

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak

tel.: 601 737939

e-mail: mariusz.bartkowiak@interia.eu

t

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 49, położonego w Poznaniu, Os. Orła Białego 74 gm. M. Poznań, pow. M. Poznań, woj. wielkopolskie



CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.

DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ RYNKOWĄ:

10.11.2023r.

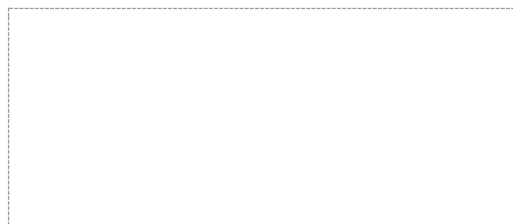
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

11.12.2023r.

OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak
uprawnienia zawodowe nr 5365

Podpis rzeczoznawcy:



Mościenica, 11.12.2023r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie przedmiotu wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 49 o powierzchni 78,1 m², położonego na VII piętrze w wielorodzinnym budynku mieszkalnym w Poznaniu, Os. Orła Białego 74, gm. M. Poznań, pow. M. Poznań, woj. wielkopolskie.</p> <p>Dla szacowanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jest prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO2P/00108265/3.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. prawa do lokalu mieszkalnego, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości.</p>
Rodzaj prawa	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Data, na którą określono wartość rynkową	10.11.2023r.
Wartość rynkowa	<p>Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zapisanego w księdze wieczystej KW Nr PO2P/00108265/3, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:</p> <p style="text-align: center;">615 000,- zł</p> <p style="text-align: center;">słownie: sześćset piętnaście tysięcy złotych</p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	11.12.2023r.
Opracował	Rzecznik Majątkowy Mariusz Bartkowiak uprawnienia zawodowe nr 5365

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	8
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	16
8.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	16
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	16
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	22
11. KLAUZULE	22
12. ZAŁĄCZNIKI	23

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 49 o powierzchni 78,1 m², położonego na VII piętrze w wielorodzinnym budynku mieszkalnym w Poznaniu, Os. Orła Białego 74, gm. M. Poznań, pow. M. Poznań, woj. wielkopolskie.

Dla szacowanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jest prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO2P/00108265/3.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. prawa do lokalu mieszkalnego, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Przedmiotowy operat szacunkowy wykonano na podstawie zlecenia Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Nowe Miasto w Poznaniu – postanowienie z dnia 23.10.2023r., znak sprawy: 3022-SEE.7112.5.2023.27.

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2023, poz. 344, z późniejszymi zmianami),
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023, poz. 1832),
- 3) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (jednolity tekst Dz. U. z 2017r., poz. 459, z późniejszymi zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r., poz. 2096, z późniejszymi zmianami),
- 5) Ustawa z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2020r., poz. 1427, z późniejszymi zmianami),
- 6) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – w części określonej

w Uchwałach Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (jako zasady postępowania – dobrej praktyki zawodowej),

7) Nota Interpretacyjna – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3.3. Źródła danych o nieruchomości

- 1) Oględziny lokalu mieszkalnego przeprowadzone w dniu 10.11.2023r.,
- 2) Badanie zapisów księgi wieczystej KW Nr PO2P/00108265/3 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 3) Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych na rynku lokalnym, uzyskane w zasobach rejestru cen ZGiKM Geopoz w Poznaniu oraz SM Osiedle Młodych z/s w Poznaniu.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 11.12.2023r.,
- Data określenia wartości: 10.11.2023r.,
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 10.11.2023r.,
- Data badania stanu prawnego: 10.11.2023r., 08.12.2023r.,
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 10.11.2023r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jest prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO2P/00108265/3. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy (według jej stanu z dn. 08.12.2023r.):

Typ księgi: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):

Lokal:

Położenie:

Miejscowość: Poznań;

Ulica: Os. Orła Białego;

Numer budynku: 74;

Numer lokalu: 49;

Przeznaczenie lokalu: Lokal mieszkalny;

Opis lokalu (rodzaj izby – liczba): pokój - 3, kuchnia - 1, łazienka - 1, wc - 1, przedpokój - 1;

Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej): / 00101456/;

Odrębność: Nie;

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 78,1000 m².

