

BIURO WYCEN NIERUCHOŚCI FLIGIER ESTATE

KATARZYNA FLIGIER

Adres: 01-104 Warszawa, ul. Szulborska 3/5 l.284; Tel: 660 615 966; e-mail: Katarzyna_Fligier@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w Puszczykowie, obręb 0002 Puszczykowo Stare, gmina Puszczykowo, województwo wielkopolskie przy ul. Jarosławskiej 1 F, obejmujący wartość prawa własności do nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr PO2P/00100220/0.

CEL OPRACOWANIA

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Puszczykowie przy ul. Jarosławskiej 1F, według cen dzisiejszych i stanu na dzień oględzin, dla potrzeb prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych.

DATA OPRACOWANIA

16 czerwca 2018

Autor:

Katarzyna Fligier

Rzecznawca Majątkowy – uprawnienia państwowe nr 6239

Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



Warszawa; czerwiec 2018

Wyciąg z operatu

Opis nieruchomości	Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 748/2 o pow. 1859 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, całkowicie podpiwniczony położona w Puszczykowie, obręb 0002 Puszczykowo Stare, powiat poznański, województwo wielkopolskie, przy ulicy Józefowskiej 1F. Budynek mieszkalny jednorodzinny o pow. 350,22 m² budynek składa się z dwóch części: części wyższej – dwukondygnacyjnej, podpiwniczonej oraz części niższej – jednokondygnacyjnej, niepodpiwniczonej. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu, VII Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr KW PO2P/00100220/0.
Cel wyceny i zakres	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Puszczykowie przy ul. Jarosławskiej 1F, według cen dzisiejszych i stanu na dzień oględzin, dla potrzeb prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych.
Wartość rynkowa nieruchomości	<u>1 400 000 zł</u> (słownie: milion czterysta tysięcy złotych).
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	<u>1 120 000 zł</u> (słownie: milion sto dwadzieścia tysięcy złotych)
Data określenia wartości	16.06.2018 r.
Autor opinii	

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH DO WYCENY NIERUCHOMOŚCI	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	19
LOKALIZACJA.....	19
STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY OBIEKTU.....	19
STANDARD I FUNKCJONALNOŚĆ	19
LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	21
STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY OBIEKTU.....	21
STANDARD I FUNKCJONALNOŚĆ	21
9.3 WYBÓR NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH	22
LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	22
STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY OBIEKTU.....	22
STANDARD I FUNKCJONALNOŚĆ	22
LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	23
STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY OBIEKTU.....	23
STANDARD I FUNKCJONALNOŚĆ	23
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	24
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	24
× OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ	25
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	26
13. ZAŁĄCZNIKI	27

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 748/2 o pow. 1859 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, całkowicie podpiwniczonym położona w Puszczykowie, obręb 0002 Puszczykowo Stare, powiat poznański, województwo wielkopolskie, przy ulicy Józefowskiej 1F.

Budynek mieszkalny jednorodzinny o pow. 350,22 m² który składa się z dwóch części: części wyższej – dwukondygnacyjnej, podpiwniczonej oraz części niższej – jednokondygnacyjnej, niepodpiwniczonej.

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu, VII Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr KW PO2P/00100220/0.

1.2. Zakres wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Puszczykowie przy ul. Jarosławskiej 1F, według cen dzisiejszych i stanu na dzień oględzin. Zakres wyceny obejmuje również określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Puszczykowie przy ul. Jarosławskiej 1F, według cen dzisiejszych i stanu na dzień oględzin, dla potrzeb prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie z dnia 13.04.2018 r. od Syndyka masy upadłości – Pani Małgorzaty Jarosińskiej.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2015 r. poz. 1774)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.);

- Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (t.j. Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2004 roku, nr 43 poz. 296, z późn.zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z dnia 22.09.2004 ze zm.)

oraz niestanowiące przepisów prawa – traktowane jako podstawa metodologiczna, w oparciu o dorobek środowiska rzeczoznawców

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.3. Źródła danych merytorycznych do wyceny nieruchomości

W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech szacowanej nieruchomości korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:

- Badanie księgi wieczystej nr KW PO2P/00100220/0 udostępnionej w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dokonanego dnia 16.06.2018 r.,
- Uchwała Nr 191/2001/III z dnia 2001-03-19 W sprawie: zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego z 12.12.1994 r.
- Zbiór danych bazy danych EGiB.,
- Fragment mapy zasadniczej,
- Wizja lokalna dokonana w dniu 21.05.2018 r.,
- Analiza cen transakcyjnych dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych o podobnym charakterze położonych na terenie powiatu poznańskiego, udostępnione w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu;
- Własny bank informacji i analizy o stawkach i cenach transakcyjnych nieruchomości;
- Informacje uzyskane od P. Anelii Redelbach,
- Informacje o lokalnym i regionalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży oraz dane dotyczące transakcji na porównywalne nieruchomości (kupno - sprzedaż, najem) uzyskane w :
 - agencjach pośrednictwa i obrotu nieruchomości;
 - publikacjach branżowych oraz prasie lokalnej i specjalistycznej;
- Wyliczenia własne.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	16.06.2018 r.
Data określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny	16.06.2018 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	21.05.2018 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	21.05.2018 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny określono na podstawie badania księgi wieczystej nr PO2P/00100220/0 udostępnionej w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dokonanego dnia 16.06.2018 r.

Nr KW	PO2P/00100220/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
Dział I - Oznaczenie nieruchomości	
Położenie	PUSZCZYKOWO STARE
Sposób korzystania	ROLA
Nr działki; obręb	748/2
Obszar	1859 mkw.
Dział I-SP - Spis praw związanych z własnością	
	Brak wpisów
Dział II - Własność	
Właściciele	ANELIA REDELBACH, (córka OLEKSANDRA, OLENY), PESEL: 79112617727
Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia	
Nr wpisu	2
Rodzaj wpisu	ostrzeżenie
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI -SYGN. AKT KM 503/15 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU PAWEŁ TOMCZAK POLE 3.4.4. - DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ

