencyjne wchodzące w skład nieruchomości wspólnej nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zaś według treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała Nr LXXXVIII/1670A/III/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11.03.2023 r.), znajdują się w obszarze o funkcji MW/U opisanej jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

Stan zagospodarowania nieruchomości - ortofotomapa:



Zródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Poznania.

5.3 Stan zagospodarowania i stan techniczno-użytkowy lokalu

Objęty zakresem wyceny lokal mieszkalny nr 5 jest usytuowany na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej) frontowej kamienicy. Dostęp do lokalu ze wspólnej klatki schodowej zabezpieczonej domofonem. Lokal z dwustronną wystawą okien w kierunku południowym (na ul. Łąkową) i północnym (dziejziniec posesji). Składa się z następujących pomieszczeń: korytarz wejściowy, przedpokój (z którego prowadzą osobne wejścia do pozostałych pomieszczeń), łazienka, pokój dzienny z aneksem kuchennym, dwie sypialnie (jedna z półokrągłą loggią wychodzącą na ul. Łąkową druga z garderobą). Układ pomieszczeń korzystny, brak pomieszczeń przejściowych, kształty pokoi foremne, a wysokość pomieszczeń przekracza 3 m. Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z treścią księgi wieczystej jest równa: 92,30 m².

Standard wykończenia lokalu korzystny, lokal jest całkowicie wyremontowany, a wysokiej jakości elementy wykończeniowe nie wykazują zużycia. Na podłogach pokoi, przedpokoju, garderoby wycyklinowane deski sosnowe, w aneksie kuchennym i korytarzu wejściowym mozaika ceramiczna, w łazience płytki gresowe polerowane. Ściany i sufity malowane. W łazience na ścianach płytki gresowe polerowane. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana, okna PCV. Łazienka wyposażona w ustęp, umywalkę i kabinę prysznicową. Grzejniki stalowe płytowe, w łazience grzejnik drabinkowy. W logii na podłodze mozaika, balustrada murowano-stalowa.

W kuchni, korytarzu, garderobie zabudowa meblowa. Lokal wyposażony w instalację elektroenergetyczną wodnokanalizacyjną c. o. i c. w. u. (zasilane z kotła gazowego Termet usytuowane w łazience), instalacje teletechniczne.



elewacje budynku, zagospodarowanie części wspólnych, brama wejściowa



otoczenie nieruchomości i droga dojazdowa



korytarz wejściowy, łazienka



pokój dzienny, aneks kuchenny



pokoje



przedpokój, loggia

6 Przedstawienie sposobu wyceny

6.1 Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”, a definiowana jest ona (art. 151 ust. 1) jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej”.

Przedmiot wyceny nie posiada cech uniemożliwiających wprowadzenie go do obrotu rynkowego, zatem możliwe i uzasadnione jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

6.2 Wybór i opis podejścia, metody i techniki szacowania

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe, a jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie żadnego z nich, stosuje się podejście mieszane.

Według art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, „Podejście porównawcze stosuje się, jeśli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”. Nieruchomość podobna definiowana jest jako nieruchomość porównywalna z przedmiotem wyceny „ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość” (art. 4, pkt. 16). W wyniku przeprowadzonej analizy właściwego segmentu rynku nieruchomości stwierdzono występowanie transakcji nieruchomościami podobnymi, co umożliwiło zastosowanie do określenia wartości nieruchomości podejścia porównawczego.

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

- porównywania parami, w której porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego, o znanych cenach transakcyjnych i cechach oraz warunkach zawarcia transakcji. Do porównań wybiera się co najmniej 3 nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny, a wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech nieruchomości wycenianej i nieruchomościami przyjętymi do porównań,
 - korygowania ceny średniej, w której do porównań przyjmuje się z co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną
- analizy statystycznej rynku - stosując tę metodę do wyceny przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, a wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

W następstwie przeprowadzonej analizy rynku odnotowano transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, dla których znane były ceny transakcyjne zamieszczone w umowach sprzedaży (aktach notarialnych) oraz zidentyfikowano cechy tych nieruchomości wpływające na poziom ich cen. Wynik analizy danych rynkowych pozwolił na utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Uwzględniając stopień rozwoju lokalnego rynku (zwłaszcza liczbę odnotowanych transakcji zakwalifikowanych do zbioru nieruchomości podobnych) do oszacowania wartości wykorzystano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Proces postępowania zmierzający do oszacowania wartości przebiega w tym przypadku następująco:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny i aktualizacja cen transakcyjnych na dzień określenia wartości nieruchomości.
- Ustalenie cech wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na lokalnym rynku nieruchomości wraz z oceną wielkości wpływu tych cech na zróżnicowanie cen (określenie wag cech) i ustaleniem zakresu skali ocen dla każdej z cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości o cenie minimalnej ($C_{mi.}$) i o cenie maksymalnej ($C_{ma.}$) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz zakresów współczynników dla poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny w przedziale [C_{min} , C_{max}].
- Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen cech wycenianej nieruchomości.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako iloczynu średniej ceny ze zbioru cen transakcyjnych i sumy współczynników korygujących.
- Określenie wartości rynkowej nieruchomości jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych. Jako jednostkę porównawczą- mając na uwadze dostępne dane o obiektach, które były przedmiotem obrotu i o nieruchomości szacowanej - zastosowano cenę w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przy czym powierzchnie użytkowe lokali ustalono na podstawie danych w księgach wieczystych lub na podstawie ewidencji gruntów i budynków.

7 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1 Źródła informacji o rynku nieruchomości i zakres analizy

Zasadniczym źródłem informacji o transakcjach nieruchomościami podobnymi i ogólnym stanie analizowanego segmentu rynku nieruchomości były umowy sprzedaży nieruchomości zawarte w formie aktu notarialnego oraz rejestry cen nieruchomości uzyskane w Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu. Sporządzając opracowanie korzystano z bazy danych Stowarzyszenia Wielkopolska Baza Cen Nieruchomości w Poznaniu tworzonej przez zespół rzeczoznawców majątkowych stale monitorujących lokalny rynek i zawierającej

kompleksowe informacje o transakcjach sprzedaży. Jako źródła uzupełniające wykorzystano w szczególności: księgi wieczyste, dane z ewidencji gruntów i budynków (zwłaszcza mapy ewidencyjne, zasadnicze i ortofotomapy), dokumenty planistyczne, dane o ofertach sprzedaży nieruchomości publikowane w internetowych portalach ogłoszeniowych i uzyskiwane od pośredników w obrocie nieruchomościami, oględziny nieruchomości podobnych.

Mając na uwadze wysoki stopień aktywności lokalnego rynku analizą objęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych zawarte na rynku wtórnym ograniczając zakres przestrzenny badania do obiektów położonych na terenie obrębu ewidencyjnego Poznań (centralnej strefy miasta Poznania). Horyzont czasowy analizy to okres 2 lat wstecz od daty wyceny, tj. od września 2021 r. Pierwotnie wykonano badanie szersze, obejmujące ogół transakcji sprzedaży we wskazanym segmencie rynku. Następnie dokonano szczegółowej selekcji danych pod kątem podobieństwa do przedmiotu wyceny i tworząc w ten sposób zbiór nieruchomości podobnych wykorzystany do oszacowania wartości lokalu.

