

Warszawa, 16.11.2022 r.

**Syndyk masy upadłości
Aquarius Investment Group Sp. z o.o.
w upadłości**

W załączeniu przekazuję operat szacunkowy prawa własności lokalu niemieszkalnego nr 1 znajdującego się w budynku przy ul. Poznańskiej 26 w Poznaniu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w 3 egzemplarzach do wykorzystania.

Z poważaniem

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693



"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepal
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:

Prawo własności lokalu niemieszkalnego nr 1 znajdującego się w budynku przy ul. Poznańskiej 26 w Poznaniu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze PO1P/00336234/7 prowadzi Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

249 978 zł

słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych.

Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi:

199 982 zł

słownie: sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote.

Pruszków, 20-10-2022 r.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	5
3.1. PODSTAWY FORMALNE	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	7
5.1. STAN PRAWNY	7
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	8
5.3. STAN OTOCZENIA	9
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	11
7. SPOSÓB WYCENY	12
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	12
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	12
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	13
8.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE.....	13
8.2. RYNEK POWIERZCHNI USŁUGOWO-HANDLOWYCH	13
9. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	15
9.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE	15
9.2. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)	16
9.3. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o)	17
9.4. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO (D_{on}).....	17
9.5. OBLICZENIE WARTOŚCI DOCHODOWEJ	19
9.6. OSZACOWANIE NAKŁADÓW NA REMONT.....	19
9.7. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	20
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ.....	21

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	24
ZAŁĄCZNIKI.....	24

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości: Prawo własności lokalu niemieszkalnego nr 1 znajdującego się w budynku przy ul. Poznańskiej 26 w Poznaniu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze PO1P/00336234/7 prowadzi Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
Cel wyceny	Celem wyceny jest ustalenie wartości nieruchomości do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
Sposób określenia wartości	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej;
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 249 978 zł Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi: 199 982 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	20-10-2022 r.

Autor operatu

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Prawo własności lokalu niemieszkalnego nr 1 znajdującego się w budynku przy ul. Poznańskiej 26 w Poznaniu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze PO1P/00336234/7 prowadzi Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie wartości nieruchomości do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia wykonania operatu szacunkowego pomiędzy Syndykiem masy upadłości Aquarius Investment Group Sp. z o. o. w upadłości, a „COBANK” Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka, dr Jarosław Ciepał, ul. Dobra 18/63, 05-804 Pruszków.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późn. zm.);

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z 1971 r. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z 2001 r. tekst jednolity);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, p. 2109 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r., poz. 498, 912, 1495, 1655);

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi oraz Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3.
- Księga wieczysta nieruchomości lokalowej KW nr PO1P/00336234/7.
- Dane z ewidencji nieruchomości Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu.
- Uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23-09-2014 w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Wizja lokalna.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów i lokali.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|---------------|
| 4.1. Data sporządzenia wyceny: | 20-10-2022 r. |
| 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 20-10-2022 r. |
| 4.3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 20-10-2022 r. |
| 4.4. Data oględzin nieruchomości: | 11-10-2022 r. |

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Rzeczoznawca majątkowy badał księgę wieczystą nieruchomości.

Typ księgi wieczystej – Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dla szacowanej nieruchomości księgę wieczystą o numerze PO1P/00336234/7 prowadzi Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I – O oznaczenie nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w Poznaniu przy ul. Poznańskiej 26 i obejmuje lokal niemieszkalny nr 1 o pow. użytkowej 65,6800 m².

Opis lokalu: Powierzchnia usługowa – 1, zaplecze – 2, pomieszczenie gospodarcze – 1, WC – 1, mroźnia - 1.

Księga wieczysta nieruchomości, z której wyodrębniono lokal: PO1P/00090195/4.

Dział I – SP – spis praw związanych z własnością.

1. 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 - 6568/194112. PO1P/00090195/4.

Dział II – własność.

Właściciel nieruchomości: Aquarius Investment Group Sp. z o.o., udział w wysokości: 1/1.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia.

1. Inny wpis. Ogłoszono upadłość spółki Aquarius Investment Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Dział IV – hipoteka.

1. Hipoteka umowna w wysokości: 120 000,00 zł; oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: zabezpieczenie wierzytelności (roszczeń) Krzysztofa Szymczak, wynikających z umowy, bliżej opisanej w paragrafie 8. Aktu stanowiącego podstawę wpisu, w tym o: spłatę całej kwoty pożyczki wraz z odsetkami i innymi kosztami związanymi z umową, a także zwrot kosztów dochodzenia wyżej wymienionych należności, umowa pożyczki nr P/03/2020 z dnia 27.02.2020 r.; na rzecz: Krzysztof Szymczak, 81090604035.