Rodzaj zmiany Lp.1	SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL: BANK HANDLOWY W WARSZAWIE S.A. W SPRAWIE SYGN. AKT KM 565/15. EGZEKUCJĘ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU PAWEŁ TOMCZAK
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00001303700000
Komentarz do migracji	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1.
Dział IV – Hipoteki	
Numer hipoteki (roszczenia)	4
Rodzaj Suma (słownie)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA 955976,00 (DZIEWIĘCSET PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności /wierzytelność) Termin spłaty	ZABEZPIECZENIE KWOTY KAPITAŁU KREDYTU NR 5952107 2039-05-22
Inne informacje	ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI ZABEZPIECZA HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA ZAPISANA POD POZ.5
Wierzyciel hipoteczny	
Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1.	BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA SEKTOR BANKOWOŚCI DETALICZNEJ CITIGOLD O/POZNAŃ, WARSZAWA, 00001303700000
Numer hipoteki (roszczenia)	5
Rodzaj	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

Suma (słownie) waluta	477 988,00 (CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET OSIEMDZIESIĄT OSIEM) ZŁ
Odsetki	ZMIENNE, 5,23 %
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	ZABEZPIECZENIE ODSETEK ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI OD KREDYTU NR 5952107
Termin spłaty	2039-05-22
Inne informacje	KWOTĘ KAPITAŁU KREDYTU ZABEZPIECZA HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA ZAPISANA POD POZ.4
Lp.1 Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA SEKTOR BANKOWOŚCI DETALICZNEJ CITIGOLD O/POZNAŃ, WARSZAWA, 00001303700000
Numer hipoteki (roszczenia)	6
Rodzaj Suma (słownie)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA 171000,00 (STO SIEDEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności /wierzytelność)	ZABEZPIECZENIE KAPITAŁU POŻYCZKI NR 5988199
Termin spłaty	2030-07-17
Inne informacje	ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI ZABEZPIECZA HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA ZAPISANA POD POZ.7
Lp.1 Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00001303700000
Numer hipoteki (roszczenia)	7 HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Rodzaj Suma (słownie) Odsetki	85 500,00 (OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET) ZŁ ZMIENNE, 6,55 %
Wierzytelność i stosunek prawny	ZABEZPIECZENIE ODSETEK ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCIZ TYTUŁU

(numer wierzytelności /wierzytelność)	UMOWY POŻYCZKI NR 5988199
Termin zapłaty	2030-07-17
Inne informacje	KAPITAŁ POŻYCZKI ZABEZPIECZA HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA ZAPISANA POD POZ.6
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00001303700000
Numer hipoteki (roszczenia)	8
Rodzaj	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie)	899 999,72 (OSIEMSET DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 72/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności /wierzytelność)	ZABEZPIECZENIE POWÓDZTWA, POSTANOWIENIE XVIII C 1133/15 Z DNIA 03.08.2015 ROKU, POSTANOWIENIE XVIII C 1133/15 Z DNIA 18.08.2015 ROKU
Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	SKARB PAŃSTWA - SĄD REJONOWY POZNAŃ - GRUNWALD I JEŻYCE W POZNANIU, POZNAŃ, 30070588900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Komentarz do migracji	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	
1.	

Uwaga: Stosownie do przepisu art. 313 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, hipoteki ustanowione na nieruchomości wygasną po dokonaniu jej sprzedaży.

Wydruk z elektronicznej Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

5.2 Lokalizacja, opis i określenie stanu technicznego i użytkowego nieruchomości

5.2.1 Lokalizacja ogólna

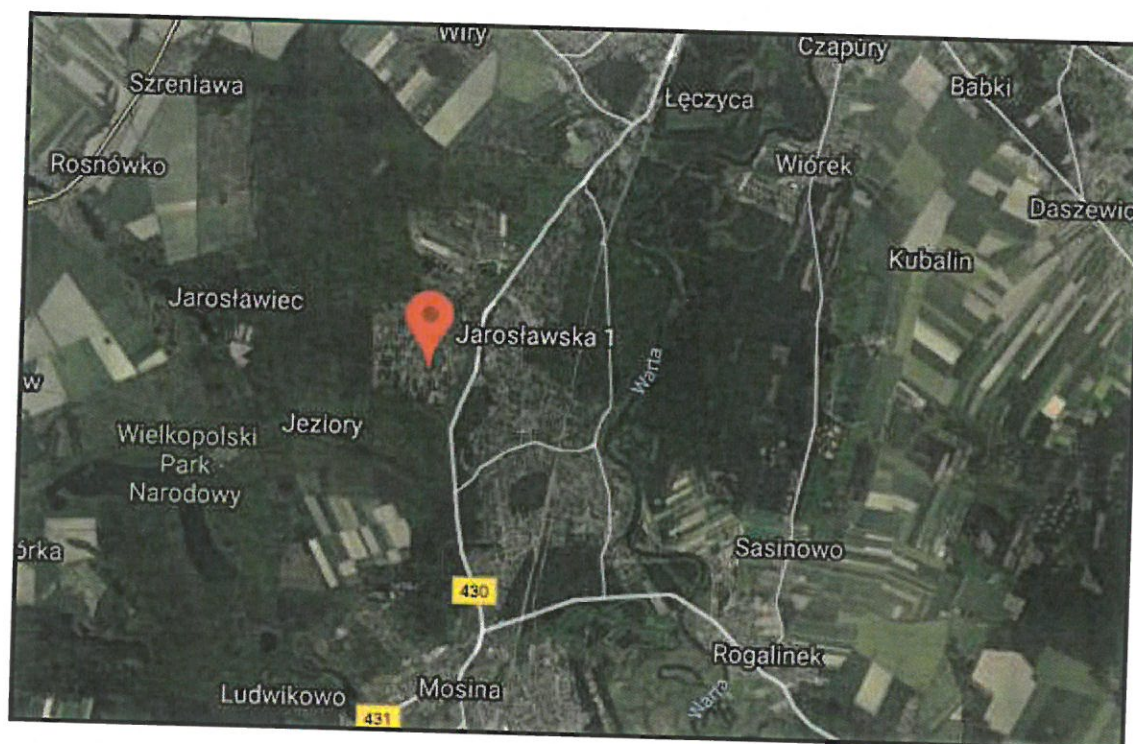
Miasto Puszczykowo położone jest w centralnej części województwa wielkopolskiego, w południowej części powiatu poznańskiego. Miasto graniczy z następującymi gminami: - od północy i północnego zachodu z gminą Komorniki, z pozostałych stron z gminą Mosina (od południa bezpośrednio z miastem Mosina).

