

## OPERAT SZACUNKOWY

Dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności  
nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej nr 19  
wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej  
i w częściach wspólnych budynku i urządzeń

położonej w Poznaniu przy ul. Umińskiego 7,  
obręb Wilda, powiat M. Poznań



Autor operatu:

**Izabella Burzyńska** rzeczoznawca majątkowy, świadectwo nadania uprawnień zawodowych nr 7669 w zakresie szacowania nieruchomości wydane przez Ministra Rozwoju

Poznań, dnia 21 grudnia 2025 r.



*Izabella Burzyńska*

## Spis treści

1.	Przedmiot i zakres wyceny .....	3
2.	Cel wyceny .....	3
3.	Podstawa formalna wyceny .....	3
4.	Podstawy prawne .....	3
5.	Daty istotne dla określenie wartości nieruchomości .....	3
6.	Źródła danych o nieruchomości .....	3
7.	Opis nieruchomości .....	4
8.	Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej .....	12
9.	Analiza i charakterystyka rynku lokali mieszkalnych .....	13
10.	Metodologia wyceny .....	14
11.	Określenie wartości nieruchomości lokalowej .....	15
12.	Wartość dla wymuszonej sprzedaży .....	18
13.	Wyniki wycen i ich uzasadnienie .....	18
14.	Zastrzeżenia i klauzule .....	19
15.	Załączniki .....	19

## 1. Przedmiot i zakres wyceny

### Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 19 o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej i w częściach wspólnych budynku i urządzeń, położonej w Poznaniu przy ul. Umińskiego 7.

Dla nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO2P/00117800/2. Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO2P/00006569/9.

### Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, tj. prawie własności nieruchomości gruntowej i w częściach wspólnych budynku i urządzeń.

## 2. Cel wyceny

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## 3. Podstawa formalna wyceny

Wycenę sporządza się na podstawie zlecenia z dnia 10.12.2025 r. pomiędzy Kancelarią Syndyka Sebastian Grysiak, będącym Syndykiem masy upadłości Barbary Krasieńskiej a firmą Wycena Nieruchomości Izabella Burzyńska Rzeczoznawca Majątkowy.

## 4. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2025 r., poz. 1080),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2025 r., poz. 1508),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832),
- posiłkowo (nie ujęte w przepisach prawa) Standardy zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Zawodowych.

## 5. Daty istotne dla określenie wartości nieruchomości

Operat szacunkowy wykonano:

- w dniu 21.12.2025 r.
- według stanu na dzień 18.12.2025 r.
- na poziomie cen na dzień 21.12.2025 r.
- na podstawie oględzin nieruchomości z dnia 18.12.2025 r.

## 6. Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 18.12.2025 r.,
- Badanie zapisów ksiąg wieczystych nieruchomości nr PO2P/00117800/2, PO2P/00006569/9,
- analiza zbioru danych rejestru cen i wartości prowadzonego przez Ośrodek Badań Rynku Nieruchomości z siedzibą w Poznaniu oraz własna baza danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego,
- badanie zapisów urbanistycznych dla wycenianej nieruchomości – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr LXXXVIII/1670/VIII/2023

Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania,

- dokumentacja i informacje przekazane od współwłaścicielki nieruchomości,
- dane z biur pośrednictwa i obrotu nieruchomościami w zakresie popytu i podaży oraz elementów rynkowych kreujących wartość nieruchomości,
- akt notarialny,
- obliczenia własne.

#### **Materiały pomocnicze**

- Materiały szkoleniowe rzeczoznawcy majątkowego.