2. Hipoteka umowna w wysokości: 120 000,00; oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: zabezpieczenie wierzytelności (roszczeń) Łukasza Patryka Staneckiego, wynikających z umowy, bliżej opisanej w paragrafie 7. Aktu stanowiącego podstawę wpisu, w tym o: spłatę całej kwoty

pożyczki wraz z odsetkami i innymi kosztami związanymi z umową, a także zwrot kosztów dochodzenia wyżej wymienionych należności, umowa pożyczki nr P/04/2020 z dnia 27.02.2020 r.; na rzecz: Łukasz Patryk Stanecki, 89021702373.

3. Hipoteka umowna w wysokości: 180 000,00 zł; oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: spłata całej kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem i ewentualnymi odsetkami za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem tej wierzytelności, w tym kosztów sądowych, postępowania egzekucyjnego oraz zastępstwa procesowego, umowa pożyczki nr P/06/2020 z dnia 25 kwietnia 2020 roku; na rzecz: Dominik Pachnik, 83031606430.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że po sprzedaży nieruchomości wygasną obciążenia hipoteczne podlegające ujawnieniu w treści działu IV księgi wieczystej.

5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w Poznaniu, w budynku przy ul. Poznańskiej 26. Budynek usytuowany jest na rogu ul. Poznańskiej i ul. Kochanowskiego, w obrębie Jeżyce, w odległości ok. 1,5 km na północny zachód od centrum miasta.

Obszar, na którym znajduje się budynek to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalnymi sklepami i usługami. W okolicy znajdują się również: szkoły, placówki służby zdrowia, urzędy i inne obiekty użytku publicznego.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, stanowi część zabudowy ciągłej budynkami mieszkalnymi składający się ze starych kamienic o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej (piwnice). Dojazd do budynku od strony ulic: Poznańskiej i Kochanowskiego. Najbliższe przystanki komunikacji miejskiej znajdują się w odległości ok. 350-400 m przy ul. Dąbrowskiego i ul. Kościelnej.

Budynek kryty dachem skośnym wielospadowym, z wykończeniem dachówką ceramiczną i papą asfaltową. Mury zewnętrzne murowane z cegły pełnej, ścianki działowe – pustaki ceramiczne, cegły pełne, cegły kantówki. Stropy gęsto-żebrowe, nad piwnicami typu Klein oraz drewniane w układzie poprzecznym. Podłogi - parkiety drewniane oraz płytki ceramiczne i granitogresowe, posadzki cementowo-betonowe. W częściach centralnych budynku klatki schodowe stanowiące komunikacje pionową - część wspólna, biegi schodowe betonowe w części przyziemia, na piętrach drewniane na wengach drewnianych. Konstrukcję dachu stanowi więźba drewniana. Teren przed Budynkiem nie jest ogrodzony. Budynek nie jest wyposażony w dźwigi osobowe.

Budynek posiada dwa oddzielne wejścia od ulicy Poznańskiej z dostępem do podwórza z klatek schodowych i części piwnicznej. W części przyziemia, poniżej terenu zlokalizowane są lokale usługowe. Budynek wyposażony w stolarkę okienną PCV oraz drewnianą skrzydłową w kolorze białym. Kominy murowane z cegieł pełnych oraz przewody PCV. Budynek posiada balkony.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, domofonową, telefoniczną, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji. Budynek ogrzewany poprzez piece gazowe oraz piece elektryczne.

Lokal będący przedmiotem wyceny, o powierzchni użytkowej 65,68 m², położony jest w przyziemiu budynku. Lokal składa się z następujących pomieszczeń: powierzchnia usługowa, 2 zaplecza, pomieszczenie gospodarcze, wc, mroźni. Układ funkcjonalny lokalu dobry.

Standard wykończenia pomieszczeń Przedmiotu Wyceny niski w relacji do rynku.

Zestawienie powierzchni lokalu (m²):

- powierzchnia usługowa	45,87
- zaplecze	6,62
- zaplecze	6,85
- pomieszczenie gospodarcze	1,64
- WC	1,34
- mroźnia	3,36

Stan techniczny lokalu zły, wymagany generalny remont.

5.3. STAN OTOCZENIA

Poznań jest piątym pod względem liczby ludności miastem w Polsce. Jego początki sięgają IX wieku. Obecnie obszar 261,3 km zamieszkuje 580 tys. ludzi.

Miasto położone jest w środkowo-zachodniej Polsce nad rzeką Wartą. Jest ono ważnym węzłem komunikacyjnym, kolejowym i drogowym na szlaku łączącym Paryż i Berlin z Warszawą i Moskwą oraz – przez Morze Bałtyckie – kraje skandynawskie z Bałkanami. Poznań posiada własne lotnisko i port rzeczny.

Położenie Poznania w obrębie Pojezierza Wielkopolskiego sprawia, że na tym obszarze, obok gęstej sieci rzek, znajdują się duże, naturalnie ukształtowane jeziora, liczne niewielkie oczka polodowcowe oraz sztuczne zbiorniki wodne, a wśród nich największe – Malta i Rusalka, które upiększają tereny rekreacyjne.