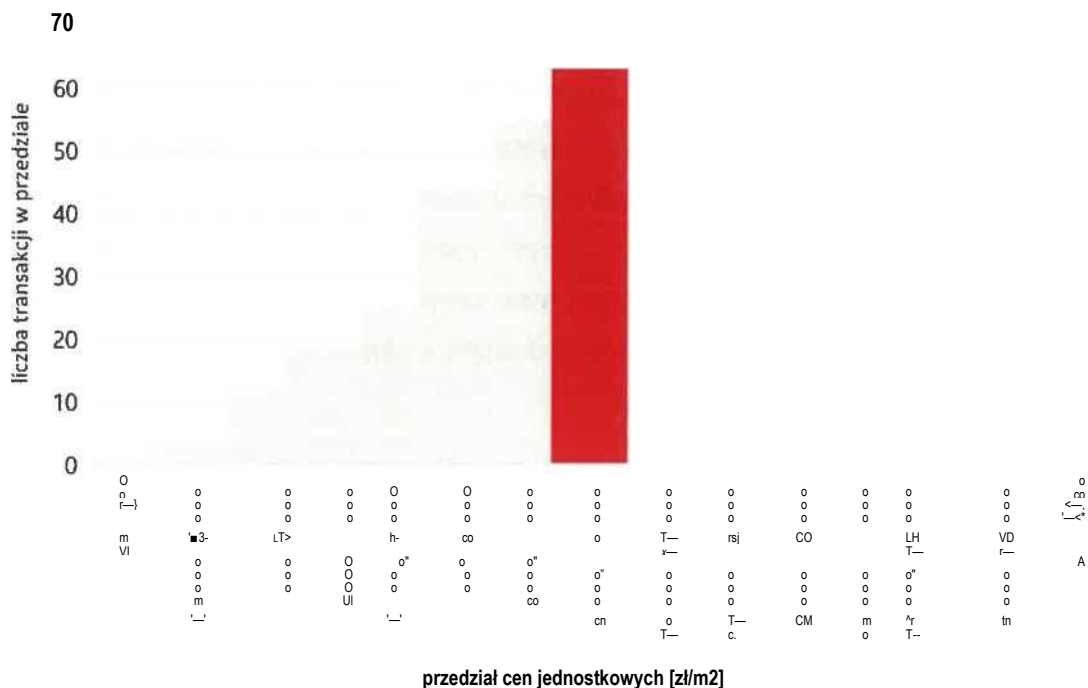
7.2 Charakterystyka analizowanego rynku

Wyjściowy zbiór danych o cenach transakcyjnych utworzono uwzględniając następujące kryteria: analizowano umowy sprzedaży lokali mieszkalnych zawarte w okresie 2 lat poprzedzających datę wyceny dotyczące nieruchomości położonych na terenie centralnej części obrębu ewidencyjnego Poznań (w ścisłym centrum miasta). Wyeliminowano transakcje zawierane na rynku pierwotnym, w których sprzedającym były przedsiębiorstwa deweloperskie, a także transakcje o szczególnych warunkach powodujących ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne (np. między podmiotami powiązanymi, sprzedaż z bonifikatą umowy zawarte w wyniku licytacji komorniczej lub przez syndyków). Z analizy wyłączono również umowy sprzedaży udziałów ułamkowych w nieruchomościach.

Stosując założenia opisane w rozdziale 7.1 odnotowano 359 transakcji sprzedaży. Ceny jednostkowe w tak utworzonym zbiorze wahały się od 2 881,84 zł/m² za lokal mieszkalny o powierzchni 138,80 m² usytuowany w kamienicy przy ul. Święty Marcin, składający się z 4 pokoi, 2 łazienek, kuchni i korytarza i znajdujący się w słabym stanie technicznymi i niskim standardzie, do 18 212,51 zł/m² za lokal o powierzchni 50,35 m² położony we wzniesionym przed kilkanaście laty wysokim budynku o podwyższonym standardzie zlokalizowanym przy ul. Towarowej. Lokal składa się z pokoju z aneksem kuchennym, sypialni, garderoby, łazienki i korytarza i znajduje się na 5 kondygnacji. Średnia cena sprzedaży w tym zbiorze w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wyniosła 9 534,82 zł, a podstawowe parametry statystyczne cen w całym zbiorze są następujące:

parametry statystyczne	wartość
średnia cena transakcyjna (Cśr) [zł/m ²]	9 534,82
I mediana [zł/m ²]	9401,11
odchylenie standardowe [zł/m ²]	2 738,65
współczynnik zmienności	0,29
min. cena transakcyjna (Cmin) [zł/m ²]	2 881,84
maks. cena transakcyjna (Cmax) [zł/m ²]	18 212,51
liczba obserwacji	359

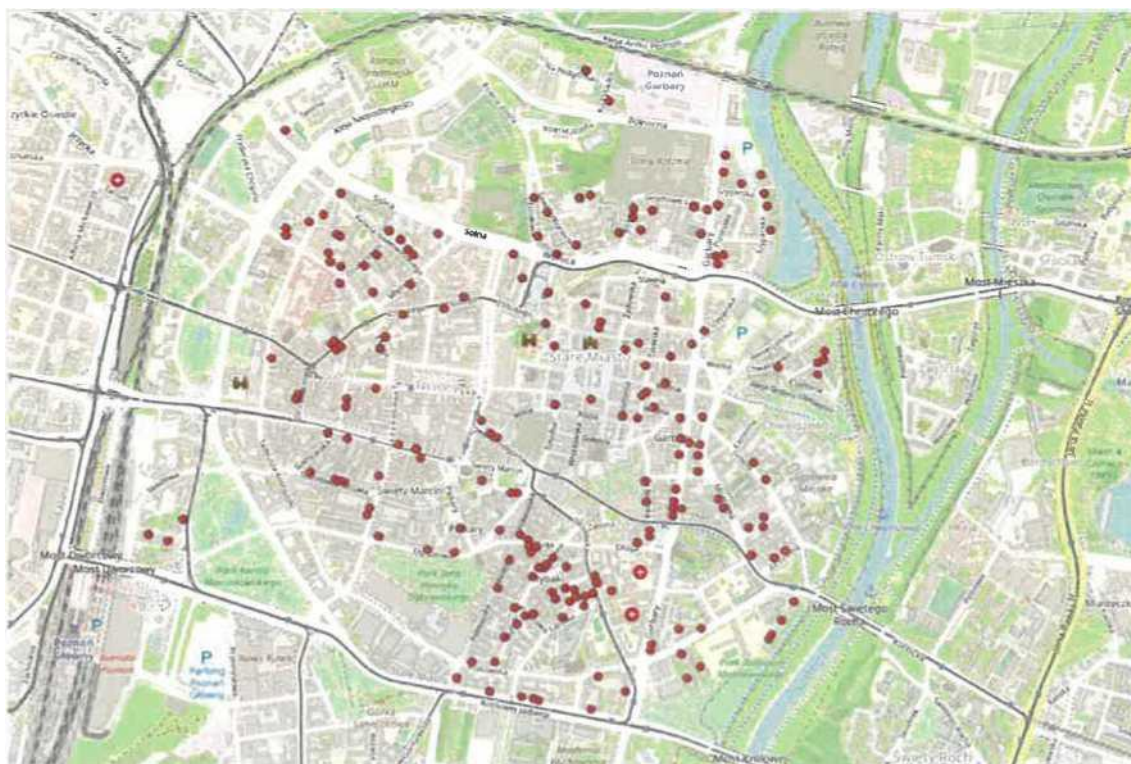
Rozkład cen jednostkowych w wyjściowym zbiorze transakcji przedstawia poniższy histogram:



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych

Najwięcej cen odnotowano w przedziale 9 000 -10 000 zł/m², natomiast w granicach 7 000 -11 000 zł/m² znalazło się ponad 56% całego zbioru.