## **7. Opis nieruchomości**

### **7.1 Wstęp**

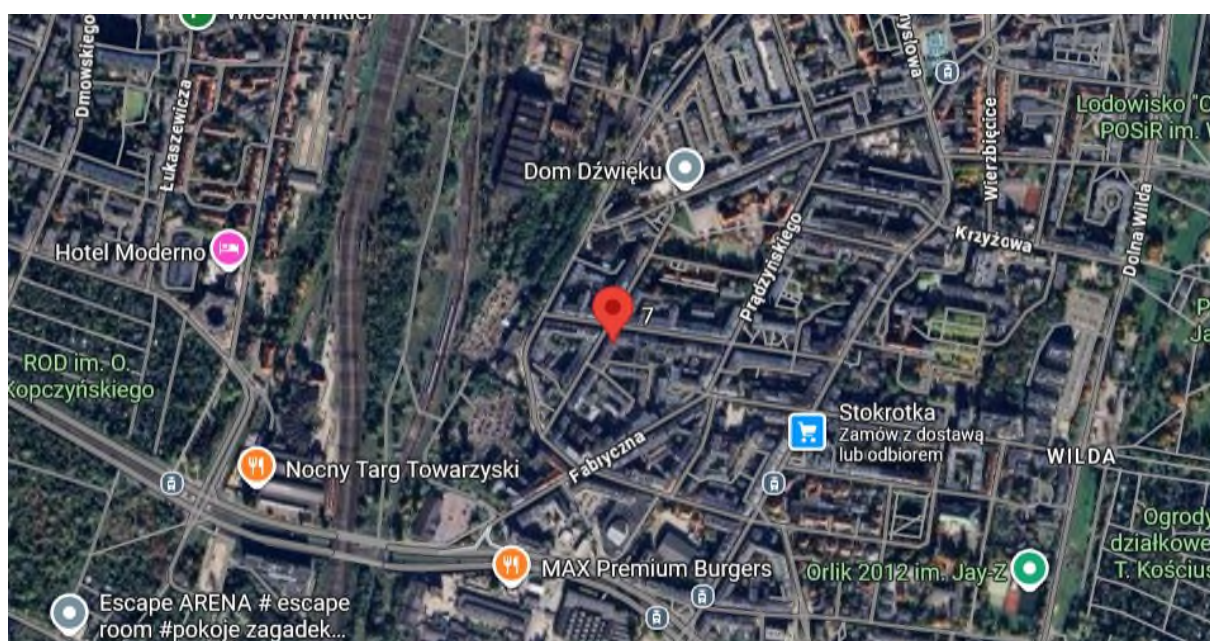
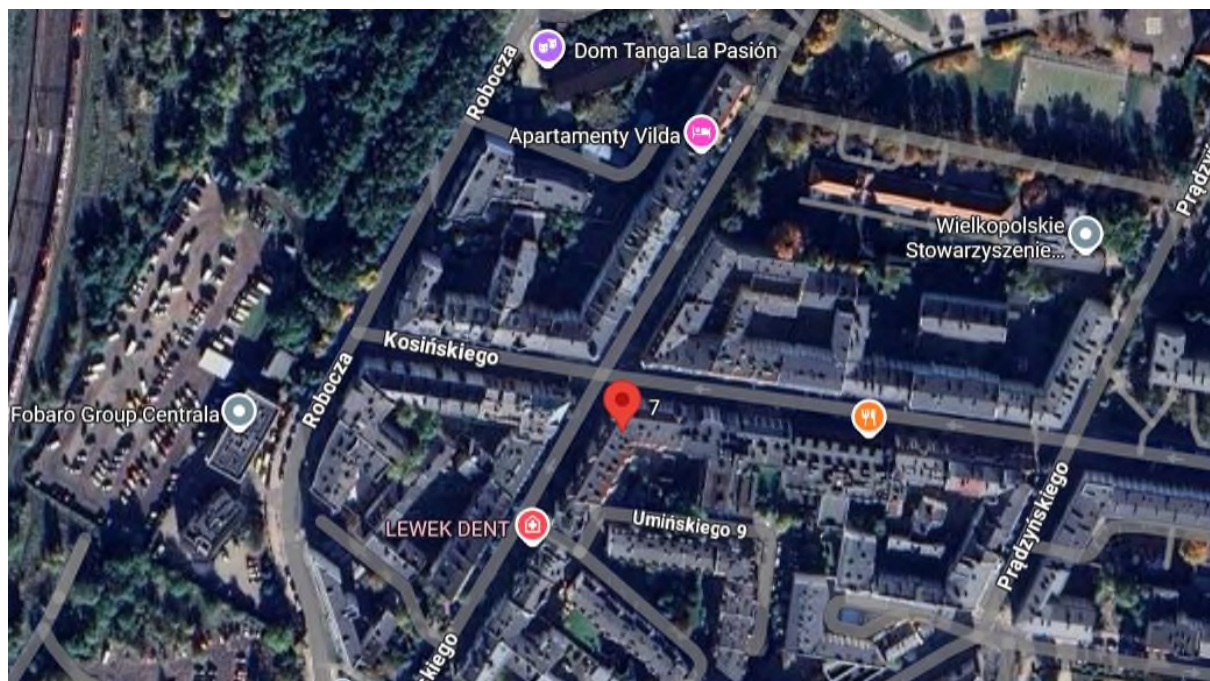
#### **Położenie ogólne**