Stolica Wielkopolski jest jednym z najbogatszych w zabytki miast w Polsce i to zarówno w sensie wartościowym, jak i ilościowym. Rejestr Miejskiego Konserwatora Zabytków obejmuje ok. 450 pozycji. Zdecydowana większość zabytków znajduje się w szeroko pojętym śródmieściu. Najcenniejsze zabytki zgromadzone są w trzech rejonach: Ostrowa Tumskiego, Starego Miasta i Centrum. Wielkopolska uważana jest za województwo najlepiej rozwinięte pod względem ekonomicznym, obejmująca swym obszarem powierzchnię ponad 29,8 tys. km². Poznań jest dużym ośrodkiem przemysłowym. Do czołowych w skali kraju producentów w swoich branżach należą: Beiersdorf-Lechia S.A., Centra S.A., Fabryka Wodomierzy Powogaz S.A., GlaxoSmithKline Poznań S.A., Kompania Piwowarska S.A., H. Cegielski S.A., NESTLE S.A., Wyborowa S.A., Bridgestone-Firestone S.A., Unilewer-Bestfoods Polska Sp. z o.o., Volkswagen Poznań Sp. z o.o. Dla gospodarki miasta podstawowe znaczenie mają Międzynarodowe Targi Poznańskie. Poznań współczesny to tętniąca życiem metropolia, dobre miejsce dla biznesu (słynne Międzynarodowe Targi Poznańskie) kultury i rozrywki. W Poznaniu uczy się 130 tysięcy studentów, dzięki którym rozwinęły się liczne puby, kafejki i kluby. Rozrywki dostarczają również organizowane różnorodne międzynarodowe festiwale (Malta), koncerty, happeningi, wystawy w muzeach i galeriach, spektakle, prezentacje, festyny, (m.in. Dni Świątomarcińskie). W mieście rokrocznie powstają nowe inwestycje, swój kapitał lokują tu zarówno inwestorzy polscy jak i zagraniczni. Wielkopolska, na terenie której położony jest Poznań przez ekspertów zaliczana jest do grupy 3 regionów o najwyższej atrakcyjności inwestycyjnej w kraju.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest nieruchomość, nie był objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23.09.2014 r. uchwalenia w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, lokal będący przedmiotem wyceny położony jest na obszarze o symbolu MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa nieruchomości zastała określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

Biorąc pod uwagę, iż z przeprowadzonej analizy wynika, że wyceniana nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest dostępna do sprzedaży, określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnego do szacowanej – nie było zatem możliwości zastosowania podejścia porównawczego.

Szacowana nieruchomość może przynosić dochód z czynszów najmu. Potencjalny nabywca nieruchomości może być zainteresowany nabyciem prawa do dochodu z nieruchomości. Wycena została dokonana przy podejściu dochodowym, metodzie inwestycyjnej, technice kapitalizacji prostej.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

8.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Wyceniana nieruchomość jest nieruchomością komercyjną obejmującą lokal użytkowy. Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości, w związku z czym przy oszacowaniu nieruchomości wykorzystano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

W celu oszacowania wartości nieruchomości przeprowadzono analizę ofert wynajmu powierzchni usługowo-handlowych na terenie miasta Poznania. Wobec relatywnie krótkiego okresu badania i braku wyraźnych tendencji zmiany cen ofertowych, nie dokonywano korekty czynszów najmu funkcją trendu.

8.2. RYNEK POWIERZCHNI USŁUGOWO-HANDLOWYCH

Analizą objęto oferty najmu lokali usługowo-handlowych z terenu miasta Poznania. Z przeprowadzonej analizy ofert wynajmu lokali wynika, że w analizowanym okresie na lokalnym rynku wystąpiło kilkadziesiąt ofert najmu na podobne powierzchnie. Po przeanalizowaniu ofert odrzucono oferty odbiegające skrajnie cenowo oraz oferty najmu lokali w istotny sposób różniące się od standardu lokalu wycenianego. Dane o ofertach najmu powierzchni usługowo-handlowych przyjęte do analizy przedstawiono w poniższej tabeli (zob. tabela 8.2.1).

Tabela 8.2.1. Ceny ofertowe czynszów najmu powierzchni usługowo-handlowych przyjęte do analizy

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia [m²]	Czynsz za m-c [zł]	Czynsz za m-c [zł/1 m²]
1	Zabierzów	518,50	25 251,00	48,70
2	Zabierzów	787,00	30 662,00	38,96
3	Skawina	400,00	14 000,00	35,00
4	Skawina	377,00	13 195,00	35,00
5	Balice	119,07	4 525,00	38,00
6	Węgrzyce	60,00	1 800,00	30,00
7	Zabierzów	400,00	9 900,00	24,75
8	Mogilany	165,00	5 000,00	30,30
9	Michałowice	100,00	3 500,00	35,00
10	Modlniczka	753,00	37 650,00	50,00

11	Liszki	260,00	8 840,00	34,00
12	Zabierzów	322,51	11 500,00	35,66
		średnia		36,28
		min		24,75
		max		50,00

9. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

9.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Zgodnie z zasadami określania wartości rynkowej nieruchomości użytkowych do wyceny szacowanej nieruchomości zastosowano sposób oszacowania używany przy wycenie nieruchomości, których wartość zależy od generowania dochodu.