Puszczykowo położone jest w odległości ok. 4,5 km od południowych i południowo – zachodnich granic administracyjnych Poznania oraz w odległości niespełna 2 km na południe od Lubonia. Wschodnia granica miasta przebiega wzdłuż rzeki Warty. Część Puszczykowa (dotyczy to głównie terenów lasów) znajduje się w Wielkopolskim Parku Narodowym. Pozostała część miasta pozostaje w granicach otuliny WPN.

Od strony wschodniej – wzdłuż Warty – Puszczykowo graniczy z Rogalińskim Parkiem Krajobrazowym. Skrajnie południowy fragment miasta (na południe od Kanału Mosińskiego) położony jest w obrębie Rogalińskiego Parku Krajobrazowego.

Puszczykowo powstało z połączenia czterech osad, przy czym granica pomiędzy Puszczykowem, a Puszczykówkiem uległa zatarciu, tak że obecnie można mówić o trzech wyraźnie wyodrębnionych częściach miasta: Puszczykowie stanowiącym główną jednostkę osadniczą, położonym na wysoczyźnie Starym Puszczykowie oraz Niwce (na południu). Przez miasto przebiega linia kolejowa relacji Poznań-Wrocław oraz droga wojewódzka Poznań-Mosina-Śrem. Puszczykowo położone jest w strefie przykrawędziowej, południkowo zorientowanej przełomowej doliny Warty, rozcinającej wysoczyznę morenową na głębokość średnio 20-30 m. W Puszczykowie znajdują się dwie szkoły Podstawowe, dwa gimnazja oraz liceum i gimnazjum sportowe.

Lokalizacja ogólna



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

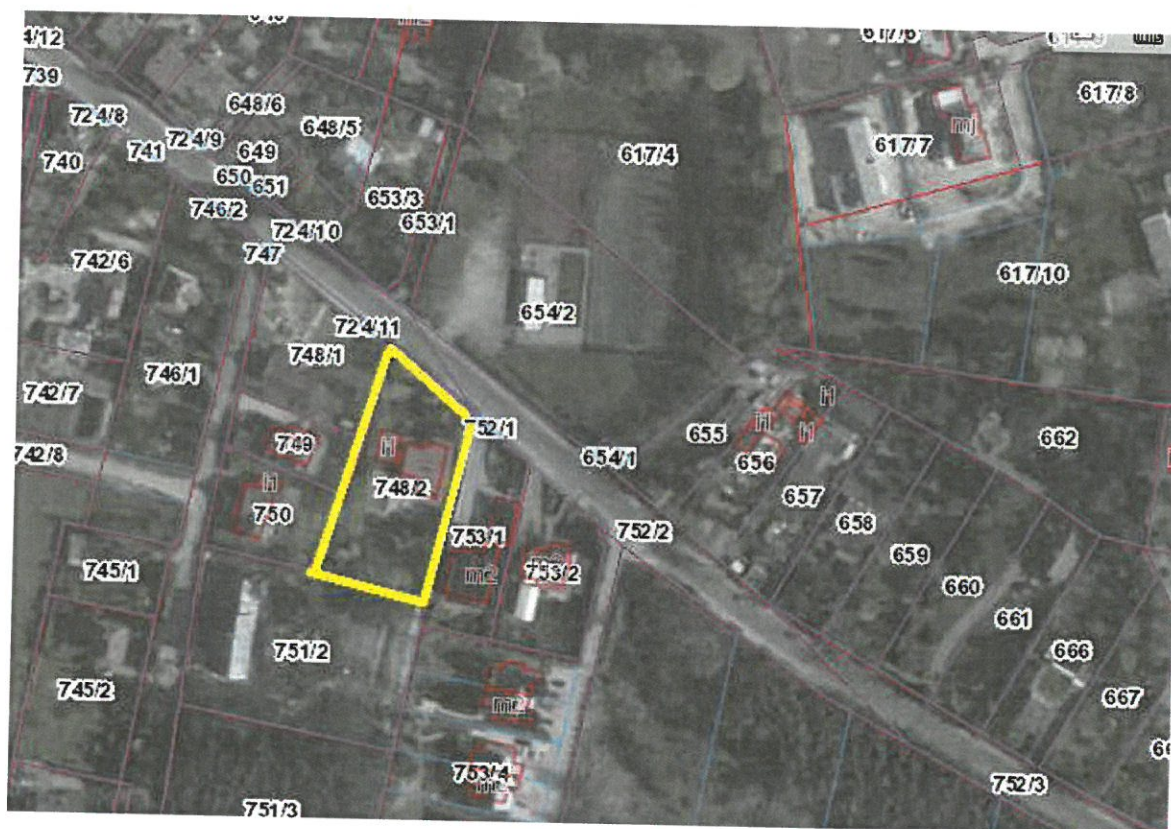
5.2.2 Lokalizacja szczegółowa

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Jarosławskiej, w odległości ok. 420 m od ulicy Wysokiej – drogi krajowej nr 430, kierunek Poznań – Śrem. Jarosławska jest ulicą o średnim natężeniu ruchu samochodowego. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Nieruchomość stanowi działka gruntu o nr ew. 748/2 o pow. 1859 m². Działka o regularnym kształcie, zbliżonym do prostokąta. Teren nieruchomości w zdecydowanej większości płaski, z wyjątkiem fragmentów gruntu wzdłuż wschodniej granicy działki, które stanowią zagospodarowane skarpy. Teren nieruchomości jest ogrodzony. Od frontu ogrodzenie murowane z cegły wapiennej – piaskowej oraz fragmentów stalowych, ażurowych z dwiema zautomatyzowanymi bramami wjazdowymi oraz furtkę. Z pozostałych stron ogrodzenie murowane. Od frontu grunt utwardzony kostką brukową. Z tyłu budynku wydzielono część rekreacyjną z basenem. Wokół basenu grunt utwardzony płytkami ceramicznymi. Na terenie posesji wykonano klinkierowe, terenowe murki i schody. W pozostałej części grunt w pełni zagospodarowany, porośnięty roślinnością oraz częściowo utwardzony kostką brukową.

Działka uzbrojona w: cieć elektryczną, gazową i kanalizacyjną. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej z urządzonymi ciągami pieszymi.

Rys. Fragment ortofotomapy przedmiotowego obszaru i najbliższego sąsiedztwa



<http://mapy.geoportal.gov.pl/>

5.2.3 Opis nieruchomości gruntowej

Nieruchomość gruntową, na której posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny, stanowi działka ewidencyjna nr 748/2 o pow. 1859 m².