Poznań jest jednym z najstarszych oraz największych miast Polski, stolicą województwa wielkopolskiego. Położony w północno-zachodniej części kraju. Powierzchnia miasta wynosi ponad 260 km<sup>2</sup>, liczba ludności około 550 tysięcy osób. Poznań to miasto o wysokim stopniu urbanizacji (ponad 44 % powierzchni stanowią tereny zabudowane) oraz o wysokim poziomie infrastruktury technicznej. W mieście znajduje się ponad 240 tys. mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania to 64,4 mkw. Około 80% mieszkańców mieszka w zabudowie wielorodzinnej. Prawie połowa mieszkań (43%) powstała przed 1970 r., 34% powstało w latach 1971-1988, zaś 23% wybudowano po 1989 r. Najwięcej mieszkań jest własnością osób fizycznych (56%) i spółdzielni mieszkaniowych (36%). Mieszkania komunalne stanowią około 6%. Rocznie powstaje blisko 3 tys. nowych mieszkań (najwięcej w rejonie Naramowic, Łazarza oraz na Piątkowie). W strukturze nowego budownictwa mieszkaniowego dominują deweloperzy (80% efektów) oraz inwestorzy indywidualni (19%). Położony jest nad rzeką Wartą oraz w dolinach mniejszych cieków (Bogdanki, Cybiny i Główniej). W mieście dominuje przemysł farmaceutyczny, motoryzacyjny, elektromaszynowy, chemiczny i spożywczy. Funkcjonuje tu ponad 100 tys. podmiotów gospodarczych, a liczba podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego jest jedną z najwyższych w Polsce. Według prowadzonego corocznego rankingu miast Polski pod względem atrakcyjności inwestycyjnej, Poznań jest niezmiennie kwalifikowany w ścisłej czołówce wśród miast wojewódzkich. Obecnie jest jednym z czterech miast wojewódzkich charakteryzujących się najwyższą atrakcyjnością inwestycyjną i najniższym stopniem ryzyka inwestycyjnego. Główne atuty Poznania które wpływają na atrakcyjność dla inwestorów zagranicznych to: potencjał kapitału ludzkiego, wysoka jakość życia, rozwinięta sieć połączeń komunikacyjnych (krajowych i zagranicznych) oraz dostępność nowoczesnych powierzchni biurowych. Silny rozwój gospodarczy, dostęp do infrastruktury (autostrada A2, port lotniczy Poznań-Ławica obsługujący milion pasażerów rocznie), Międzynarodowe Targi Poznańskie (corocznie ponad 80 zróżnicowanych tematycznie imprez i wystaw) czy cykliczne imprezy kulturalne czynią Poznań miejscem atrakcyjnym zarówno dla inwestorów, przedsiębiorców jak i turystów. Bogata oferta edukacyjna dla studentów sprawia, że Poznań jest jednym z ważniejszych ośrodków akademickich w kraju. Działa tu 28 uczelni wyższych w tym 8 państwowych i 20 niepaństwowych, chętni wybierają spośród 200 kierunków. Atrakcje turystyczne stanowią nie tylko zabytki architektury (renesansowa zabudowa Starego Rynku z ratuszem), ale także liczne tereny zielone, w tym rezerwat przyrody Morasko. Ważnym miejscem sportu i rekreacji jest jezioro Malta (organizowane są tu międzynarodowe imprezy sportowe na torach regatowych, dostępne jest także nowoczesny kompleks basenów i termy). Poznań to także ważny ośrodek konferencyjny, rocznie odbywa się tu 300 konferencji i kongresów. Badania jakości życia w Poznaniu potwierdzają, że miasto oferuje dobre warunki do życia.

## 7.2 Lokalizacja i otoczenie

Nieruchomość położona jest w Poznaniu przy ul. Umińskiego 7. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zwarta zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz punkty handlowo-usługowe. Budynki użyteczności publicznej (m.in. sklepy, punkty usługowe, placówki oświaty, urząd pocztowy, stacja paliw, Komisariat Policji, Urząd Skarbowy) zlokalizowane są w zasięgu nieruchomości. W odległości około 400 m znajdują się przystanki komunikacji autobusowej i tramwajowej. W odległości około 900 m znajduje się Park im. Sw. Jana Pawła II. Centrum Poznania oddalone jest o około 2 km.

Szczegółowe usytuowanie i okolicę nieruchomości przedstawiają poniższe mapy:



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Poniżej dokumentacja fotograficzna stanu otoczenia nieruchomości i drogi dojazdowej:



### 7.3 Droga dojazdowa

Nieruchomość gruntowa, na której usytuowany jest przedmiotowy lokal, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Umińskiego. Jest to droga utwardzona o nawierzchni asfaltowej.

### 7.4 Stan techniczno-użytkowy

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 19 zlokalizowany jest na III piętrze w budynku przy ul. Umińskiego 7. Udział w prawie własności nieruchomości gruntowej i w częściach wspólnych budynku wynosi 3/100. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 84,91 m<sup>2</sup> (powierzchnię użytkową przyjęto na podstawie aktu notarialnego, udostępnionego przez współwłaściciela). Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, skrytki, łazienki z wc i korytarza. Do lokalu przylega balkon. Lokal nie posiada przynależności. Nieruchomość jest w przeciętnym standardzie wykończenia i stanie technicznym. Materiały wykazują przeciętne zużycia technicznego, zgodne z codziennym użytkowaniem nieruchomości. Niektóre elementy wykończenia (tj. zalany sufit w jednym pomieszczeniu, ślady zabrudzeń na ścianach oraz instalacje elektryczna w części gniazdek nie działa) wykazują większe zużycie techniczne – konieczność poniesienia nakładów finansowych na wymianę lub przeprowadzenie prac remontowych. Budynek, w którym znajduje się lokal, stanowi kamienicę, wybudowaną w 1903 r. Budynek posiada sześć kondygnacji nadziemnych i jedną podziemną (piwnice). Budynek nie jest wyposażony w windę.