- Dział I – SP (spis praw związanych z własnością):

Opis spółdzielni mieszkaniowej:

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Spółdzielnia Mieszkaniowa L-W Osiedle Młodych w Poznaniu.

- Dział II (własność):

Uprawnieni:

Numer udziału w prawie: 1;

Wielkość udziału: 1/1;

Uprawniony: Małgorzata Adamska Jaskuła (Jerzy, Genowefa), Pesel: 68092001923.

- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję administracyjną ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie I Oddziału w Poznaniu w sprawie o sygn. 3022-SEE.7112.5.2023.7;

Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie.

- Dział IV (hipoteka):

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 75405,93 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta pięć złotych 93/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:

-fundusz ubezpieczeń społecznych za okres: 12/2019-02/2020, 06/2020-12/2020,

- koszty upomnień,

- koszty egzekucyjne,

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

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział Poznań, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 423,82 zł (słownie: czterysta dwadzieścia trzy złote 82/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:

-fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres: 10/2019-11/2019,

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

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział Poznań, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 180223,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy dwieście dwadzieścia trzy złote 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:

-fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 03/2021-11/2021, 01/2022-10/2022,

-fundusz ubezpieczenia zdrowotnego za okres 03/2021-11/2021, 1/2022-10/2022,

- fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 03/2021-11/2021, 01/2022-10/2022,

- koszty upomnień

- koszty egzekucyjne

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

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, Regon: 000017756.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 10.11.2023r. oraz w dniu 08.12.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, wzniesiono na nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 13/26, z obrębu 0006-Zegrze. Nieruchomość gruntowa posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Kurlandzkiej, o nawierzchni utwardzonej asfaltem, poprzez drogę osiedlową, wewnętrzną (dz. ew. nr 13/20). Nieruchomość gruntowa posiada także dostęp do sieci uzbrojenia technicznego, biegnących m.in. w ciągu dróg dojazdowych, tj.: sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz sieci ciepłowniczej.

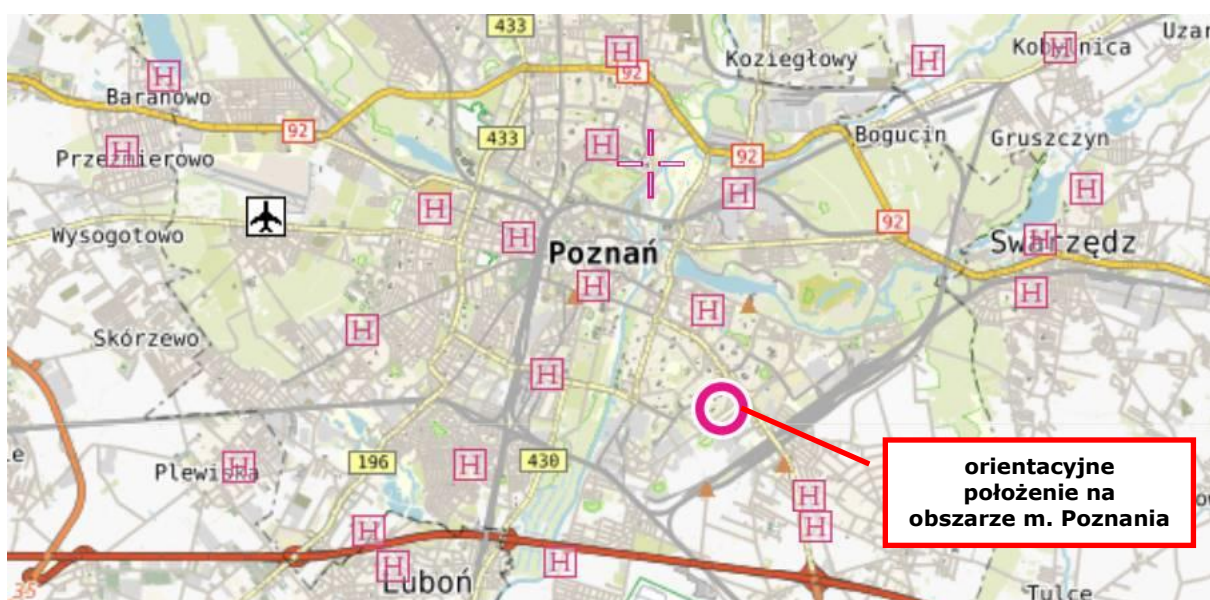
Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” z/s w Poznaniu.