W związku z powyższym wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej przy następujących założeniach:

- wysokość stawek czynszu za wynajem powierzchni biurowej odzwierciedla cechy rynkowe,
- poziom % rocznych wydatków operacyjnych określono na podstawie badania rynku;
- stopień wykorzystania wynajmowanej powierzchni określono na 80% ($K_p = 0,80$);
- stopa kapitalizacji określona została na podstawie analizy rentowności inwestycji na rynku kapitałowym z uwzględnieniem ryzyka inwestycji na rynku nieruchomości;
- w najbliższych latach stawka czynszowa za tego rodzaju nieruchomości będzie stabilna;
- ze względu na swoje uwarunkowania funkcjonalno-techniczne oraz położenie wyceniana nieruchomość nie zmieni swojego przeznaczenia i będzie w stanie generować dochody czynszowe na podobnym poziomie przez najbliższe lata.

Wartość rynkową nieruchomości obliczono korzystając ze wzoru:

$$V = D_{on} : R$$

gdzie:

V - wartość rynkowa nieruchomości;

D_{on} - roczny dochód operacyjny netto uzyskiwany z nieruchomości

R - stopa kapitalizacji

9.2. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)

Dla potrzeb niniejszej wyceny należy ustalić stopę kapitalizacji.

Stopa kapitalizacji wyraża koszt kapitału, który angażuje się w przedsięwzięcie oraz towarzyszące mu ryzyko. Stopę kapitalizacji oblicza się ze wzoru:

$$R = r_b + p_r$$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji

r_b – stopa zwrotu z inwestycji wolna od ryzyka (stopa bazowa)

p_r – premia za ryzyko

przy czym stopę zwrotu z inwestycji wolną od ryzyka wylicza się jako stopę realną z wzoru:

$$r_b = \frac{1 + r_n}{1 + r_i} - 1$$

gdzie:

r_n – nominalna stopa oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych

r_i – stopa inflacji

Aktualna stopa oprocentowania inwestycji nieryzykownych (obligacje 10-letnie Skarbu państwa) wynosi 5,75%. Roczna stopa inflacji we wrześniu 2022 r. wynosiła 17,20%.

Ustalenie stopy zwrotu z inwestycji wolnej od ryzyka przeprowadzono jak poniżej:

Wyszczególnienie	%
r_n	5,75%
r_i	17,20%
r_b	-9,77%

Ryzyko rynkowe uzależnione jest od sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie. Wyraża ono średnią premię za ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej (w odróżnieniu od lokowania środków w bezpieczne inwestycje, np. obligacje skarbowe). Premia za ryzyko uzależniona jest od poziomu rozwoju gospodarczego kraju i koniunktury gospodarczej.

Wyrazem aktualnej premii za ryzyko może być średnia rentowność kapitału własnego w gospodarce podawana na półrocze i koniec roku w opracowaniach GUS (Wyniki finansowe podmiotów gospodarczych, GUS, Informacje i Opracowania Statystyczne) oraz dostępne analizy bieżące. Na podstawie dostępnych danych oraz po uwzględnieniu ogólnie trudnego rynku nieruchomości i aktualnej sytuacji makroekonomicznej można przyjąć, że aktualna premia za ryzyko zewnętrzne (r_z) kształtuje się na poziomie ok. 16,00%.

A zatem stopa kapitalizacji została wyliczona metodą sumowania następująco:

$$R = -9,77\% + 16,00\% = 6,23\%$$

9.3. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o)

Poziom rocznych wydatków operacyjnych W_o określono na podstawie danych szacowanych nieruchomości i stawek rynkowych podatków i opłat. Z przeprowadzonych wyliczeń przedstawionych poniżej wynika, że wskaźnik rocznych wydatków operacyjnych ($W_o/Edb \cdot 100\%$) dla szacowanej nieruchomości kształtuje się na poziomie ok. 17,39% Edb.

Określenie W_o dla szacowanych nieruchomości

Wydatki operacyjne	pow. w m ² , wart. pocz. w zł	stawka w zł/m ²	kwota zł
podatek od nieruchomości - lokale	65,68	25,74	1 690,60
zarząd (2% EDB)		2,00%	457,53
dozór i konserwacje (3% EDB)		3,00%	686,29
ubezpieczenie (5%)			1 143,82
			3 978,23

9.4. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO (D_{ON})

Potencjalny roczny dochód brutto (P_{db}) możliwy do uzyskania z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$P_{db} = P \cdot S \cdot l2 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

Efektywny roczny dochód brutto (E_{db}) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$E_{db} = P \cdot S \cdot K_p \cdot 12 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

K_p - współczynnik wykorzystania powierzchni obiektu.