Działka gruntu o następujący cechach:

kształt	regularny – prostokątny,
topografia	płaska;
usytuowanie	dobrze, w pierwszej linii zabudowy od ulicy, w rejonie zabudowy mieszkalnej;
budynki	budynek mieszkalny we frontowej części działki – od ulicy;
ogrodzenie	istniejące ze wszystkich stron.

5.2.4 Budynek mieszkalny

Omawiany obiekt jest budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym, wolnostojącym na wydzielonej i ogrodzonej działce, którego budowę zakończono w 1996 r. Budynek o pow. 316,80 m² który składa się z dwóch części: części wyższej – dwukondygnacyjnej, podpiwniczonej oraz części niższej – jednokondygnacyjnej, niepodpiwniczonej.

Część wyższa (mieszkalna) połączona jest z częścią niższą (rekreacyjną) poprzez oranżerię. Dodatkowo na gruncie znajduje się wolnostojący budynek garażu.

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczna,
- kanalizacyjna,
- wodna,
- gazowa,
- alarmowa,
- klimatyzacyjna,
- co. gazowe – piec dwufunkcyjny.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi: 350, 22 m².

Program funkcjonalny budynku i zestawienie pomieszczeń przedstawia się następująco:

Zestawienie p.u. budynku mieszkalnego i zestawienia pomieszczeń przedstawia się następująco:

Zestawienie p.u. budynku mieszkalnego						
I.p.	Parter		Poddasze		Piwnice	
1	kuchnia	10,27	pokój	14,36	garaż	27,00
2	Pokój dzielny i jadalnia	26,28	pokój	17,21	kotłownia	3,57
3	Pokój tarasowy	27,78	garderoba	10,69	wc	2,52
4	łazienka	2,80	sypialnia	18,60	pom. gosp.	6,52
5	gabinet	16,54	łazienka	6,85	pralnia	19,26
6	pokój	15,17	klatka schodowa	9,27	piwnica	22,27
7	łącznik	1,97			korytarz	9,78
8	oranżeria	13,34				
9	hall	11,72				
10	Pokój rekreacyjny	30,59				
11	łazienka	10,35				
12	korytarz i klatka schodowa	13,82				
13	wiatrołap	1,69				
		182,32		76,98		90,92
SUMA 350, 22 m ²						

Wykończenie wewnętrzne:

PARTER

Podłogi: w kuchni, wiatrołapie, pokoju tarasowym, oranżerii, sanitariatach i hallu na podłodze płytki ceramiczne i kamienne, w pokoju dziennym i w pomieszczeniach komunikacji podłoga drewniana; w jednym pokoju na podłodze wykładzina dywanowa, w pokoju rekreacyjnym podłoga częściowo wykończona płytkami, częściami wykładziną dywanową,

Ściany:

Pokoje – ściany malowane

Kuchnia – w tzw. pasie roboczym płytki ceramiczne w pozostałej części ściany malowane

Łazienka i wc – ściany wykończone płytkami ceramicznymi

Klatka schodowa – ściany wykończone panelami drewnianymi

Wypożyczenie sanitariatów:

WC – wyposażone w umywalkę, ustęp i pisuar

Łazienka wyposażona w kabinę prysznicową, ustęp i umywalkę.

PODDASZE

Podłogi: pokoje – podłogi drewniane, komunikacja- podłogi drewniane, łazienka – płytki ceramiczne

Ściany: w pokojach malowane, łazienka ściany wykończone płytkami ceramicznymi, Wypożyczenie sanitariatów: łazienka wyposażona w wannę, kabinę prysznicową, ustęp i umywalkę.

PIWNICE

Podłogi: większość podłóg w piwnicach wykończona wylewką betonową w pralni i wc podłoga wykończona płytkami ceramicznymi,

Ściany: w pralni i wc ściany wykończone płytkami ceramicznymi, w pozostałych pomieszczeniach ściany malowane.

W pokoju dziennym z jadalnią urządzono kominek. W jednym pokoju na poddaszu urządzono wejście na niewielką antresolę. Taras na poddaszu wykończony płytkami klinkierowymi.

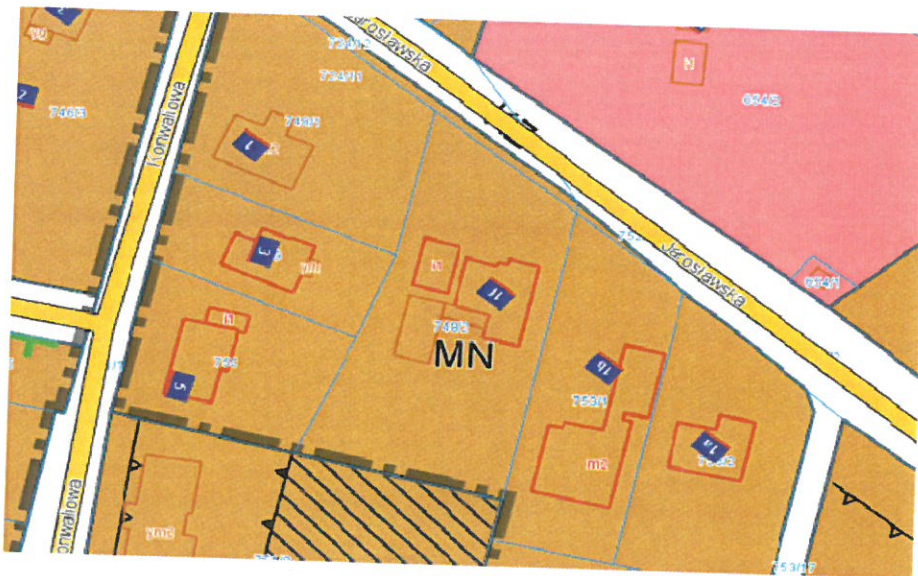
6. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie ustawą o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości będzie ustalane na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub takiej decyzji należy uwzględnić faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr 191/2001/III z dnia 19.03.2001 roku w sprawie aminy miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Puszczykowa Starego z 12.12.1994 r. w zakresie ustaleń realizacyjnych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

Zgodnie z powyższą Uchwałą teren na którym zlokalizowana jest nieruchomość leży w terenie oznaczonym symbolem MN - tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Poniżej zamieszczono fragment części graficznej mpzp dla wycenianej nieruchomości.



7. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenie powiatu poznańskiego.

Rodzaj rynku – rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
Obszar rynku – powiat poznański, najbliższe obręby
Okres badania – od lipca 2016 roku

Badano akty notarialne nieruchomości gruntowych będących przedmiotem transakcji kupna sprzedaży na rynku wtórnym. Dodatkowo przeprowadzono analizę lokalnego rynku nieruchomości, celem ustalenia stosunku podaży i popytu na budynki mieszkalne.

Na podstawie odnotowanych na analizowanym obszarze i segmencie lokalnego rynku nieruchomości danych transakcyjnych, stwierdzono, że średnia cena tego typu nieruchomości wyniosła: 4073 zł/m² a ceny wahały się w zakresie od 3075 zł/ m² do 4945 zł/ m². Kalkulacje wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przeprowadzono w oparciu o bazę danych transakcyjnych, z której odrzucono ceny skrajnie zawyżone i zaniżone. Rynek nieruchomości na analizowanym obszarze jest średnio rozwinięty. Największą aktywnością charakteryzuje się rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi, fakt ten wynika z dominującej funkcji występującej na analizowanym obszarze – mieszkalnictwo. Dotychczas utrzymująca się nadwyżka popytu w obrębie obu segmentów rynku lokalnego obecnie uległa zmniejszeniu, przy czym nadwyżka ta nadal występuje, wynika to z atrakcyjności analizowanego obszaru w skali regionu (spadek popytu wywołany jest czynnikami makroekonomicznymi obserwowanymi obecnie w skali całego kraju). Obecnie obserwowana dekonjunktura na rynku nieruchomości znajduje swe odzwierciedlenie w liczbie zawieranych transakcji oraz w wydłużeniu

okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, nie odnotowano zasadniczego i stałego spadku cen transakcyjnych w obrębie rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Zarówno na lokalnym jak i regionalnym rynku nieruchomości zauważalna jest tendencja do przenoszenia się zamożniejszych klientów miast na tereny nieskażone ekologicznie, posiadające znaczne walory krajobrazowe, położone poza ścisłym centrum miasta i posiadające dogodne połączenia z centrami miast. Ponieważ tendencja ta nasila się z każdym rokiem należy oczekiwać, że na analizowanym obszarze rynku popyt na nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (szczególnie nowe i/lub w dobrym stanie technicznym) będzie się utrzymywał na dość wysokim poziomie.

Ceny domów są zróżnicowane w zależności od różnorodności materii mieszkaniowej, tj. od wielu czynników m.in. takich jak: lokalizacji, wielkości budynku, stanu technicznego budynku oraz standardu. Mniejszym zainteresowaniem cieszą się budynki większe ok. 200 m². Z zależności tej wynika, że ceny jednostkowe 1 m² budynków o małym metrażu są stosunkowo najwyższe.

Łączne ceny transakcyjne na lokalnym rynku kształtowały się od 650.000 zł do 1200.000 zł. Niestety w większości zawieranych aktów notarialnych nie jest podawana wielkość powierzchni użytkowej budynków. Z tego względu większość z nich nie mogła zostać wykorzystana w obliczeniach.

Na podstawie obserwacji i analizy rynku nieruchomości mieszkalnych oraz obserwacji preferencji nabywców ustalono następujące podstawowe cechy rynkowe (czynniki cenotwórcze):

- lokalizacja szczegółowa,
- stan techniczny – użytkowy obiektu,
- standard i funkcjonalność,
- powierzchnia użytkowa budynku,
- powierzchnia działki,
- powierzchnie dodatkowe,
- stan zagospodarowania

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania. Zgodnie z art. 154.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z art. 154.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „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”.

W myśl art. 153.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami „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 w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Sposób określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść i metod wyceny określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W § 4.2 niniejszego rozporządzenia zapisano: „w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku”.

§ 4.3. „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcji, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości”.

§ 4.4. „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej 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”.

Mając na uwadze cel i zakres wyceny; rodzaj, położenie i przeznaczenie nieruchomości; stopień uzbrojenia w infrastrukturę techniczną; dane rynkowe o cenach nieruchomości; uwarunkowania wynikające z podstaw materialno – prawnych wyceny; stan prawny nieruchomości, określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będąca 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, a także cechy tych nieruchomości.

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha	Charakterystyka cechy
1.	Lokalizacja szczegółowa	- bardzo dobra (atrakcyjne sąsiedztwo, tereny zielone, ciche, nieuciążliwe sąsiedztwo, bliskość obiektów usług podstawowych, małe natężenie hałasu spowodowane ruchem samochodowym) - dobra (mniej atrakcyjne sąsiedztwo, brak lub większa odległość od terenów rekreacyjnych, średnia odległość od obiektów usług podstawowych, gorsze sąsiedztwo, większe natężenie ruchu samochodowego) - średnia (mało atrakcyjne sąsiedztwo, hałas, znaczna odległość od obiektów użyteczności publicznej, mniej renomowane otoczenie, hałas).
2.	Stan techniczno użytkowy obiektu	- dobry (elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń, nowoczesne rozwiązania architektoniczne, dobrej klasy materiały, budynki nowe, kilkuletnie, - przeciętny (w elementach budynku występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu, celowy częściowy remont, budynki kilkunastoletnie, itp.), - słaby (mierny stan techniczny, uszkodzenia i ubytki, brak sukcesywnych remontów, wymagany kompleksowy remont, przestarzałe technologie budowy)
3	Standard i funkcjonalność	- wysoki (wysokiej klasy materiały wykończeniowe, nowoczesne rozwiązania funkcjonalne, ciekawa aranżacja pomieszczeń) - przeciętny (dobrej klasy materiały wykończeniowe, przeciętna aranżacja, wymagany częściowy remont lub odnowienie, itp.), - niski (pomieszczenia zaniedbane, wymagany remont, wymiana części elementów, mało atrakcyjny układ funkcjonalny domu.)