Nieruchomość jest wyposażona w następujące instalacje:

- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- gazową,
- energii elektrycznej,
- centralnego ogrzewania,
- grzejniki.

Struktura pomieszczeń i wykończenie lokalu mieszkalnego:

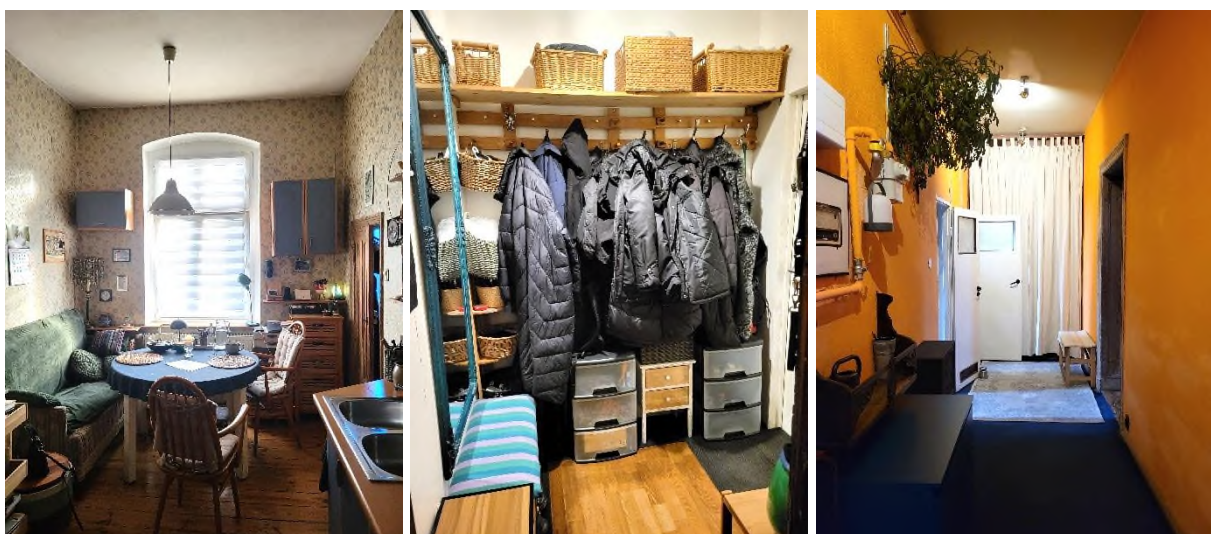
- stolarka okienna PCV,
- przedsionek – na podłodze panele, ściany malowane, drzwi wejściowe,
- korytarz – na podłodze wykładzina dywanowa, na ścianach tapeta, szafa wnękowa,
- kuchnia – na podłodze deski drewniane, na ścianach tapeta, skrytka,
- pokój – na podłodze deski drewniane, ściany malowane, wyjście na balkon,
- pokój – na podłodze deski drewniane, ściany malowane,
- pokój – na podłodze wykładzina dywanowa, ściany malowane, ślady zalania na suficie,
- łazienka z wc – na podłodze i ścianach płytki, wyposażenie: prysznic, ubikacja, umywalka.

Poniżej dokumentacja fotograficzna z dnia oględzin przedstawiająca przedmiotowy budynek oraz lokal mieszkalny.

### Budynek



### Lokal mieszkalny





## 7.5 Określenie stanu nieruchomości – stan prawny

Dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej urzędowo księgę wieczystą nr PO2P/00117800/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W dniu 18.12.2025 r. dokonano badania ww. księgi wieczystej na portalu: <https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl>:

### DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		---
Lokal			
			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 POZNAŃ		---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	719
Przeznaczenie lokalu	UMIŃSKIEGO LOKAL MIESZKALNY		

Opis lokalu (*rodzaj izby - liczba*) POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1,  
KORYTARZ - 1, SKRYTKA - 1

Przyłączenie - numer księgi wieczystej  
(*nieruchomość, z której wyodrębniono lokal*) Lp. 1. / 00006569 /

Odrębność (*lokal stanowi odrębną nieruchomość*) TAK

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 84,9100 M2

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej W ŁAMIE 8 WPIS: PO WYDZIELENIU Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KW. 6569. NA PODSTAWIE WNIOSKU L.DZ.KW. 11575-7/95. WPISANO DNIA 29 SIERPNI 1995 ROKU ;

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 1

Nr podstawy wpisu

---

#### DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1. ---

Numer prawa 1

Rodzaj prawa UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali Lp. 1. 3 / 100

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal PO2P / 00006569 / 9 14

Rodzaj zmiany Lp. 1. W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU ZABUDOWANEGO NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TEGO GRUNTU ZMIENIONO WPIS W POLU 1.11.1.6 ORAZ WYKREŚLONO WPIS W POLU 1.11.1.4