Roczny dochód operacyjny netto (D_{on}) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$D_{on} = E_{db} - W_o$$

gdzie:

D_{on} - roczny dochód operacyjny netto;

E_{db} - efektywny roczny dochód brutto;

W_o – roczne wydatki operacyjne.

Wyniki obliczeń przedstawiono poniżej.

Wyszczególnienie	zł, m ² , %
P: Powierzchnie do wynajmu	
a) usługowo-handlowa	65,68
S: Stawka czynszu (za 1 m ²)	
a) usługowo-handlowa	36,28
Liczba miesięcy w roku	12
Pdb: Potencjalny dochód brutto razem (zł)	
a) usługowo-handlowa	28 595,39
K_p : Współczynnik wykorzystania powierzchni (%)	80,00%
Edb: Efektywny dochód brutto razem (zł)	22 876,31
Wo: Wydatki operacyjne (zł)	3 978,23
Don: Łączny dochód operacyjny netto (zł)	18 898,08

9.5. OBLICZENIE WARTOŚCI DOCHODOWEJ

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$V = D_{on} : R$$

$$V = 18\,898,08 \text{ zł} : 6,23\% \approx 303\,340 \text{ zł}$$

słownie: trzysta trzy tysiące czterdzieści złotych.

9.6. OSZACOWANIE NAKŁADÓW NA REMONT

Z uwagi na to, że przedmiotowy lokal jest w złym stanie technicznym kwalifikującym go do kapitalnego remontu, dokonano oszacowania nakładów niezbędnych do przywrócenia stanu technicznego lokalu do stanu średniego umożliwiającego jego użytkowanie.

Oszacowanie nakładów na remont kapitalny lokalu użytkowego

Lp.	Zakres robót	J.m.	Ilość jedn.	Wartość jednostkowa [zł/jedn.]	Wartość ogółem [zł]
1	Posadzka cementowa	m ²	65,68	42,32	2 779,58
2	Posadzka z płytek gresowych	m ²	65,68	157,03	10 313,73
3	Tynki wewnętrzne	m ²	140,00	32,25	4 515,00
4	Malowanie ścian	m ²	140,00	23,73	3 322,20
5	Montaż okien	pkt	2,00	1 039,53	2 079,06
6	Montaż drzwi	pkt	2,00	309,75	619,50
7	Instalacja ciepłej wody	pkt	2,00	310,65	621,30
8	Instalacja zimnej wody	pkt	3,00	310,65	931,95
9	Instalacja kanalizacyjna	pkt	3,00	444,77	1 334,31
10	Instalacje centralnego ogrzewania	pkt	3,00	1 279,26	3 837,78
11	Roboty elektryczne	pkt	20,00	92,46	1 849,20
			45,00	25,20	1 134,00
12	Instalacje gazu	pkt	1,00	925,12	925,12
					34 262,73

Współczynnik rewaloryzacji nakładów: 19,1

Orientacyjny mnożnik przeliczeniowy wartości dla miasta wojewódzkiego - Poznania wynosi 1,26.

Wskaźniki dla usług związanych z budownictwem:

1. Prace wstępne – studia i analizy przed inwestycyjne, dokumentacja i inne dokumenty - 0,5-1,0% kosztów robót budowlanych, przyjęto 0,70%.
2. Nadzór inwestorski - jest określany w wysokości 15% kosztów dokumentacji projektowej - 1,5-3,5% kosztów robót budowlanych, przyjęto 2,5%.

Łącznie: 3,2%

Wartość nakładu wynosi:

$$N = W \cdot R \cdot M \cdot U$$

gdzie:

W - wartość bazowa nakładu

R - współczynnik rewaloryzacyjny

M - mnożnik przeliczeniowy wartości

U - wskaźnik usług

$$W = 34\,262,73 \text{ zł} \cdot 1,191 \cdot 1,26 \cdot 1,032$$

$$W = 53\,062,04 \text{ zł}$$

9.7. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$303\,040 \text{ zł} - 53\,062 \text{ zł} \approx 249\,978 \text{ zł}$$

słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych.

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości sprzedaży nieruchomości w warunkach odbiegających od standardowych. Uwzględniany tutaj jest aspekt ekonomiki prowadzonej procedury sprzedaży majątku upadłego, a zwłaszcza ograniczenie czasowe jak i fakt, iż sprzedaż nieruchomości w warunkach wymuszonych implikuje stan formalno-prawny właściciela obiektu.

Przyjmowane orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży likwidacyjnej to:

- sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego,
- zakładany efektywny okres ekspozycji nieruchomości na wtórnym rynku, krótszy od racjonalnego.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określania wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń.