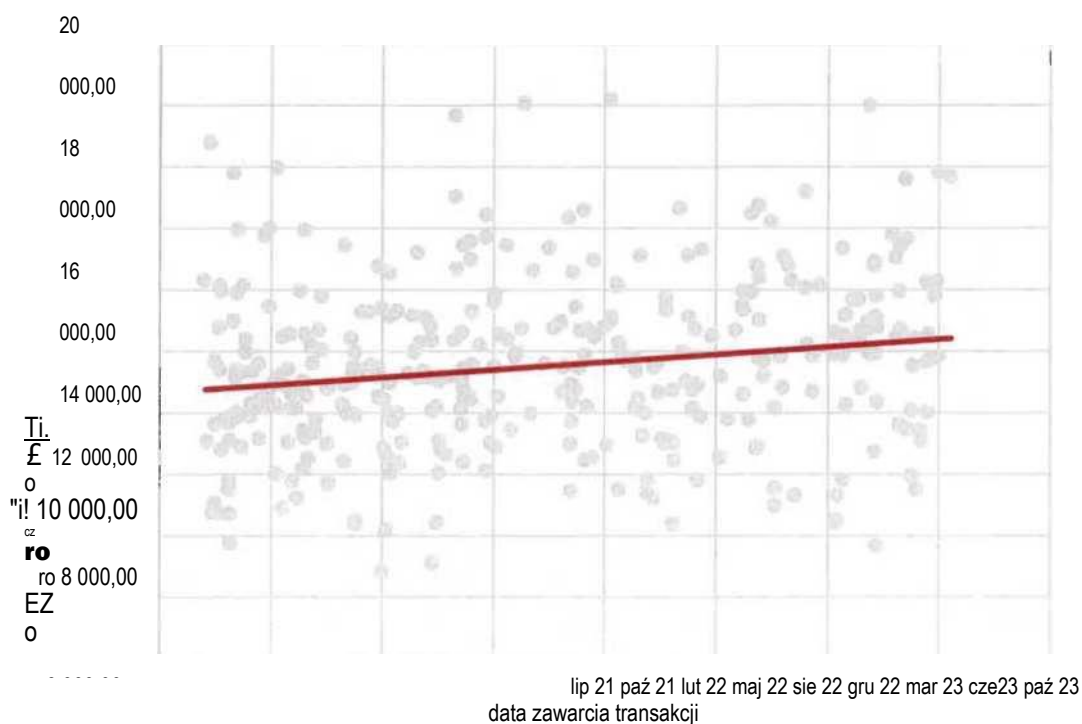
Usytuowanie budynków, w których znajdują się przedstawione wyżej lokale mieszkalne:



Źródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu www.openstreetmap.org

Lokale występujące w obrocie rynkowym były dość mocno zróżnicowane mimo relatywnie zbliżonego położenia, czego dowodem jest znaczna rozpiętość cen jednostkowych. Różnice dotyczyły zarówno samej konstrukcji i okresu budowy budynków - od ponad 100-letnich kamienic w słabym stanie technicznym, wymagającymi znacznych nakładów remontowych i modernizacyjnych (w tym ogrzewanych piecami węglowymi), do kilkuletnich budynków o charakterze apartamentowym, wykończonych w podwyższonym standardzie. Same lokale również różniły się standardem i stanem technicznym - od przeznaczonych do generalnego remontu, do lokali wykończonych materiałami najwyższej jakości i zgodnie z obowiązującymi obecnie trendami. Powierzchnia lokali wahała się od około 25 m² (najczęściej były to lokale jednopokojowe wyodrębnione z pierwotnie większych mieszkań w kamienicach) do blisko 300 m², a średnia wielkość powierzchni w zbiorze wyniosła około 57 m². Najczęściej w obrocie występowały mieszkania 2- i 3-pokojowe.

Z uwagi na to, że analizą objęto relatywnie długi, dwuletni horyzont czasowy obejmujący transakcje z aktywnego segmentu rynku nieruchomości, zbadano zmienność cen w czasie w celu zaktualizowania cen na dzień wyceny współczynnikiem trendu czasowego. Wykorzystano w tym celu metodę regresji liniowej, w której jako zmienną niezależną przyjęto datę sprzedaży, a jako zmienną zależną cenę jednostkową. Na bazie wszystkich odnotowanych transakcji z wyłączeniem pojedynczych przypadków cen skrajnych, wyznaczono linię trendu. Obliczony współczynnik trendu czasowego wyniósł średniorocznie 10,34% - przeciętnie o taki poziom wzrastały ceny lokali mieszkalnych zlokalizowanych na terenie centralnej części Poznania w analizowanym okresie. Ten wskaźnik wykorzystano w dalszej części opracowania dezaktualizowania cen na datę wyceny, a poniżej przedstawiono wyniki obliczeń i rozkład danych w układzie cena jednostkowa - data zawarcia transakcji:



Zródło: opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych

parametry linii trendu $y = ax + b$	
data najwcześniejszej transakcji	01.09.2021
data najpóźniejszej transakcji	03.07.2023
rozstęp czasowy (dni)	670
nachylenie linii trendu (a)	2,4873
odcięta linii trendu (b)	-101 753,4
cena najwcześniejsza z równania regresji	8 782,67
cena najpóźniejsza z równania regresji	10 449,17
okres badania (lata)	1,84
wymiar trendu czasowego	[%]
w okresie badania	18,97%
roczny	10,34%

7.3 Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Zebrany początkowo materiał analityczny był dość niejednorodny, lecz bardzo liczny, co pozwoliło na dokonanie selekcji obiektów podobnych przy zastosowaniu relatywnie wąskich kryteriów. Z wyjściowej bazy danych do zbioru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny zakwalifikowano lokale spełniające następujące kryteria:

- położenie lokalu w centralnej części Poznania (część obrębu ewidencyjnego Poznań ograniczona al. Armii Poznań, al. Niepodległości, ul. Królowej Jadwigi i korytem rzeki Warty),
- przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego),
- lokal położony w kamienicy w zwartej zabudowie pierzejowej (w szczególności wyłączono transakcje lokalami położonymi w budynkach nowszych),
- powierzchnia użytkowa lokalu z przedziału 70 - 150 m²,
- transakcja zawarta w okresie do dwóch lat wstecz od daty wyceny.

Ze zbioru danych spełniających powyższe kryteria usunięto w końcowym etapie pojedyncze przypadki o skrajnych cenach lub takie, w których cena lokalu nie korespondowała z jego oceną w kontekście atrybutów cenotwórczych. Wyselekcjonowane ostatecznie dane scharakteryzowano w poniższej tabeli:

nr i	data trans.	obręb j	ulica	pow. użytkowa [m ²]	opis	cena [zł/m ²]	cena [zł]
1	08.09.2021	Poznań	Młyńska	114,60	6 izb, pomieszczenia użytkowe	4 799,30	550 000
2	10.09.2021	Poznań	Długa	95,20	pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz:1	5 094,54	485 000
3	16.09.2021	Poznań	Szkolna	90,90	pokój:5, kuchnia: 1, wc:2	6 820,68	620 000
4	16.09.2021	Poznań	Kościuszki	97,94	pokój:3, kuchnia: 1, łazienka: 1, wc:1, korytarz: 1, p. gosp.:2	4 747,80	465 000
5	23.09.2021	Poznań	Działowa	80,50	pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, wiatrołap:1	5 527,95	445 000
6	21.10.2021	Poznań	Gwarna	71,90	pokój:2, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz: 1	8 453,41	607 800
7	22.11.2021	Poznań	Kopernika	101,64	pokój:3, kuchnia: 1, łazienka: 1, korytarz: 1, p. gosp.:2	8185,75	832 000
8	29.11.2021	Poznań	Garbary	98,77	pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz:1	6 199,87	612 361