Nr podstawy wpisu

6

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu

---

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 1

#### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

6

**ZAŚWIADCZENIE NR 16, SPRAWA NR GN-X.6826.4.90.2019**, L.DZ. 02042401472, 2024-04-02, PREZYDENT MIASTA POZNANIA; 71, PO2P/00117800/2  
(*wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej*)  
DZ. KW./PO2P/00009283/24/001, 2024-04-09 11:36:00, 2024-07-09-14.05.22.368666, TAK  
(*rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu*)

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

### Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności</i> )		
Lp. 1. 2	3 /4	---
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i> )		
<b>STEPHANE GEORGES BOROUKHOFF, MARCEL, ODILE</b>		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności</i> )		
Lp. 1. 3	1 /4	---
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )		
<b>BARBARA EWA KRASIŃSKA, ADAM, EMILIA, 64120400586</b>		

### Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WE WNIOSKU Z ŁAMU 5 UJAWNIONO DZKW. 11575-77/95, DO WNIOSKU PRZYJĘTO NR 11575/95 ;	Nr podstawy wpisu ---
--	--	--------------------------

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 5486/2010, 2010-09-13, MAREK GLANOWSKI, POZNAŃ; 14-18 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./PO2P/00016489/10/001, 2010-09-14 08:58:20, 2010-10-18-10.15.49.668481, NIE, 14-18 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
3	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 5486/2010, 2010-09-13, MAREK GLANOWSKI, POZNAŃ; 14-18 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./PO2P/00016489/10/002, 2010-09-14 08:58:20, 2010-10-18-10.15.49.668481, NIE, 14-18 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

### DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM Z DNIA 1 LUTEGO 2021 ROKU OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ BARBARY KRASIŃSKIEJ, OSOBY FIZYCZNEJ NIE PROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ. WYZNACZONO SYNDYKA RADOŚLAWA STOLECKIEGO.	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	7
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	

Treść wpisu

ROSZCZENIE O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ NA  
RZECZ MIASTA POZNAŃ WOBEC KAŻDOCZESNEGO  
WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ  
PROWADZONA JEST NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr  
podstawy  
wpisu

- 5 **POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI BARBARY KRASIŃSKIEJ**, XI GU 1637/20, 2021-02-01, SĄD REJONOWY POZNAŃ, STARE MIASTO W POZNANIU, WYDZIAŁ XI GOSPODARCZY DO SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, POZNAŃ; 61  
*(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)*  
DZ. KW./PO2P/00030180/21/001, 2021-05-14 11:08:00, 2021-10-15-11.46.17.312354, NIE, 43-46  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
- 7 **ZAŚWIADCZENIE NR 16, SPRAWA NR GN-X.6826.4.90.2019**, L.DZ. 02042401472, 2024-04-02, PREZYDENT MIASTA POZNANIA; 71, PO2P/00117800/2  
*(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)*  
DZ. KW./PO2P/00009283/24/002, 2024-04-09 11:36:00, 2024-07-09-14.05.22.368666, TAK  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1. ---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	<b>172448,00</b> (STO SIEDEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI OSIEM) <b>ZŁ</b>
Odsetki ( <i>rodzaj</i> )	ZMIENNE
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI W POSTACI RAT KAPITAŁOWYCH, RAT ODSETKOWYCH, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE LUB ZWŁOKĘ I KOSZTÓW POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z TYTUŁU UMOWY NR KH/0734/07/2010 Z DNIA 08 WRZEŚNIA 2010 ROKU
Termin zapłaty	2040-01-12
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 1. <b>BANK MILLENNIUM S.A.</b> , WARSZAWA, 00137972800000
Lp. 2. ---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	<b>78979,00</b> (SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ) <b>ZŁ</b>
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 3
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 1. <b>PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI</b> , KRAKÓW, 366365583

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr  
podstawy  
wpisu

- 4 **OŚWIADCZENIE BANKU**, 2010-09-23, BANK MILLENNIUM S.A. W WARSZAWIE; 32  
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./PO2P/00016528/10/001, 2010-09-14 11:52:39, 2010-10-18-10.36.04.375998, NIE, 25-26  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
- 8 **POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE NADANIA KLAUZULI WYKONALNOŚCI**, II CO 184/25,  
2025-03-24, SĄD REJONOWY POZNAŃ - NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU, WYDZIAŁ II  
CYWILNY, POZNAŃ; 93-94  
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./PO2P/00012588/25/001, 2025-04-25 11:41:00, 2025-06-09-07.44.31.571486, NIE, 78-79  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
- 9 **NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ  
WYKONALNOŚCI**, VI NC-E 2355213/19, 2020-03-10, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W  
LUBLINIE, VI WYDZIAŁ CYWILNY; 95  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./PO2P/00012588/25/001, 2025-04-25 11:41:00, 2025-06-09-07.44.31.571486, NIE, 78-79  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
- 11 **POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU**, 2025-08-07, REFERENDARZ SĄDOWY  
SĄDU REJONOWEGO POZNAŃ - STARE MIASTO W POZNANIU, POZNAŃ; 108  
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu -  
numer karty akt)  
DZ. KW./PO2P/00018000/25/002, 2025-06-25 09:50:00, 2025-08-28-11.55.17.420304, TAK  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Inny wpis, roszczenie i hipoteka wpisane w III i IV dziale księgi wieczystej nie wpływają na wartość rynkową nieruchomości. Wycenę dokonuje się przy założeniu braku obciążeń na nieruchomości.