4.	Powierzchnia użytkowa budynku	- bardzo dobra (mniej niż 200 m²) - dobra (200 – 250 m²) - średnia (powyżej 250 m²)
5.	Powierzchnia działki	- mała (mniej niż 1000 m²) - średnia (od 1000 – 1600 m²) - duża (powyżej 1600 m²)
6.	Powierzchnie dodatkowe	- dobre (pomieszczenia dodatkowe w postaci garaży i/lub pomieszczeń gospodarczych), - słabe (brak pomieszczeń dodatkowych lub pomieszczenia o niskich walorach funkcjonalno użytkowych)
7.	Stan zagospodarowania	- dobry (działka zagospodarowana, porośnięta zielenią urządzoną, różnorodność nasadzeń, nasadzenia wieloletnie, ogrodzenie, mała architektura, utwardzone podejścia i podjazdy) - średni (działka zagospodarowana mniej atrakcyjnie, uboga roślinność).

Tabela Nr 1

Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w ostatnim czasie, własnych badań oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa nieruchomości, ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu nieruchomości.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi odnotowano poniższe transakcje:

Tabela Nr 2

Lp.	Data transakcji	Cena transakcyjna	Pow. użytkowa	Cena jednostkowa	Pow. działki	Lokalizacja
1	2016-08-19	650 000 zł	191,70	3390,71	1962	Suchy Las
2	2016-07-22	1 080 000 zł	250,90	4304,50	1205	Rosnowo
3	2017-02-17	740 000 zł	183,70	4028,30	776	Lusowo
4	2016-11-14	820 000 zł	211,00	3886,25	1018	Lusówko
5	2017-07-10	615 000 zł	200,00	3075,00	395	Suchy Las
6	2016-11-18	750 000 zł	190,70	3932,87	659	Złotniki
7	2016-09-12	900 000 zł	182,00	4945,05	934	Złotniki
8	2016-07-08	870 000 zł	199,00	4371,85	852	Gruszczyn
9	2017-01-10	1 140 000 zł	257,50	4427,18	2025	Puszczykowo
10	2016-08-26	1 180 000 zł	270,00	4370,37	1003	Suchy Las

Szczegółowe dane o transakcjach znajdują się w archiwum rzeczoznawcy. Danych tych nie ujawniono zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego II C CSK 369/11 ze względu na ochronę danych osobowych.

9.2 Określenie cech rynkowych, ich ocena i określenie wag cech nieruchomości

Na podstawie obserwacji własnych rynku, badania preferencji potencjalnych nabywców, analizy odnotowanych transakcji, dostępnych ofert, przepisów prawa i standardów zawodowych, prasy fachowej i publikacji, dokonano analizy mającej na celu zidentyfikowanie cech rynkowych mających największy wpływ na ceny porównywalnych nieruchomości, a także uzyskanie informacji odnośnie ich procentowego wpływu na dokonywane transakcje.

W wyniku analizy ustalono, iż największy wpływ na ocenę podobnych nieruchomości wywołuje: lokalizacja, stan techniczno użytkowy obiektu, standard i funkcjonalność, powierzchnia użytkowa budynku, powierzchnia działki, powierzchnie dodatkowe oraz stan zagospodarowania).

Wielkości wag cech rynkowych zostały określone na podstawie preferencji potencjalnych nabywców.

Do obliczeń przyjęto następujące wagi cech rynkowych:

Nr cechy	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja szczegółowa	20
2	Stan techniczno użytkowy obiektu	20
3	Standard i funkcjonalność	20
4	Powierzchnia użytkowa budynku	20
5	Powierzchnia działki	10
6	Powierzchnie dodatkowe	5
7	Stan zagospodarowania	5
Razem:		100

Tabela Nr 3

9.3 Wybór nieruchomości podobnych

Tabela Nr 4

Lp.	Data transakcji	Cena transakcyjna	Pow. użytkowa	Cena jednostkowa	Pow. działki	Lokalizacja
3	2017-02-17	740 000 zł	183,70	4028,30	776	Lusowo
9	2017-01-10	1 140 000 zł	257,50	4427,18	2025	Puszczykowo
10	2016-08-26	1 180 000 zł	270,00	4370,37	1003	Suchy Las

9.4. Określenie średniej ceny rynkowej 1 m² wycenianej nieruchomości.

Określenie zakresu kwotowego dla poszczególnych cech rynkowych

Poniżej obliczono zakres kwotowy dla określonych wag cech rynkowych oraz określonej wartości ΔC :

Tabela Nr 5

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (*) (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja szczegółowa	20	374,00
2	Stan techniczno użytkowy obiektu	20	374,00
3	Standard i funkcjonalność	20	374,00
4	Powierzchnia użytkowa budynku	20	374,00
5	Powierzchnia działki	10	187,00
6	Powierzchnie dodatkowe	5	93,50
7	Stan zagospodarowania	5	93,50
			1870,00

Dodatkowe informacje: * $\Delta C = 1870 \text{ zł/m}^2$

Charakterystyka szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Na podstawie analizy rynku oraz wizji lokalnej szacowana nieruchomość posiada następujące parametry w aspekcie analizowanych cech rynkowych (par. 9.1):

1. Lokalizacja szczegółowa	- bardzo dobra,
2. Stan techniczno użytkowy budynku	- przeciętny,
3. Standard i funkcjonalność	- przeciętny,
4. Powierzchnia użytkowa budynku	- średnia,
5. Powierzchnia działki	- duża
6. Powierzchnie dodatkowe	- dobre
7. Stan zagospodarowania	- dobry

Oszacowanie wartości przedmiotowego prawa

Cechy różnicujące	Zakres kwotowy cechy w zł / %	Nieruch. wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			3	9	10
Lokalizacja szczegółowa	374 zł 20%	bardzo dobra	dobra + 187 zł	bardzo dobra 0 zł	bardzo dobra 0 zł
Stan techniczno użytkowy obiektu	374 zł 20%	przeciętny	dobry - 187 zł	dobry - 187 zł	dobry - 187 zł
Standard i funkcjonalność	374 zł 20%	przeciętny	wysoki - 187 zł	wysoki - 187 zł	wysoki 187 zł
Powierzchnia użytkowa budynku	374 zł 20%	średnia	bardzo dobra - 374 zł	średnia 0 zł	średnia 0 zł
Powierzchnia działki	187 zł 10%	duża	mała - 187 zł	duża 0 zł	średnia - 93,50 zł
Powierzchnie dodatkowe	93,50 zł 5%	dobre	słabe + 93,50 zł	dobre 0 zł	słabe + 93,50 zł
Stan zagospodarowania	93,50 5%	dobry	średnie + 93,50 zł	dobry 0 zł	dobry 0 zł
Razem	100%	Suma poprawek	- 561 zł	- 374 zł	0 zł