nr	data trans.	obręb	ulica	pow. użytkowa [m ²]	opis	cena [zł/m ²]	cena [zł]
9	04.02.2022	Poznań	Rybaki	79,92	pokój:2, kuchnia: 1, łazienka: 1, korytarz: 1	8 536,25	682 217
10	04.02.2022	Poznań	Rybaki	80,21	pokój:2, kuchnia: 1, łazienka: 1, korytarz: 1	8 535,99	684 672
11	09.02.2022	Poznań	Działyńskich	72,60	pokój:3, kuchnia: 1, łazienka: 1, wc:1, korytarz: 1	6 887,05	500 000
12	14.02.2022	Poznań	Łąkowa	72,29	pokój:2, kuchnia:1, łazienka:1, wc:1, korytarz: 1	8 043,99	581 500
13	14.02.2022	Poznań	Grobla	77,90	pokój:2, kuchnia: 1, łazienka: 1, korytarz:1	9 011,55	702 000
14	25.02.2022	Poznań	Szymańskiego	141,47	pokój:5, kuchnia: 1, łazienka: 1, korytarz: 1, p. gosp.:1	7 068,64	1 000 000
15	30.03.2022	Poznań	Długa	95,50	pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, wc:1, korytarz: 1, p. gosp.:2	6 073,30	580 000
16	01.04.2022	Poznań	Garbary	88,60	pokój:3, kuchnia: 1, łazienka: 1, r korytarz: 1	6 828,44	605 000
17	12.05.2022	Poznań	Libelta	77,89	pokój:2, kuchnia:1, łazienka:1, wc:1, korytarz:1, p. gosp.:1	6 162,54	480 000
18	17.05.2022	Poznań	Mostowa	86,90	pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, wc:1, korytarz: 1, p. gosp.:1	7 019,56	610 000
19	23.05.2022	Poznań	Garbary	86,30	pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz: 1, p. gosp.:3	8 574,74	740 000
20	03.06.2022	Poznań	Grobla	114,70	pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz: 1, p. gosp.:2	7 489,10	859 000
21	27.07.2022	Poznań	Gwama	82,10	pokój:2, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz:2, spiżarnia: 1	5 505,48	452 000
22	27.07.2022	Poznań	Strzelecka	116,97	pokój:4, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz: 1, p. gosp.:1	7 010,34	820 000
23	28.10.2022	Poznań	Zamkowa	92,50	pokój:4, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz: 1	6 486,49	600 000
24	14.11.2022	Poznań	Podgórna	78,43	pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz: 1	8160,14	640 000
25	14.11.2022	Poznań	Kopernika	98,40	pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, wc:1, korytarz: 1, spiżarnia:2	8130,08	800 000
26	18.11.2022	Poznań	Gwama	93,85	pokój:2, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz: 1	5 833,78	547 500
27	26.01.2023	Poznań	Kwiatowa	80,70	pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz: 1	5 576,21	450 000
28	29.05.2023	Poznań	Rybaki	95,20	pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz:2, p. gosp.:1	8 088,24	770 000
29	06.06.2023	Poznań	Rybaki	96,70	pokój:4, kuchnia:1, łazienka:1, korytarz: 1, p. gosp.:1	7 445,71	720 000
30	07.06.2023	Poznań	Kopernika	119,80	pokój: 1, pok. z an. kuch.:1, łazienka:1, korytarz:1	7 095,16	850 000
31	12.06.2023	Poznań	Garbary	128,23	pokój:4, kuchnia:1, łazienka:2, korytarz:3, p. gosp.:1	8 032,44	1 030 000

Usytuowanie budynków, w których znajdują się zestawione wyżej lokale mieszkalne:



Zródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu www.openstreetmap.org

7.4 Ustalenie i opis cech rynkowych oraz określenie wag cech

Analiza zróżnicowania w obrębie wybranych obiektów podobnych pod względem atrybutów mających znaczenie dla kształtowania poziomu cen pozwoliła wyodrębnić następujące cechy rynkowe:

- otoczenie - położenie w stosunku do centralnych obiektów miasta, dostępność komunikacyjna, stopień zurbanizowania otoczenia, odległość od terenów rekreacji i wypoczynku, obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej, występowanie w sąsiedztwie elementów/obiektów uciążliwych (np. zwiększony hałas komunikacyjny), poczucie bezpieczeństwa i atrakcyjność położenia w odniesieniu do preferencji uczestników rynku nieruchomości; najlepsze oceny dotyczą nieruchomości położonych w bezpośrednim zasięgu dobrze rozwiniętego systemu komunikacji publicznej, w pobliżu terenów zielonych, blisko charakterystycznych punktów miasta (np. Stary Rynek, Pl. Niepodległości, ul. Półwiejska), ale również w sąsiedztwie pozbawionym czynników uciążliwych; oceny najgorsze przyznano nieruchomościom położonym w bardziej peryferyjnych lokalizacjach, w zaniedbanym sąsiedztwie o niskim poczuciu bezpieczeństwa oraz w nieatrakcyjnym (nieestetycznie zagospodarowanym) otoczeniu, z dala od terenów zieleni. Uwzględniając zróżnicowanie w zbiorze, nieruchomości oceniono w skali: 4 - bardzo dobra, 3 - dobra, 2 - średnia, 1 - zła,
- stan techniczny i standard lokalu - w tym: stopień zużycia technicznego, standard wyposażenia i wykończenia wnętrz, jakość wykorzystanych materiałów; ten element okazał się mieć dominujący wpływ na cenność nieruchomości w analizowanym zbiorze; dobre oceny otrzymały lokale całkowicie

$$C_{zakt.} = C \times (1 + T_t \times t)$$

gdzie:

* $C_{zakt.}$ - cena zaktualizowana na datę wyceny,

■ C - cena sprzedaży,

■ r_t - dzienny współczynnik zmiany cen zapisany w postaci dziesiętnej,

■ t - ilość dni między dniem zawarcia transakcji i dniem wyceny.

nr	data trans.	obręb	ulica	pow. użytkowa [m ²]	cena [zł/m ²]	zaktualiz. cena [zł/m ²]
1	08.09.2021	Poznań	Młyńska	114,60	4 799,30	5 805,10
2	10.09.2021	Poznań	Długa	95,20	5 094,54	6 159,33
3	16.09.2021	Poznań	Szkolna	90,90	6 820,68	8 234,66
4	16.09.2021	Poznań	Kościuszki	97,94	4 747,80	5 732,05
5	23.09.2021	Poznań	Działowa	80,50	5 527,95	6 662,98
6	21.10.2021	Poznań	Gwarna	71,90	8 453,41	10 122,07
7	22.11.2021	Poznań	Kopernika	101,64	8 185,75	9 727,39
8	29.11.2021	Poznań	Garbary	98,77	6 199,87	7 355,22
9	04.02.2022	Poznań	Rybaki	79,92	8 536,25	9 965,01
10	04.02.2022	Poznań	Rybaki	80,21	8 535,99	9 964,70
11	09.02.2022	Poznań	Działyńskich	72,60	6 887,05	8 030,02
12	14.02.2022	Poznań	Łąkowa	72,29	8 043,99	9 367,57
13	14.02.2022	Poznań	Grobla	77,90	9 011,55	10 494,34
14	25.02.2022	Poznań	Szymańskiego	141,47	7 068,64	8 209,72
15	30.03.2022	Poznań	Długa	95,50	6 073,30	6 996,94
16	01.04.2022	Poznań	Garbary	88,60	6 828,44	7 863,06
17	12.05.2022	Poznań	Libelta	77,89	6 162,54	7 024,70
18	17.05.2022	Poznań	Mostowa	86,90	7 019,56	7 991,69
19	23.05.2022	Poznań	Garbary	86,30	8 574,74	9 747,67
20	03.06.2022	Poznań	Grobla	114,70	7 489,10	8 490,19
21	27.07.2022	Poznań	Gwarna	82,10	5 505,48	6 157,22
22	27.07.2022	Poznań	Strzelecka	116,97	7 010,34	7 840,23
23	28.10.2022	Poznań	Zamkowa	92,50	6 486,49	7 083,52
24	14.11.2022	Poznań	Podgórna	78,43	8 160,14	8 871,93
25	14.11.2022	Poznań	Kopernika	98,40	8 130,08	8 839,25
26	18.11.2022	Poznań	Gwarna	93,85	5 833,78	6 336,04
27	26.01.2023	Poznań	Kwiatowa	80,70	5 576,21	5 947,33
28	29.05.2023	Poznań	Rybaki	95,20	8 088,24	8 344,79
29	06.06.2023	Poznań	Rybaki	96,70	7 445,71	7 665,01
30	07.06.2023	Poznań	Kopernika	119,80	7 095,16	7 302,13
31	12.06.2023	Poznań	Garbary	128,23	8 032,44	8 255,37

8.2 Ocena cech nieruchomości o cenach skrajnych i nieruchomości wycenianej

lp.	cecha rynkowa	ocena przedm. wyceny	zakres ocen w zbiorze nier. podobnych	ocena dla C _{min}	ocena dla C _{max}
1	otoczenie	3	1 do 4	1	3
2	stan techniczny i standard lokalu	4	1 do 4	1	4
3	stan budynku	3	1 do 4	2	4
4	powierzchnia użytkowa	3	1 do 4	3	4