Izabella Burzyńska

## 8. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej

W myśl art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Teren, na którym znajduje się wyceniany lokal nie jest objęty aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, przedmiotowa nieruchomość (nieruchomość gruntowa, na której znajdują się przedmiotowe nieruchomości) znajduje na obszarze oznaczonym jako MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.

## 9. Analiza i charakterystyka rynku lokali mieszkalnych

Dla określenia wartości rynkowej wycenianego lokalu mieszkalnego przeprowadzono analizę rynku lokalnego miasta Poznania, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu Wilda.

### Cechy analizowanego rynku:

- rynek wtórny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej,
- obszar badania – miasto Poznań, obręb Wilda,
- charakter prawa do nieruchomości – prawo własności lokali wraz z udziałem w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku,
- zakres czasowy badania – analiza 2 lata wstecz od daty wyceny.

Analiza rynku lokali mieszkalnych wg powyższych kryteriów została opracowana na podstawie własnych analiz w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych, położonych w Poznaniu w obrębie Wilda.

Zanotowane ceny transakcyjne zawierały się w przedziale od 549 167 zł do 1 363 100 zł, co w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dawało ceny od 9 274,25 zł/m<sup>2</sup> do 16 177,31 zł/m<sup>2</sup>. Średnia cena wynosiła 10 841,14 zł/m<sup>2</sup>. Powierzchnie użytkowe lokali zawierały się w przedziale 47,24 – 89,80 m<sup>2</sup>.

W dalszym toku analizy odrzucono transakcje:

- nieruchomości położonych w nowszych budynkach,
- nieruchomości o powierzchni użytkowej poniżej 70 m<sup>2</sup>,
- odbiegające ceną od średnich z wybranej próby.

W ten sposób uzyskano wystarczającą ilość transakcji do przeprowadzenia procesu wyceny.

Ceny transakcyjne zawierały się w przedziale od 795 000 zł do 910 000 zł, co w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosiło od 9 606,59 zł/m<sup>2</sup> do 10 133,63 zł/m<sup>2</sup>. Średnia cena wynosiła 9 819,68 zł/m<sup>2</sup>. Powierzchnie użytkowe lokali zawierały się w przedziale 81,80 – 89,80 m<sup>2</sup>.

Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie i mające wpływ na ich cenę wskazano: standard i stan techniczny lokalu, piętro i pomieszczenie przynależne. W toku analizy nieruchomości podobnych pod względem cech rynkowych pominięto cechy tj. odległość od: centrum Poznania, budynków użyteczności publicznej, terenów zielonych i rekreacyjnych, przystanków komunikacji miejskiej, stan techniczno-użytkowy budynku, powierzchnię użytkową, natężenie ruchu kołowego i pieszego, z uwagi na te same stany w odniesieniu do wycenianego lokalu.

Dodatkowo przeanalizowano tendencję zmiany cen w związku z wpływem czasu, obliczenia dokonano w oparciu o zebraną próbę transakcji oraz analizy ogólnopolskie, usuwając przy tym wartości odbiegające w celu uniknięcia zafałszowania wyniku. Biorąc pod uwagę trend liniowy zauważono wzrost cen w badanym rejonie. A zatem dokonano aktualizacji cen przyjmując średnioroczny wzrost cen w badanym okresie na poziomie 4% i ceny nieruchomości przyjętych do wyceny skorygowano odpowiednio trendem rosnącym.

Po uwzględnieniu korekty z uwagi na upływ czasu zanotowane transakcje zawierały się w przedziale 9 734,68 – 10 403,86 zł/m<sup>2</sup>. Średnia wynosiła 10 168,43 zł/m<sup>2</sup>.

Ponadto podczas ogólnej analizy wszystkich zebranych transakcji stwierdzono, że na badanym obszarze rynku występuje pewna zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m<sup>2</sup>), a powierzchnią lokalu (m<sup>2</sup>). W analizowanym przypadku dochodzi do zależności odwrotnie proporcjonalnej, tzn., że wraz ze wzrostem powierzchni lokalu, jednostkowa cena transakcyjna spada.

## 10. Metodologia wyceny

W niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową nieruchomości lokalowej nr 19 o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej i w częściach wspólnych budynku i urządzeń, położonej w Poznaniu przy ul. Umińskiego 7.