Występuje tutaj zwiększona presja dotycząca:

- determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku),
- ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych,
- oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Typowym przykładem realizacji wartości przy sprzedaży nieruchomości w praktyce jest sprzedaż prowadzona przez komornika w postępowaniu egzekucyjnym.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 2/3 dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 1/2 dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do 1/2. Zaobserwowana

praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Metodyka określenia WL w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości i ceną dla sprzedaży likwidacyjnej

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyłeń standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- stosunek %-owych odchyłeń standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechować będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży).

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.

Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WL/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR.

Dla wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji do 1/2, wartość współczynnika likwidacyjnego wyniesie:

$$WL/WR = 1 - (1 / 5\%) = 1 - 0,2 = 80\%$$

Współczynnik stosunku WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia bez uwzględnienia przetargowego trybu sprzedaży wynosi dla nieruchomości szacowanej 0,80 (80%).

Wyniki badań rynkowych wykazują typowy współczynnik związany z warunkami sprzedaży przetargowej wynoszący: -7,2% (współczynnik: 0,93) co stanowi spodziewaną obniżkę wartości dla sprzedaży wymuszonej w trybie przetargowym wynoszącą: $WL/WR = 0,80 \cdot 0,93 = 0,75$

Biorąc pod uwagę powyższe wyliczenia, a także charakterystykę nieruchomości, stan prawny oraz uwarunkowania ekonomiczne, określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży odbywać się będzie z zastosowaniem współczynnika na poziomie 0,80.

Zatem:

Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi:

249 978 zł · 0,80

199 982 zł

słownie: sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 01155174
tel. 608 679 693



11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi formy i treści publikacji.
3. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
4. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
5. Autorzy operatu przyjmują odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmują odpowiedzialności wobec osób trzecich.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorom operatu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Operat nie stanowi analizy technicznej nieruchomości, stan techniczny nieruchomości ustalono jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

ZALĄCZNIKI

- 1) Polisa ubezpieczeniowa.
- 2) Odpis księgi wieczystej.
- 3) Usytuowanie nieruchomości na mapach.
- 4) Dokumentacja fotograficzna.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepiał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551746
tel. 608 679 693

Załącznik 1



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**COBANK Doradztwo Gospodarcze Nowe
Technologie Logistyka Jarosław Ciepał**

05-804 Pruszków, Dobra 18 / 63

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012053

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

na okres: 28/01/2022 - 27/01/2023

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 593.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

Załącznik 2



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	PO1P/00336234/7
Typ księgi wieczyste	LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH POZNAŃ
Data zapisania księgi wieczyste	2020-07-16
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ, POZNAŃSKA , 26 /1
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	AQUARIUS INVESTMENT GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZIPELNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO Kryteriów](#)



KAPITAŁ LUDZKI
CZŁOWIEK – NAJLEPSZA INWESTYCJA



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>

[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.9.2.1, 13-04-2022

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	2
-----------------------------	----------	-------------------	---

Lokal

			Nr podstawy wpisu	2
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	POZNAŃSKA	26 1
Identyfikator lokalu	306401_1.0021.AR_10.123.1_BUD.14_LOK			
Przeznaczenie lokalu	LOKAL NIEMIESZKALNY			
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)	POWIERZCHNIA USŁUGOWA - 1, ZAPLECZE - 2, POMIESZCZENIE GOSPODARCZE - 1, WC - 1, MROŻNIA - 1			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (<i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i>)	Lp. 1.	PO1P / 00090195 / 4		
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)	TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	65,6800 M2			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI , 2019-06-13, PREZYDENT MIASTA POZNANIA, POZNAŃ; 18 (<i>podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./PO1P/00013552/20/001, 2020-02-28 09:56:00, 2020-07-16-13.23.21.028974, NIE, 2-5 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			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.	6568 / 194112		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	PO1P / 00090195 / 4	23	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ USTANOWIENIE HIPOTEKI , 691/2020, 2020-02-28, TOMASZ TRYTT, POZNAŃ; 7-17 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1P/00013552/20/001, 2020-02-28 09:56:00, 2020-07-16-13.23.21.028974, NIE, 2-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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 (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	AQUARIUS INVESTMENT GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 364912839, 0000627432			1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<p>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ USTANOWIENIE HIPOTEKI, 691/2020, 2020-02-28, TOMASZ TRYTT, POZNAŃ; 7-17 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>)</p> <p>DZ. KW./PO1P/00013552/20/001, 2020-02-28 09:56:00, 2020-07-16-13.23.21.028974, NIE, 2-5 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)</p>