8.3 Obliczenie współczynników korygujących

parametr	wartość
średnia cena transakcyjna (C _{sr}) [zł/m ²]	7 954,43
mediana [zł/m ²]	7 991,69
odchylenie standardowe [zł/m ²]	1 386,25
współczynnik zmienności	0,17
min. cena transakcyjna (C _{min}) [zł/m ²]	5 732,05
maks. cena transakcyjna (C _{max}) [zł/m ²]	10 494,34
C _{max} - C _{min} [zł/m ²]	4 762,29
liczba transakcji [szt.]	31
C _{min} /C _{sr}	0,721
C _{max} /C _{sr}	1,319

lp.	cecha rynkowa	waga cechy	liczba ocen	1	2	3	4
1	otoczenie	15%	4	0,108	0,136	0,166	0,198
2	stan techniczny i standard lokalu	50%	4	0,361	0,454	0,553	0,660
3	stan budynku	30%	4	0,216	0,272	0,332	0,396
4	powierzchnia użytkowa	5%	4	0,036	0,045	0,055	0,066

8.4 Określenie wartości nieruchomości

Biorąc pod uwagę współczynniki korygujące obliczone wyżej, dla każdej z cech nieruchomości wycenianej

przyporządkowano odpowiedni współczynnik, których suma posłuży do skorygowania średniej ceny transakcyjnej:

lp.	cecha rynkowa	waga cechy	zakres współczynników korygujących	ocena przedm. wyceny	1 wartość WSp. Ui
1	otoczenie	15%	0,108 - 0,198	3	0,166
2	stan techniczny i standard lokalu	50%	0,361 - 0,660	4	0,660
3	stan budynku	30%	0,216 - 0,396	3	0,332
4	powierzchnia użytkowa	5%	0,036 - 0,066	3	0,055
suma		100%	0,721 - 1,319	Z _{Ui} =	1,213
średnia cena transakcyjna (C _{sr}) [zł/m ²]					7 954,43
współczynnik korekcyjny "K"					1,00
wartość jednostkowa (C _{sr} x C _{sr} x K) [zł/m ²]					9 648,72
liczba jednostek					92,30
wartość jednostkowa x liczba jednostek [zł]					890 576,86
wartość rynkowa po zaokrągleniu [zł]					891 000

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego nr 5 położonego przy ulicy Łąkowej 18 w Poznaniu) zapisanej w księdze wieczystej nr P01P/00225591/6 wraz z udziałem 31/1000 w nieruchomości wspólnej, oszacowana według stanu i cena aktualnych na dzień wyceny:

891 000 zł

słownie: osiemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych



8.5 Uzasadnienie wyniku

Otrzymany wynik wyceny zawiera się w granicach cen jednostkowych lokali podobnych zaktualizowanych na datę wyceny i wynika z oceny atrybutów przedmiotu wyceny na tym tle. Ceny jednostkowe lokali podobnych kształtowały się w przedziale od 5 732,05 zł/m² do 10 494,34 zł/m², a ich średnia arytmetyczna wyniosła 7 954,43 zł/m². Określona wartość jednostkowa (9 648,72 zł/m²) usytuowana jest zatem w górnej części przedziału cen obiektów referencyjnych, nieco poniżej ceny maksymalnej. Wynika przede wszystkim z korzystnej oceny stanu techniczno- użytkowego szacowanego lokalu, który nie wykazuje istotnych oznak zużycia technicznego, jest całkowicie wykończony przy wykorzystaniu dobrej jakości materiałów oraz posiada korzystne rozwiązania funkcjonalne. Lokal został oceniony pod względem stanu techniczno-użytkowego bardzo dobrze, a atrybut ten był najistotniejszym parametrem cenotwórczym różnicującym obiekty w zbiorze nieruchomości podobnych.

Określona wartość rynkowa odpowiada szacunkowej kwocie, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej pod warunkiem zachowania zastrzeżonych w opracowaniu założeń.

9 Klauzule i zastrzeżenia

- Opracowanie wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i z uwzględnieniem zaleceń ukształtowanych przez dobrą praktykę zawodową zawartych w Standardach Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
 - Zgodnie z art. 156 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego operat został sporządzony.
- * Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego

sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość nieruchomości.

- Autor nie ponosi odpowiedzialności za skutki wad ukrytych nieruchomości. Niniejsze opracowanie w zakresie charakterystyki przedmiotu wyceny oparto w szczególności na dokumentach źródłowych wymienionych w rozdziale 3.3. Wyłącza się odpowiedzialność autora z tytułu ich ewentualnej niezgodności ze stanem faktycznym.
- Zawarta w niniejszym opracowaniu ocena stanu nieruchomości nie stanowi ekspertyzy w zakresie stanu technicznego obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.
- Powierzchnię użytkową lokalu wycenianego oraz powierzchnie lokali w zbiorze nieruchomości podobnych ustalono na podstawie treści ksiąg wieczystych oraz posiłkując się danymi z ewidencji gruntów i budynków.
- Zgodnie z §34 ust. 1 Rozporządzenia MRiT w sprawie wyceny nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę.
- Wartość nieruchomości, zgodnie z §79 ust. 2 Rozporządzenia MRiT w sprawie wyceny nieruchomości, nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług.
- Przeprowadzone w procesie wyceny obliczenia wykonano z dużą dokładnością przy wykorzystaniu arkusza kalkulacyjnego. W tabelach zamieszczonych w opracowaniu przedstawiono zaokrąglone wartości liczbowe celem zwiększenia przejrzystości prezentacji wykonanych obliczeń, co może prowadzić do występowania niewielkich niezgodności na wygenerowanym wydruku pozostających bez wpływu na wykonane kalkulacje. Zgodnie z §79 ust. 2 Rozporządzenia MRiT w sprawie wyceny nieruchomości kwota wartości nieruchomości stanowiąca wynik wyceny wyrażana jest w pełnych złotych (względnie zaokrąglana do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, o ile nie zniekształca to wyniku wyceny).
- Zgodnie z §79 ust. 4 Rozporządzenia MRiT w sprawie wyceny nieruchomości do niniejszego opracowania nie załączono wykorzystanych przy jego sporządzaniu dokumentów dotyczących nieruchomości wycenianej zawierających dane powszechnie dostępne, w szczególności nie załączono kopii odpisu lub wydruku ksiąg wieczystych, których treść jest dostępna w systemie teleinformatycznym Elektroniczne Księgi Wieczyste prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem www.ekw.ms.gov.pl.
- Niniejsze opracowanie, w tym załączone materiały źródłowe, nie może być publikowane, powielane lub udostępniane w części, ani w całości bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Opracowanie sporządzono w trzech egzemplarzach.

10 Załączniki

- Wypis z rejestru lokali o niepełnej treści z dnia 18.09.2023 r.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dz. ewid. nr 34/1 z dnia 07.07.2023 r
- Mapa ewidencyjna w skali 1:500 z dnia 07.07.2023 r.
- Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego

Województwo: WIELKOPOLSKIE Powiat:

Poznań

Jednostka ewidencyjna: 306401_1 Poznań

Obręb: Nr 0051, POZNAN

Prezydent Miasta Poznania Nr sprawy:

ZG-OUO.41020.1.5264.2023

8

Wypis z rejestru lokali o niepełnej treści

z 18.09.2023 r.

Numer jednostki rejestrowej lokali		L3614			
Księga wieczysta		PO1P/00225591/6			
Identyfikator lokalu		Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numery działek ewidencyjnych	Wartość lokalu	Data ustalenia wartości lokalu
306401_1.0051.AR_38.34/1.1_BUD.13_LOK		306401_1.0051.AR_38	34/1		
			34/2		
Adres lokalu		Poznań 306401 1, ul. Łąkowa (3064011-0969400-11596), nr porządkowy budynku: 18 lok. 5			
Numer porządkowy lokalu w budynku	Rodzaj lokalu	Liczba izb w lokalu	Pole pow. użytkowej lokalu [K]	Numer kondygnacji, na której znajduje się główne wejście do lokalu	
13	lokal mieszkalny	4	92,30	3	
Identyfikator budynku, którego część wspólna wchodzi w skład nieruchomości wspólnej związanej z lokalem		Identyfikator działki ewidencyjnej wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej związanej z lokalem			
306401_1.0051.AR_38.34/U_BUD		306401_1.0051.AR_38.34/1_306401_1.0051.AR_38.34/2			

Sporządził(a): Renata Michalszczak

data i podpis osoby upoważnionej do wydania wypisu

Województwo: WIELKOPOLSKIE Powiat:
Poznań
Jednostka ewidencyjna: 306401_1 Poznań
Obręb: Nr 0051, POZNAŃ

Prezydent Miasta Poznania Nr
sprawy: ZG-OUO.41020.1.5264^^^

Uproszczony wypis z rejestru gruntów
z 07.07.2023 r.