Tabela Nr 6

$$\begin{aligned}
 W_{x-3} &= 4028,30 \text{ zł/m}^2 - 561 \text{ zł/m}^2 = 3467,30 \text{ zł/m}^2 \\
 W_{x-9} &= 4427,18 \text{ zł/m}^2 - 374 \text{ zł/m}^2 = 4053,18 \text{ zł/m}^2 \\
 W_{x-10} &= 4370,37 \text{ zł/m}^2 - 0 \text{ zł/m}^2 = 4370,37 \text{ zł/m}^2
 \end{aligned}$$

Obliczenie aktualnej wartości rynkowej 1m² budynku

Wartość rynkową 1 m² prawa własności do budynku mieszkalnego określono obliczając średnią arytmetyczną z wartości określonych w powyższych trzech parach porównawczych (w zł):

$$C_{\text{sr}} = 3467,30 \text{ zł/m}^2 + 4053,18 \text{ zł/m}^2 + 4370,37 \text{ zł/m}^2 / 3 = 3963,61 \text{ zł/m}^2$$

Wobec powyższego aktualna wartość rynkowa 1 m² nieruchomości wynosi 3 963 zł/m².

10. Oszacowanie wartości nieruchomości

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną własność dla potrzeb postępowania sądowego określono według następującego wzoru:

$$WR = P * W1m^2$$

gdzie: P –powierzchnia budynku

$$WR = 350,22 m^2 \times 3\,963 \text{ zł}/m^2 = 1\,387\,921 \text{ zł}$$

$$\text{w zaokrągleniu}^1 = 1\,400\,000 \text{ zł}$$

(słownie: milion czterysta tysięcy złotych).

11. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym.

W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszej opinii wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Dane o transakcjach zostały przyjęte na podstawie aktów notarialnych. Z powyższych względów określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

$$WR = 1\,400\,000 \text{ zł}$$

(słownie: milion czterysta tysięcy złotych).



¹ Z obserwacji danych transakcyjnych wynika, iż powszechną praktyką w obrocie rynkowym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na rynku wtórnym jest podawanie w aktach notarialnych cen w zaokrągleniu do 10.000 zł.

*** OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ**

Zgodnie ze zleceniem, wymagane jest określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży. Pomimo iż przepisy prawa nie identyfikują tego rodzaju wartości i nie zawierają jej definicji, to w praktyce określa się wartość dla wymuszonej sprzedaży, jako wskazanie ceny, jaką można by uzyskać przy założeniu, że nieruchomość wystawiona będzie na sprzedaż przez okres krótszy niż wymagany do wynegocjowania wartości rynkowej uwzględniającą rozsądny skrócony okres wystawienia nieruchomości na sprzedaż. Wartość rynkowa dla Wymuszonej Sprzedaży (WRW) oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe dla sfinalizowania transakcji. Ograniczony jest czas reklamy i marketingu, negocjowania ceny oraz ograniczenia w wyborze potencjalnych kontrahentów.

Biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku, obserwuje się stosunkowo małą podaż i popyt na nieruchomości wystawione na sprzedaż i szacuje się, iż okres wystawienia nieruchomości na rynku w celu osiągnięcia wartości rynkowej wynosi ok 12 – 18 m-cy. Analiza transakcji realizowanych przez syndyków i komorników pozwoliła na stwierdzenie tendencji świadczących, iż ceny transakcyjne nieruchomości będących przedmiotem licytacji kształtują się na poziomie ok. 60 – 80 % wartości oszacowania (wartości rynkowej).

Z uwagi na powyższe ograniczenia

Powyższe ograniczenia w sposób znaczący wpływają na wartość nieruchomości:

- ograniczenia czasowe, krótki okres reklamy i marketingu ograniczona liczba potencjalnych nabywców – wpływ około 20%,

Zatem wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$WRW = WRU \times (1 - 0,20) = WRU \times 80\%$$

$$WRW = 1\,120\,000 \text{ zł}$$

(słownie: milion sto dwadzieścia tysięcy złotych)



12. Klauzule i zastrzeżenia

- niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, funkcji wyznaczonej w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, położenia, stanu budynku, itp.
- niniejsza opinia sporządzona została zgodnie z przepisami prawa, standardami rzeczoznawców majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu,
- wykonawca opinii nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność, oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- w wycenie nie uwzględniono istniejących oraz ewentualnych obciążeń prawnych i hipotecznych lub innych obciążeń nieruchomości,
- opinia nie stanowi analizy prawnej, przy ustalaniu stanu prawnego wzięto pod uwagę, informacje przekazane podczas wizji lokalnej oraz informacje uzyskane indywidualnie przez rzeczoznawcę majątkowego,
- niniejsza opinia nie może być publikowana w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy takiej publikacji,
- określona wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT, tak jak i ceny nieruchomości przyjętych do porównań.

13. Załączniki

- dokumentacja fotograficzna
- wyciąg z księgi wieczystej PO2P/00100220/0
- fragment mapy zasadniczej

Dokumentacja fotograficzna nieruchomości – Puszczykowo Stare, ul. Jarosławska





**Dokumentacja fotograficzna nieruchomości położonej w
Puszczykowie przy ul. Jarosławskiej 1F.**























TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO2P/00100220/0**, STAN Z DNIA 2018-06-16 15:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO2P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		748/2		1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	1 PUSZCZYKOWO STARE	
Sposób korzystania		ROLA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00025806 / , 0,1859 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1859 HA	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
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	PRZY WNIOSKU Z DNIA 2.10.1992 R. UJAWNIONO DZ. KW. 13799-802/91, DLA POTRZEB MIGRACJI PRZYJĘTO DZ. KW. 13799/91..	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
-------------------	--

1

OPIS I MAPA

(podstawa oznaczenia)