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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	1	6
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ AQUARIUS INVESTMENT GROUP SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , XVIII GU 678/20, 2020-11-26, SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XVIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, WARSZAWA; 90 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1P/00030489/21/001, 2021-05-17 11:01:00, 2021-07-01-13.13.57.444256, NIE, 86-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	120000,00 (STO DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI (ROSZCZEŃ) KRZYSZTOFA SZYMCZAK, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, BLIŻEJ OPISANEJ W PARAGRAFIE 8. AKTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU, W TYM O: SPŁATĘ CAŁEJ KWOTY POŻYCZKI WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI KOSZTAMI ZWIĄZANYMI Z UMOWĄ, A TAKŻE ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA WYŻEJ WYMIENIONYCH NALEŻNOŚCI, UMOWA POŻYCZKI NR P/03/2020Z DNIA 27.02.2020 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		KRZYSZTOF SZYMCZAK, WIESŁAW, MARIA, 81090604035	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	120000,00 (STO DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI (ROSZCZEŃ) ŁUKASZA PATRYKA STANECKIEGO, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, BLIŻEJ OPISANEJ W PARAGRAFIE 7. AKTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU, W TYM O: SPŁATĘ CAŁEJ KWOTY POŻYCZKI WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI KOSZTAMI ZWIĄZANYMI Z UMOWĄ, A TAKŻE ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA WYŻEJ WYMIENIONYCH NALEŻNOŚCI, UMOWA POŻYCZKI NR P/04/2020 Z DNIA 27.02.2020 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		ŁUKASZ PATRYK STANECKI, ROBERT, DOROTA, 89021702373	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	180 000,00 (STO OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	SPŁATA CAŁEJ KWOTY POŻYCZKI WRAZ Z OPROCENTOWANIEM I EWENTUALNYMI ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE, A TAKŻE WSZELKICH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM TEJ WIERZYTELNOŚCI, W TYM KOSZTÓW SĄDOWYCH, POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO ORAZ	

ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO, UMOWA
POŻYCZKI NR P/06/2020 Z DNIA 25
KWIETNIA 2020 ROKU

Wierzyciel hipoteczny

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze nazwisko,
imię ojca, imię matki, PESEL*)

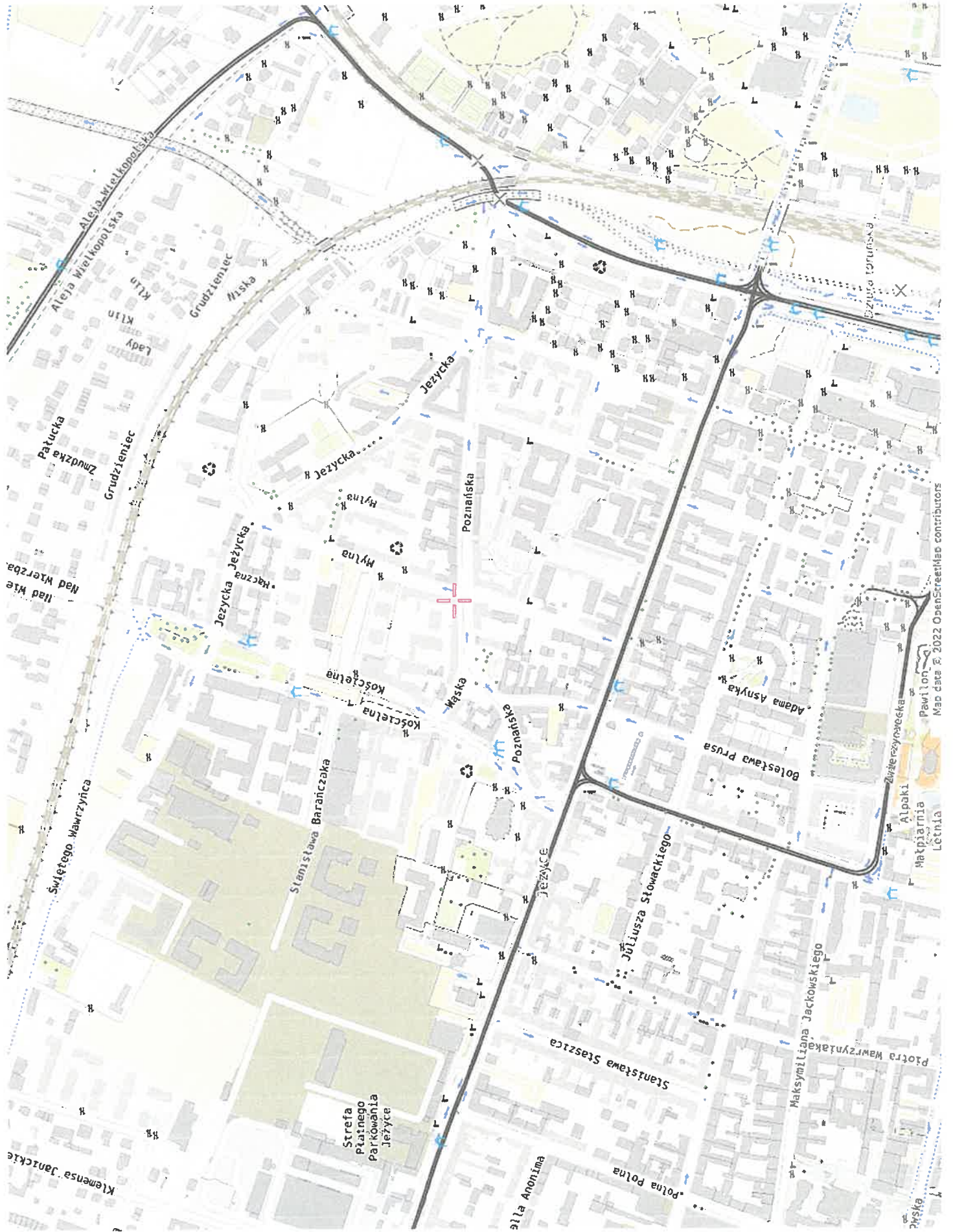
Lp. 1. **DOMINIK PACHNIK**, TADEUSZ, MARIANNA,
83031606430