Numer jednostki rejestrowej gruntów		G751			
Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty REGON)	Właściciel/władający, adres/siedziba	Rodzaj prawa	Udział	Księga wieczysta lub inny dokument określający własność	Dokumenty określające inne prawa do działki niż własność i prawo użytkowania wieczystego
	Miasto Poznań, 61-841 Poznań, pl. Kolegiacki 17	wł	513/1000	POIP/00086129/0	
82082703103	Ciesielska Izabela Maria (Marek, Krystyna), 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18A m.10	wł	36/ 1000		
88071704984	Enukidze AnnaNatalia (Marek, Krystyna), 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18A m.10				
58010708429	Gierszał Krystyna (Czesław, Helena), 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18A m. 10				
778-115-32-44	Ciepła Maria Aniela (Stanisław, Helena), 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18 m.7	wł	29/ 1000		
388243236	ABITARE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 60-142 Poznań, ul. Promienista 134A	wł	29/ 1000		
YA2872672	De Ciccio Martino Sebastiano (Marino, Bianca); Adres do korespondencji: 64-000 Nowy Lubosz, ul. Bętkowska 3	wł	22/ 1000		
778-109-34-01	Szymanek Jarosław Piotr (Witold, Zofia), 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18 m.4	wł	31/1000		
67121011728	Chodorowska Elżbieta Teresa (Tadeusz, Irena), 47- 270 Kłomnice, ul. Częstochowska 47	wł	9/1000		
87031701478	Ambroziewicz Maciej Marcin (Tomasz, Grażyna), 05-500 Mysiadło, ul. Ogrodowa 6B	wł	20/ 1000		
69020304349	Mikołajczak Agnieszka (Jan, Barbara), Poznań, ul. Łąkowa 18 m.22	wł	17/1000		
69111007359	Mikołajczak Tomasz Leszek (Marian, Irena), Poznań, ul. Łąkowa 18 m.22				
56041010621	Maciejewska Hanna (Eugeniusz, Bronisława), Poznań, ul. Łąkowa 18A m.5	wł	34/ 1000		
52110705632	Maciejewski Zbigniew Michał (Jan, Gertruda), Poznań, ul. Łąkowa 18A m.5				
61060305041	Błażejewska-Ptak Mariola (January, Danuta), 61-105 Poznań, ul. Chwaliszewo 17 m.3	wł	25 / 1000		
61100603276	Hieronim (Leon, Salomea), 61-299 Poznań, os. Lecha 129 m.37				
59050803101	Piskorek Hanna Teresa (Edward, Irena), 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18 ni.23	wł	20/1000		
86102614257	SmirnoY Dmitrij (Igor, Anżela), 75-306 Koszalin, ul. Odrodzenia 15 m.3	wł	31 / 1000		
31070405462	Głowacka Krystyna Danuta (Henryk, Jadwiga), 61 - 879 Poznań, ul. Łąkowa 18 m. 16	wł	17/1000		
37111700404	Demińska Celina (Franciszek, Agnieszka), 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18A m.6	wł	36/1000		
34111100333	Demiński Feliks (Roman, Stanisława), 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18A m.6				
64040910545	Kwiecińska-F.renz Dorota (Władysław, Maria), 60- 461 Poznań, ul. Literacka 45h m.2	wł	21 /1000		
55021809945	Ostrowska Lidia Krystyna (Edmund Stanisława). 61- 879 Poznań, ul. Łąkowa 18 m.20	wł	17 /1000		

53042710239	Ostrowski Bogdan (Bogusław, Cecylia), 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18 m.20					3* <3V		
61030904902	Ty lińska Grażyna Zofia (Romuald, Barbara), 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18 m. 17		wł	22/ 1000				
64091906115	Tyliński Dariusz (Marian, Eugenia), 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18 m.17							
66101703543	Kaczmarek Katarzyna Aleksandra (Jan, Elżbieta), 60- 185 Skórzewo, ul. Świerszcza 2 Kaczmarek Roman Jerzy (Stefan, Janina), 60-185 Skórzewo, ul. Świerszcza 2		wł	22 / 1000				
62033002697								
53100309801	Płóciennik Irena Teresa (Stanisław, Zdzisława), 61- 879 Poznań, ul. Łąkowa 18A m. 11 Płóciennik Wenancjusz Mieczysław (Czesław, Łuc[a], 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18A m. 11		wł	35/ 1000				
54112407390						3* <3V		
58052211583	Golak-Skrobańska Halina (Feliks, Teresa), 61-879 Poznań, ul. Łąkowa 18 m.3		wł	14/1000				
77090300859	Wołoszyn Bartłomiej Adam (Marek, Krystyna), 03- 289 Warszawa, ul. Ostródzka 54B Góra-Wołoszyn Agnieszka Lidia (Jerzy, Lidia), 03- 289 Warszawa, Poznań, ul. Ostródzka 54B		UW	51 / 1000				
77122802706								
Identyfikator działki		Rodzaj użytku, gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst	
306401 1.0051 .AR_38.34/1					Data wyceny			
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	B	0,0511	0,0511				
306401 1.0051 .AR_38	34/1	Razem:	0,0511	0,0511				
Adres działki		Poznań (306401 1), ul. Łąkowa (3064059-0970224-11596), nr porządkowy budynku: 18, 18a						
Droga publiczna	Numer drogi			Nazwa ulicy				
Obiekt fizjograficzny	Rodzaj			Nazwa				
Łączna suma powierzchni dla wypisu:		Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych				Pole pow. działki [ha]		
		0,0511				0,0511		