DZ. KW.//00013799/91/, 1991-10-02, 1991-11-21, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO2P/00100220/0**, STAN Z DNIA 2018-06-16 15:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO2P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO2P/00100220/0**, STAN Z DNIA 2018-06-16 15:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO2P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	15, 16, 19
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANELIA REDELBACH , OLEKSANDR, OLENA, 79112617727				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
15	UMOWA O CZĘŚCIOWY PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO , 3716/2014, 2014-10-15, JACEK KACZOROWSKI, POZNAŃ; 171-176 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00021073/14/001, 2014-10-16 09:29:07, 2014-11-17-12.35.00.918446, NIE, 174 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
16	UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA , 3709/2014, 2014-10-15, JACEK KACZOROWSKI, POZNAŃ; 177-178 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00021073/14/001, 2014-10-16 09:29:07, 2014-11-17-12.35.00.918446, NIE, 174 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
19	POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE SPROSTOWANIA USTERKI WPISU , 7887/15, 2015-07-03, SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE MIASTO WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH, POZNAŃ; 221, PO2P/00100220/0 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO2P/00010313/15/002, 2015-05-27 10:39:51, 2015-07-03-12.43.59.803598, NIE, 203, PO2P/00100220/0

*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku
- numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO2P/00100220/0**, STAN Z DNIA 2018-06-16 15:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO2P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		17, 18,
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		20, 21
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI -SYGN. AKT KM 503/15 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU PAWEŁ TOMCZAK		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	POLE 3.4.4. - DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL: BANK HANDLOWY W WARSZAWIE S.A. W SPRAWIE SYGN. AKT KM 565/15. EGZEKUCJĘ PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU PAWEŁ TOMCZAK	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 00001303700000	

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	
-------------------	--

17	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 503/15, 2015-04-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU PAWEŁ TOMCZAK; 187 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00007887/15/001, 2015-04-28 14:29:58, 2015-05-06-15.14.16.396225, NIE, 184-186 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 503/15, 2015-04-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU PAWEŁ TOMCZAK; 188 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00007887/15/001, 2015-04-28 14:29:58, 2015-05-06-15.14.16.396225, NIE, 184-186 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 565/13, 2015-08-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU PAWEŁ TOMCZAK; 262 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00015989/15/001, 2015-08-06 08:44:25, 2015-09-21-11.18.13.312861, NIE, 258-261 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 565/15, 2015-08-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM POZNAŃ-NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU PAWEŁ TOMCZAK; 263 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00015989/15/001, 2015-08-06 08:44:25, 2015-09-21-11.18.13.312861, NIE, 258-261 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO2P/00100220/0**, STAN Z DNIA 2018-06-16 15:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO2P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	955976,00 (DZIEWIĘCSET PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE KWOTY KAPITAŁU KREDYTU NR 5952107	
Termin zapłaty	2039-05-22			
Inne informacje	ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI ZABEZPIECZA HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA ZAPISANA POD POZ.5			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA SEKTOR BANKOWOŚCI DETALICZNEJ CITIGOLD O/POZNAŃ, WARSZAWA, 00001303700000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	477988,00 (CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY DZIEWIĘCSET OSIEMDZIESIĄT OSIEM) ZŁ			
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 5,23 %			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ODSETEK ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI OD KREDYTU NR 5952107	
Termin zapłaty	2039-05-22			
Inne informacje	KWOTĘ KAPITAŁU KREDYTU ZABEZPIECZA HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA ZAPISANA POD POZ.4			
Wierzyciel hipoteczny				

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA SEKTOR BANKOWOŚCI DETALICZNEJ CITIGOLD O/POZNAŃ, WARSZAWA, 00001303700000		
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		13	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta		171000,00 (STO SIEDZIEDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE KAPITAŁU POŻYCZKI NR 5988199	
Termin zapłaty		2030-07-17			
Inne informacje		ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI ZABEZPIECZA HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA ZAPISANA POD POZ.7			
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00001303700000		
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		7		14	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta		85500,00 (OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET) ZŁ			
Odsetki (rodzaj, wysokość)		ZMIENNE, 6,55 %			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ODSETEK ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCIZ TYTUŁU UMOWY POŻYCZKI NR 5988199	
Termin zapłaty		2030-07-17			
Inne informacje		KAPITAŁ POŻYCZKI ZABEZPIECZA HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA ZAPISANA POD POZ.6			
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00001303700000		
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		8		22, 23	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		899999,72 (OSIEMSET DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 72/100) ZŁ			

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE POWÓDZTWA, POSTANOWIENIE XVIII C 1133/15 Z DNIA 03.08.2015 ROKU, POSTANOWIENIE XVIII C 1133/15 Z DNIA 18.08.2015 ROKU
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		SKARB PAŃSTWA - SĄD REJONOWY POZNAŃ - GRUNWALD I JEŻYCE W POZNANIU , POZNAŃ, 30070588900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

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	
10	OŚWIADCZENIE BANKU , 2010-03-29, BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA SEKTOR BANKOWOŚCI DETALICZNEJ CITIGOLD O/POZNAŃ; 123 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00005427/10/001, 2010-03-29 15:52:03, 2010-04-08-13.25.40.511790, NIE, 117-121 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	OŚWIADCZENIE BANKU , 2010-03-29, BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA SEKTOR BANKOWOŚCI DETALICZNEJ CITIGOLD O/POZNAŃ; 123 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00005427/10/002, 2010-03-29 15:52:03, 2010-04-08-13.25.40.511790, NIE, 117-121 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	OŚWIADCZENIE BANKU , 2010-05-21, BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA; 156-157 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00010038/10/001, 2010-06-04 10:34:03, 2010-06-10-15.39.05.347329, NIE, 148-153 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	OŚWIADCZENIE BANKU , 2010-05-21, BANK HANDLOWY W WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA; 156-157 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO2P/00010038/10/002, 2010-06-04 10:34:03, 2010-06-10-15.39.05.347329, NIE, 148-153 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku

- numer karty akt)

22

POSTANOWIENIE, XVIII C 1133/15, 2015-08-03, SĄD OKRĘGOWY W POZNANIU
WYDZIAŁ XVIII CYWILNY, POZNAŃ; 297

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu,
siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./PO2P/00020097/15/001, 2015-10-01 14:34:00, 2015-11-09-09.11.57.806191,
NIE, 294-296

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku
- numer karty akt)

23

POSTANOWIENIE, XVIII C 1133/15, 2015-08-18, SĄD OKRĘGOWY W POZNANIU
WYDZIAŁ XVIII CYWILNY, POZNAŃ; 279

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu,
siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./PO2P/00020097/15/001, 2015-10-01 14:34:00, 2015-11-09-09.11.57.806191,
NIE, 294-296

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku
- numer karty akt)

Powrót