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ USTANOWIENIE HIPOTEKI , 691/2020, 2020-02-28, TOMASZ TRYTT, POZNAŃ; 7-17 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./PO1P/00013552/20/002, 2020-02-28 09:56:00, 2020-07-16-13.23.21.028974, NIE, 2-5 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
4	USTANOWIENIE HIPOTEKI , 1317/2020, 2020-04-29, TOMASZ TRYTT, POZNAŃ; 41-50 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./PO1P/00024534/20/001, 2020-04-29 15:28:00, 2020-10-16-13.38.24.782281, NIE, 36-38 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
5	USTANOWIENIE HIPOTEKI , 1462/2020, 2020-05-14, TOMASZ TRYTT, POZNAŃ (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba</i>) DZ. KW./PO1P/00026286/20/001, 2020-05-14 15:33:00, 2020-10-16-14.23.18.440483, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)

[Powrót](#)

Załącznik 3





Alpha Hostel Tanie
Noclegi Kwatery...
Wojewódzki Fundusz
Pony Srodowiska...
ce im...
opy Point Sp. z o.o.
acja Barber
Biedronka
Trzecia Kawa
Kantor Poznan
WYMIANA WALUT
Staszica
Polna
Happato Mame
WYPAS
Instytut Ginekologii
'Poloznictwa UM
Sał Baranow Poznan

Osiedle Goplana
Grudzień
Świętego Wawrzyńca
Tulum Wino & Tapas
Sтомatologiar
Bamberski Dwór
Stacja Paliw ORLEN
Starsiawa Baraneczka
Tatapaty
Świętego Floriana
Nobel Tower
Klub u Bazyla
PREMIO PROMYK
SERWIS Opony Poznan
Mączna
Lidl
Mylna 40 Gabinet
Lekarskie
Geranium Vege Kuchnia
Komenda Wojewódzka
Policji w Poznaniu
Restauracja McDonald's
Dzielnica
Zurawia
Prusa
Słowackiego
Sienkiewicza
Stare Zoo

Osiedle Goplana
Grudzień
Świętego Wawrzyńca
Tulum Wino & Tapas
Sтомatologiar
Bamberski Dwór
Stacja Paliw ORLEN
Starsiawa Baraneczka
Tatapaty
Świętego Floriana
Nobel Tower
Klub u Bazyla
PREMIO PROMYK
SERWIS Opony Poznan
Mączna
Lidl
Mylna 40 Gabinet
Lekarskie
Geranium Vege Kuchnia
Komenda Wojewódzka
Policji w Poznaniu
Restauracja McDonald's
Dzielnica
Zurawia
Prusa
Słowackiego
Sienkiewicza
Stare Zoo

Osiedle Goplana
Grudzień
Świętego Wawrzyńca
Tulum Wino & Tapas
Sтомatologiar
Bamberski Dwór
Stacja Paliw ORLEN
Starsiawa Baraneczka
Tatapaty
Świętego Floriana
Nobel Tower
Klub u Bazyla
PREMIO PROMYK
SERWIS Opony Poznan
Mączna
Lidl
Mylna 40 Gabinet
Lekarskie
Geranium Vege Kuchnia
Komenda Wojewódzka
Policji w Poznaniu
Restauracja McDonald's
Dzielnica
Zurawia
Prusa
Słowackiego
Sienkiewicza
Stare Zoo

Osiedle Goplana
Grudzień
Świętego Wawrzyńca
Tulum Wino & Tapas
Sтомatologiar
Bamberski Dwór
Stacja Paliw ORLEN
Starsiawa Baraneczka
Tatapaty
Świętego Floriana
Nobel Tower
Klub u Bazyla
PREMIO PROMYK
SERWIS Opony Poznan
Mączna
Lidl
Mylna 40 Gabinet
Lekarskie
Geranium Vege Kuchnia
Komenda Wojewódzka
Policji w Poznaniu
Restauracja McDonald's
Dzielnica
Zurawia
Prusa
Słowackiego
Sienkiewicza
Stare Zoo



Załącznik 4