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

Sporządził(a): Renata Michalszczak

data i podpis osoby upoważnionej do wydania wypisu

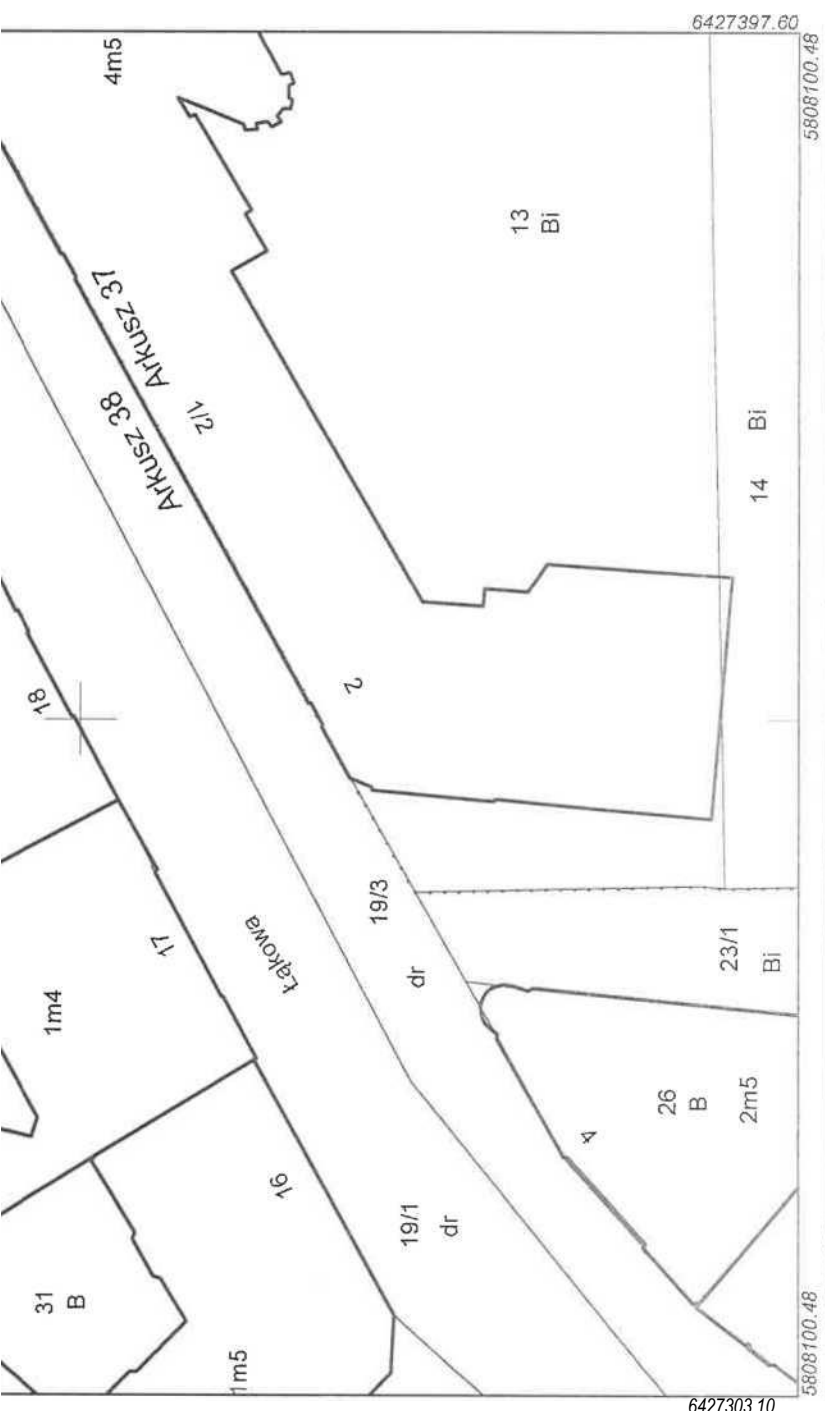
Objaśnienia symboli rodzaju prawa

wl - Własność

uw - Użytkowanie wieczyste

Objaśnienia symboli rodzaju użytku B - Tereny mieszkaniowe





Prezydent Miasta Poznania Nr sprawy: ZG-OUO.41020.1.5264.2023 Województwo: wielkopolskie Powiat: Miasto Poznań Jednostka ewidencyjna: 306-BH_1 Poznań Obręb: NR 0051 POZNAN Numer arkusza: 38	Mapa ewidencyjna z 07.07.2023 r. Skala 1:500	Operator: Renata Michalszczak	
--	---	--	--



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1014770583



Okręg ubezpieczenia: od 28.09.2022 r. do 27.09.2023 r.

B

Ubezpieczający: WOJCIECH GRYGLASZEWSKI BIURO RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Adres siedziby: EUZY ORZESZKOWEJ 16 m. LU- 1, 60-778 POZNAN

E-mail: wojciech@biuroorzeczoznawcy.pl

Telefon: +48608592052

REGION: 300920027

B

Ubezpieczony: WOJCIECH GRYGLASZEWSKI BIURO RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Adres siedziby: EUZY ORZESZKOWEJ 16 m. LU-1,60-778 POZNAN

E-TWIT: wojciech@b-urwaczoznawcy.pl

Telefon: +48608592052

REGION: 300920027

1 Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna
Na Jedno zdarzenie / Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR / 25 000 EUR

Od odpowiedzialności cywilnej przetęsiłtorcy prowadzącej działalność rzeczoznawcy Frwjąłkowego

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym ulomna ubezpieczenia została a warta.

1 KtreLi nowlenia dodatkowe

1 Ktazula rezygnacji z roszczeń regresowych

1 Składa łączna: 155,85 PLN

	Jednorazowo
1 termin płatności	06-10-2022
Kwota w PLN	155,85

Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

16 1240 6960 3014 0110 0706 1256 W tytule przelewu prosimy wpisać
N 1014770583

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy chwłptowego ubezpieczenia ma rattosowanie:

- 1) Rozporządzeń Ministra Frantów i dnia 26.04.2019 r. w sprawie obc"iptowifto ubezpieczenia odpodMedialnofo cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego dchHroff w zakresie czynności rzeennawrsto majątkowego (Dz. U. z 79 kwietnia 2019 r. Por. 905).

Postanowienia dodatkowe

Wruut" rezygnacji * prawa dochodzeń ta roszczeń regresowych

1. Ktazula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezoieenia odpMedialnofo cywilnej.
2. PZU za apiad dodatkowej składki ubez"cznienowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które porad on odwyadzialnofo, zwrotu

- 2) Ustawa z dnia 22 maja 2001 r. o ulwp"ezeni" obowiązków, UoMptacTertowym Funduszu Gwarancyjnym PoWdm Biurze UbeieptcyTedyt Karniminojcyjnym.

wypłaconego, z tytułu obow"zcowego ubeipwama odpowidztelnofo cywilnej, odszkodowana a Kłody wyrażzone rachącym niedMmwm.

Oświadczania

otrzymakn/lam Dokument alferacyj informację o produkcie ubezpieczakjnym.

2. oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mało zastosowanie przepisy prawa polskiego,
3. 53 * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Zycie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Unika TU SA, PEKAO SA, Akor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVV).
4. 0 * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, Kłody nie będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie,
5. 0 * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom i grupę PZU, tj. PZU Zycie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Tanowie SA, PZU CO SA, Urful TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w których własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmielczatno do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty,
6. < 0 * Wyrażam zgodę na przesyłanie Wornacji i dokumentów, w tym DWU oraz dokumentu zawierającego Wornację o produkcie, a także Wornacji, o których mowa w art. 9 litu ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mało związki z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpi"anw w PZU SA na pośrednictwem Anetiofo komunikacji obk"iwejczajnej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mni" numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję "a aktualizować moje dane, dzięki którym b"edą otrzymywać Wornację za pośrednictwem Ir odiofo komunikacji elektronicznej.
7. Otkarforam, że odczytaniem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informację o Administratorze danych osobowych.
8. Przekazano m"omElcto o Administratorze danych osobowych, danych" kontaktowych Administratora oraz Inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej

przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych. Wnawo do niezbadania podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji, informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl 9.0 * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU ZycieSA, PTE PZU SA, TO PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowi" SA, PZU CO SA, Unika TU SA, PEKAO SA, Akor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji d"twnHic"i (e-mail, SMS/MMS).- 10. W zakm, w jakim podstawia przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodą, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodą można odwołać w każdym czasie w oddział" lub wysyłaćje e-mrelo na adres kontaktak"i. p. Mbo pismo na adres PZU, ul. Postępu 15A, 02-676 Wawia. Wycofanie zgody ni" wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

0 * o polu oznacza zgodą

Parne nawy spółek:

KU SA - Powsechny Zakład Ubezpieczeń Spółki Akcyjna, d. Jana Pawia U 24.00-133 Warszawa; PZU Zycie SA - Powsechny Zakład Ubezpieczeń na Zyc" Spółka Akcyjna, al. Jana Pawia U 24.00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powsechny Towarzystwo emerytalne PZU Spółka Akcyjna, 6L Jana Pawia U24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawia U 24, 00-133 Warszawa; PZU Pricor SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, L. Jana Pawia U 24.00-133 Warszawa; PZU Zdrowi" SA - PZU Zdrowi" Spółka Akcyjna, ul. Konfrtorwka 13.02-623 Wtawia; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ii. Konfrktorwka 13.02-673 Warszawa; Unika TU SA - Unika Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Pwligo 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Aw" bank Spółka Akcyjna, ul. łopuszańska 36D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskiej Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, U. Ogrodowa 58.00-976 Warszawa,

1014770583/pe.10(K)00434041079/8E20 PIN: 8756

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9833, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawia U24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, Infolinia: 001 302 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) D SPOCZAZ2 IG 1L.02/2022W2 2.0963/proddpou07-213 789110.3/F1 LEjPc: 100000434041079

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

PMIMowlini" dasekHewe do obowiazkowoflow ubezpieczeni"

Odpovrtit#41+inead ewylinaj pcedatibdeyrow prowadzacego dzialalnosc w zakrula czynnosc zosaciarw"tw majtkowego.