Definicję wartości rynkowej określa art. 151 ust.1 zgodnie z którą, Wartość rynkową *nieruchomości* oznacza szacunkową kwotę, 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 rozeznaniami i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Przepis art. 150 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, iż wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości. Zgodnie § 3 ust 1. ww. rozporządzenia określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości *nieruchomości* przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za *nieruchomości* podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące *nieruchomości* podobne od *nieruchomości* wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy *nieruchomości* podobnych do *nieruchomości* wycenianej.

Podejście dochodowe polega na określaniu wartości *nieruchomości* przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z *nieruchomości*. Stosuje się je przy wycenie *nieruchomości* przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości *nieruchomości* przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia *nieruchomości*. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

W przedmiotowym przypadku właściwym podejściem jest podejście porównawcze. Zgodnie § 4 ww. rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

W podejściu porównawczym stosuje się:

- **metodę porównywania parami,**
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku.

**Metoda porównywania parami** – porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej – do porównania przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie przedmiotowej nieruchomości 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w

drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Ze względu na dostępną ilość transakcji lokali mieszkalnych położonych w podobnych budynkach w obrębie Wilda w Poznaniu, niniejsza wycena oparta jest na metodzie porównywania parami. Dobór nieruchomości do porównań o zbliżonej lokalizacji, architekturze i parametrach w najlepszym stopniu odda podobieństwo tych nieruchomości do nieruchomości wycenianej. Zgodnie z powyższym wyceny prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej i w częściach wspólnych budynku dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

W niniejszej wycenie uwzględniono także przypadający udział w części wspólnej budynku oraz w udziale nieruchomości gruntowej. Analiza rynku pokazuje, iż wielkość przypadających udziałów nie ma wpływu na wartość nieruchomości, ponieważ ich wielkości są zbliżone. Wszystkie ceny transakcyjne to ceny łączne nieruchomości (bez podziału na wartość lokalu i przypadających udziałów). Przepis § 32 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny wskazuje, iż na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanowionego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej.

Określona w niniejszym operacie wartość przedmiotu wyceny nie uwzględnia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

## 11. Określenie wartości nieruchomości lokalowej

### 11.1 Ustalenie cech rynkowych i ich ocena

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości z analizowanej grupy na badanym rynku oraz poprzez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków, posiłkując się preferencjami potencjalnych nabywców nieruchomości.

Przyjęto następujące cechy:

<b>Standard i stan techniczny</b>	<b>dobry</b> - nieruchomość jest w powyżej przeciętnym standardzie wykończenia, materiały wykazują mniejsze zużycie materiałów, atrakcyjny dla potencjalnych nabywców
	<b>przeciętny</b> - nieruchomość jest w przeciętnym standardzie wykończenia, materiały wykazują przeciętne zużycie materiałów
<b>Piętro</b>	<b>bardzo dobre</b> - I piętro
	<b>dobre</b> - II lub III piętro
<b>Pomieszczenie przynależne</b>	<b>jest</b> - do lokalu przynależy pomieszczenie
	<b>brak</b> - lokal nie posiada przynależności

### 11.2 Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb przeprowadzenia porównawczego toku obliczeniowego określającego poszukiwaną wartość, zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku nieruchomości, wybrano transakcje, które oceniono jako najbardziej przystające i odwzorowujące rynek nieruchomości podobnych z nieruchomością będącej przedmiotem wyceny i mogą być poddane procesowi korygowania.

Zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

L.p.	Cechy	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
Nr nieruchomości w bazie		-----	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Data transakcji		-----	2024-04-19	2025-08-06	2025-04-17
Cena nieruchomości [zł]		-----	795 000	840 000	910 000
Miejscowość		<i>Poznań</i>	<i>Poznań</i>	<i>Poznań</i>	<i>Poznań</i>
Obręb		<i>Wilda</i>	<i>Wilda</i>	<i>Wilda</i>	<i>Wilda</i>
Aktualizowana cena jednostkowa przyjęta do wyceny [zł/m <sup>2</sup> ]		<i>do szacowania</i>	<i>10 366,75</i>	<i>9 734,68</i>	<i>10 403,86</i>
1	Standard i stan techniczny	<i>przeciętny</i>	<i>dobry</i>	<i>przeciętny</i>	<i>dobry</i>
2	Piętro	<i>dobrze</i>	<i>dobrze</i>	<i>bardzo dobrze</i>	<i>dobrze</i>
3	Pomieszczenie przynależne	<i>brak</i>	<i>brak</i>	<i>jest</i>	<i>brak</i>

#### Nieruchomość podobna nr 1

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej z rynku wtórnego, położona w Poznaniu w obrębie Wilda. Lokal jest położony w kamienicy. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 81,80 m<sup>2</sup>. Nieruchomość jest w powyżej przeciętnym standardzie wykończenia. Lokal usytuowany na II piętrze. Lokal nie posiada przynależności.