1. Rlficmact durt kw zalazenie si-ada sie w kazdej Jednostce PZU dlnuglajacy Mwm".

2. Reklamacja, rtarga lub zalazenie nwaq bit rtofma:

O rei pinnie -owLkie alto wyslane ptywka pocztowa w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przyklad piszace na adre: PZU SA ul. Powupu 10, 02-676 Wilno" (adres tylko do kompondencl):

2) na prim" - wydaw na adres do doruNa eskonktTnych PZU SA w rozumieniu miawly o doroczeniact elekbonCTnych, poczawazy od dnia wpisania tego adrtisi do bazy adresow reWrankezy;

3) w forreo wtrej - ttofeaa"i", na przyWad dzwoniac pod numer nWre P01-102-L02, a#k? oscedfio do protokolu podczas wizyty w Jedno"?", o ktorej mowa w twt t w po taci efortitwiazaj; wysylajac o-nw na adres reIdamecJeOp1i.pl lub wypelniajac termijn n w w pzi.pl

3. PZU rozpetruje ukhruftlo sfcaray lub tezafcznie i uddate na nitr odpowiedzi, baz zbednej zwloki, Jednak na pknfje nfe w terminie X) dni od dr" Wi oOTysnkt", za"trzeniem ust. 4.

4. - W laczegoWa tiorpikowawki przypadkach, trWmowmlajacy rozpatrzenie reklamacji, krsup lub zalawilw"i we-eleric odpowiedi w terminie, o ktorym mowa wiu". 3. PZU przekazuje osobie, ktora zk-Zyte reklamacja, OMyl lub zaufacza

Woreni-aja, w ktorej:

1) wyjdow przyczyny opozdzenie;

2) wczawu? okolicznosci, ktore musza zostac uwong da rwpM?nili sprawy;

3? uknrti" przewazywmy termin rozpatrzenia rtkwaniar, t" w- M- mztam / udklana odpowiyli, ktory nlu mite przeczyc 60 dni od dnia otrzymania rei llowej; skargi trizazafent.

5. Odpowierz PZU na wadarrajaj, skargę Mz zalazenie zostanie oMUracow osome, ktora je zfelisa:

1) w przypadku, gdy klientem jSti osoba lleyona - na pismo, z tym Z" odpowiedi mam dnaswoy pocztu ftekaoo-ang wyklacznie na wmtore" kularda;

2) w przypadku, gdy Wenton Jest liny podroet niz w"azary w pki - na pismo k" za pomaca lnozej trawego rosnika Womajaj.

d. Osobtefawia ktora zlozyla reklamacje p-zyluguje prawo wniesienia do Rzeczniaka fir autowego wntocdu dotyczacego

1) nMm"gsJniena lMzaert w bycie rozpatrywane" reWrenkt;

2) nteWkowna aWnola wynikajacy z reklamacji rozpatrzona) zgodnie z walfu te) osoby w t"tWwe okrelonym w odpowiedi na te rekla-nacje.

7. ReksnWle, skargi i zalazenia rozpatrywane iaj prz- Jednostki organizacyjnej PZU, ktore "4 wtowce n wzgledu na przedmiot sprawy.

A. Reklamacje uregulowane sa w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podtmky

rynku Bnanwego i o Reawkt Fianrnym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczesed.

9. PZU prewltow mwlhwosc poaszedowego rozwybiwania porow.

10. Podmiotem Uprawionym w rozumieniu ustawy o pozasadowym rozpatrywaniu sporow konsumensm, wktowym do PZU do pnaalckowego rozprawywalu sporow, Jest ftaaczrik Franowcy, ktorego adres ftrany lrtamfoww) Jnt nastepujacy: wyw f.gou.pl.

U. Ubh-neczBjncmu, ul-cup'a menu, uposajwemu i uprawliemu z umowy ubezpieczenia, bglowcu konsumentu, przyklujacy prawo xidena sa o pomoc do Kiejakln i PowWoydyt Rozamktw Komunwale.

12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej Orgitf m"MWbowe, toWlRlUWk M" prawo skizrawat z pozasadowego sposobu rozpatrywania sporow i zkrzy Mlajay za pSrtotckiem platformy internetowego systemu rozstrzygaj-3 sporow (Platforma ODR) igodne 2 Rozparzdzeniem Parlamentu lioapoe"skwyp i Roly

nr 624/7013 7 dnia 21 map 2013 r. - a"tr: http:2/Bzroucfazw"nmuicmsi/odri. Za dostate Platformy ODR lK"wiad" Komnya Europejdui. Adres poczty eWlroczmci do kondou z WO jest nastowacy: M

13. Jazykiem stosowanym przez PZU w reasagib z kwleumotem jest f"y"yk pschek

14. PZU podlega narcirowowi Komisji Wadurou Fkansowego.

Ppetenowienia dodatkow" do watowy lów ubupfawelU ewltentlasyonh niniejczy Pctag

1. Do OWU nWjcyU> z"Mo"u"i" do rthiejw umowy ulipioamto / umowy ubezktzenia awobawkowego wpn adza postannemiln dodatkowe ur WintetKw.

Podniem iec"z"ynym w reoutou gdaw o poadwv TB rozpatrywaAf sporow koMumenddh, wktowym do PZU SA po pozar"Wlilu rozpatrywano sporow, fast Rzeorefe Rnansowy, ktlogo adres surey lrtajerjeGwaj jen nastepujacy, www.f"v.pl.

2. W umowie ubezkttemi zatwrti na radzy radctunek UbezupKlktv - rot-ow"-uny Je" donaczyc bbaipMawnu OWO, ktore mty swtklowani-s do tej umowy ubeawiesia, m pbficfe feb za zgod Ubezpieczonogo na l-rnym bawkim mobAu.

W przypadku urny Ubrnptet"erx, w ktorej f"rx ochrtwy uciapien renniwlej rozpoczyna sa pdrzeaj ntt w drnu wwarda wrenny ubezktzania, owu powiny byc doroczne Ubezpsaonemu prz objeciem go ochrone uCzptozeniowej. Przekazaz OWU na bawkim roslitku, wymaga lrtawiesi zgody Uwag"saongu. lta lrtadane PZU SA Ubezpieczajacy zozowiany JaWl prazJstwtki dowody wirtwst" tej powJmokit.

3. Z zachowaniem pozostalych, reazmianowych ponawlewi umowy ulrtawiesia, stroy postanawile, fe przed dnem plnolnosci sfotekit ubezptozawieniu" PZU SA wysle e-mail na adres poczty aлектронной, ktory ubeptawiaJacy podal przy zawarciu te) umowy, i Womajami dobytzymi plnolnosci, w tym i lrtic"m, dziki ttoemu ubezptawiaJacy meda oplackit skladyk ub"placazlanone.

Potwierdzam dane kontaktowe

WOJCIECH GRYGLASZEWSKI BIURO RZECZOZNAWCA MAJATKOWEGO E-

maS: wofded@teurczecOTZnawcy.pl Telifion: +48606592052

Data zawarcia umowy: 22.09.2022
Biuro: ul. Orzeszkowej 181/1-1, 60-778 P
ul. E. Orzeszkowej 181/1-1, 60-778 P
tel. 61 630 81 29, wojciech@urczecOTZnawcy.pl
NIP 91-626 182-84-85-004

—wczew dy"lybrcz" obezpkaoed pozyska" ode mnie infumega w cekl ustetienia moidi potrzeb i wymaga codo rakresu ochrony ubspfczleniow")
m ikotny"akionu zaplaci:
p. BIURO RZECZOZNAWCA MAJATKOWEGO
Wspzechyyslswitwii
U. E. Oeestowj 103*60-778 Poznali
JL*6 NIP 9W-17*4*Rcoi?S*AK*O

Beeu i"i2b7lirt

WOJCIECH GRYGLASZEWSKI BIURO 1
RZECZOZNAWCA MAJATKOWEGO

rtalJLc lpolJphutoJbf

n

l"lb
ltauqz i"iW asKMMi PZU SA

C 801102102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awawrt fali wypadku (ki lcbow achtoent)

10H770583/pc:100000434041079/BE20 PIN: 8756

(801102 102 pzu.pl

2/2