#### Nieruchomość podobna nr 2

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej z rynku wtórnego, położona w Poznaniu w obrębie Wilda. Lokal jest położony w kamienicy. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 87,44 m<sup>2</sup>. Nieruchomość jest w przeciętnym standardzie wykończenia. Lokal usytuowany na I piętrze. Do lokalu przynależy pomieszczenie w piwnicy.

#### Nieruchomość podobna nr 3

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej z rynku wtórnego, położona w Poznaniu w obrębie Wilda. Lokal jest położony w kamienicy. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 89,80 m<sup>2</sup>. Nieruchomość jest w powyżej przeciętnym standardzie wykończenia. Lokal usytuowany na II piętrze. Lokal nie posiada przynależności.

### 11.3 Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami przyjętymi do porównań

Zestawiono nieruchomości podobne z nieruchomością wycenianą i skorygowano kolejno ceny transakcyjne nieruchomości podobnych ze względu na różniące je cechy z nieruchomością wycenianą i określono ostateczną wartość nieruchomości:

	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	2	3
	Cena nieruchomości porównawczej $C_p$ [zł/m <sup>2</sup> ]			10 366,75	9 734,68	10 403,86
L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł]		
1	Standard i stan techniczny	45%	301,13	-301,13	0,00	-301,13
2	Piętro	35%	234,21	0,00	-234,21	0,00
3	Pomieszczenie przynależne	20%	133,84	0,00	-133,84	0,00
<i>Sumy:</i>		100%	669,18	-301,13	-368,05	-301,13
Ceny skorygowane o sumę poprawek $C_w' = C_p + \Sigma \text{ popr}$ [zł/m <sup>2</sup> ]				10 065,62	9 366,63	10 102,73
Średnia arytm. cen skorygowanych [zł/m <sup>2</sup> ]				9 844,99		
Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]				84,91		
Wartość rynkowa (przed zaokrągleniem) [zł]				835 938,10		
Wartość rynkowa (po zaokrągleniu) [zł]				836 000,00		

Obliczono wartość jednostkową na poziomie 9 844,99 zł/m<sup>2</sup>. Pomnożono uzyskaną wartość jednostkową przez powierzchnię użytkową wycenianego lokalu (84,91 m<sup>2</sup>). Określono wartość rynkową nieruchomości na kwotę przed zaokrągleniem 835 938,10 zł, po zaokrągleniu 836 000 zł.

Wartość rynkową udziału w nieruchomości obliczono jako iloczyn wartości rynkowej nieruchomości oraz udziału w wysokości 1/4 (wysokość udziału w nieruchomości Barbary Krasieńskiej, zgodnie z aktem notarialnym nabycia i wpisem w księdze wieczystej).

$$W^R_U = 836\,000 \text{ zł} \times 1/4$$

$$W^R_U = 209\,000 \text{ zł}$$

#### WYNIK KOŃCOWY:

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 19 o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, tj. prawie własności nieruchomości gruntowej i części wspólnych budynku, zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Umińskiego 7, wynosi (po zaokrągleniu):

$$W^R_U = 209\,000 \text{ zł}$$

Słownie: dwieście dziewięć tysięcy złotych



## 12. Wartość dla wymuszonej sprzedaży

Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości. Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Stąd wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości  $\frac{1}{4}$  w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 19 o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, tj. prawie własności nieruchomości gruntowej i części wspólnych budynku, zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Umińskiego 7, określono na poziomie (75% wartości rynkowej):

$$W_{ws} = 156\,750 \text{ zł}$$

Słownie: sto pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych



## 13. Wyniki wycen i ich uzasadnienie

W procesie wyceny określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej na poziomie 836 000 zł, co w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wynosi 9 844,99 zł/m<sup>2</sup>. Wynik ten znajduje się poniżej poziomu skorygowanej ceny średniej z próby transakcyjnej przede wszystkim z uwagi na przeciętny standard wykończenia lokalu oraz usytuowanie na wyższym piętrze.

Określone wartości są możliwe do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Określone wartości są wartościami rynkowymi przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

W związku z powyższym wynik uznaje się za potwierdzony i uzasadniony.

#### 14. Zastrzeżenia i klauzule

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – opracowane przez PFSRM.
- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
- Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedazy oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Przedstawiona w treści operatu szacunkowa ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- W wyliczeniach mogą wystąpić nieistotne różnice wynikające z procedur liczenia w arkuszu Excel, gdyż nie stosowano funkcji „ustaw z dokładnością jak wyświetlono” i Excel używa w wyliczeniach wszystkie liczby po przecinku.
- Stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel dla którego został sporządzony.
- Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany 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.
- Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- Rzecznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.

#### 15. Załączniki

- 1) Kopia polisy OC.



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### **Wycena Nieruchomości Izabella Burzyńska Rzecznawca Majątkowy**

**60-162 Poznań, Międzyborska 10 / 6**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017860**

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 14/01/2025 - 13/01/2026**

**na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR**

**słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 465.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

**iExpert.pl Spółka Akcyjna**  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426330, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48