5.2. Opis głównych cech nieruchomości

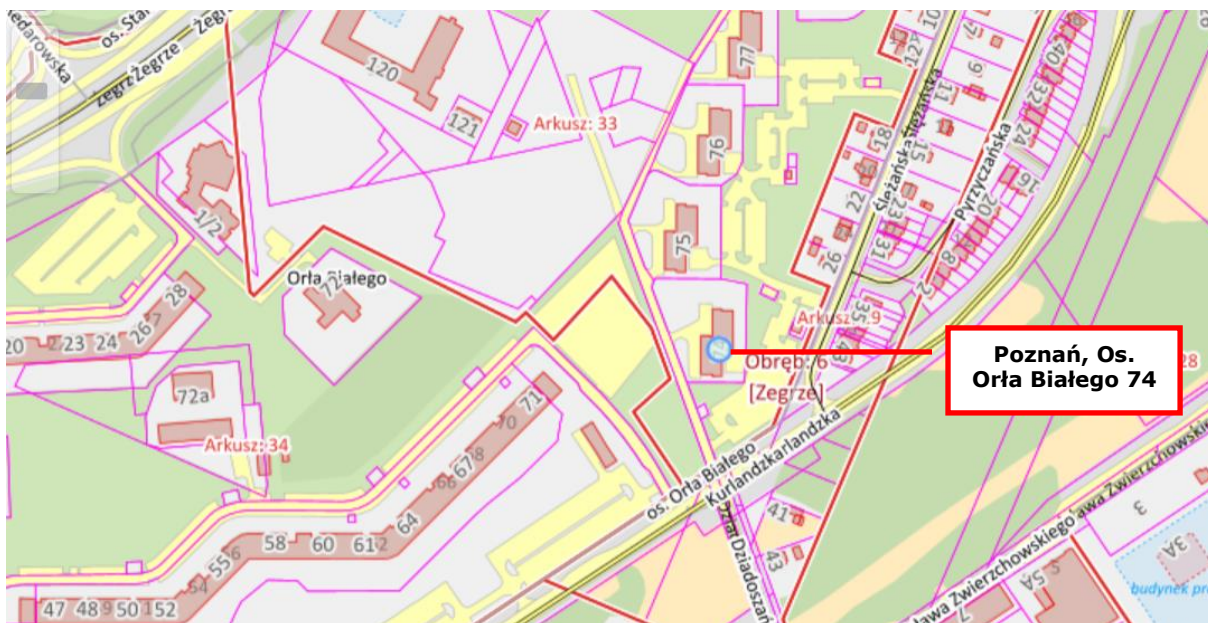
Lokalizacja ogólna

Budynek, w którym znajduje się szacowany lokal mieszkalny, położony jest w południowo-wschodniej części miasta Poznania, na Os. Orła Białego 74, w obrębie ewidencyjnym Zegrze, zlokalizowanym na prawym brzegu rzeki Warty. Dojazd do nieruchomości, z centralnej części miasta, prowadzi ulicą Królowej Jadwigi, a następnie ulicami: Bobrzańską oraz ulicą Kurlandzką, prowadzącą na teren osiedla mieszkaniowego, w którym znajduje się szacowany lokal mieszkalny. Rejon lokalizacji nieruchomości posiada dobry dostęp do komunikacji publicznej – autobusowej oraz tramwajowej, z przystankami dostępnymi w ciągu ul. Kurlandzkiej (kom. autobusowa) oraz w ciągu ul. Żegrze (kom. tramwajowa), w odległości ok. 2-5 min. marszu od nieruchomości. W bezpośrednim otoczeniu budynku dominuje podobna funkcjonalnie zabudowa – tj. zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna, wzniesiona w zbliżonym okresie czasu, przed ok. 40-siu laty. Dostęp do obiektów handlowych, placówek oświatowych, kultu religijnego uznano za dobry – położone są na terenie osiedla mieszkaniowego lub w jego bliskim sąsiedztwie, w rejonie lokalizacji nieruchomości. Miejsca parkingowe zlokalizowane na terenie osiedla (w tym m.in. parking urządzony w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego), oraz w ciągu wewnętrznych dróg dojazdowych.

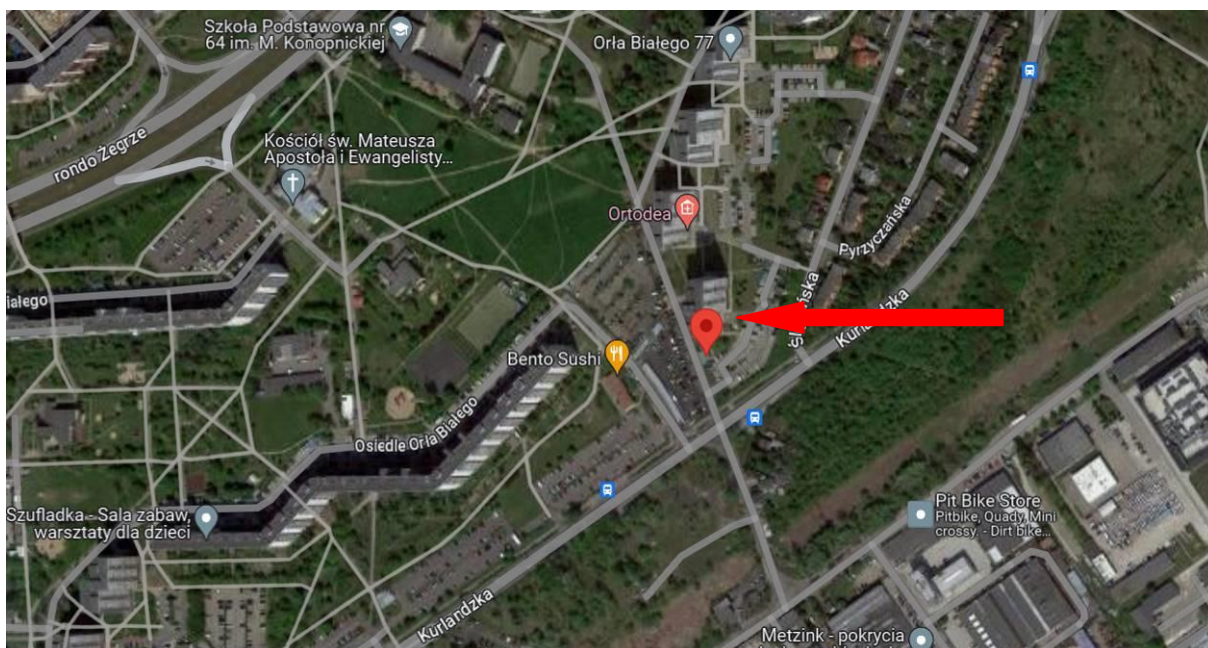
Orientacyjne położenie szacowanej nieruchomości, na obszarze miasta Poznania, przedstawione zostało na poniższych grafikach.



<https://mapa.szukacz.pl/mapnik>



<http://sip.geopoz.pl/>



<https://www.google.pl/maps>

Budynek mieszkalny, wielorodzinny

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, o siedemnastu kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, przykryty stropodachem płaskim, z pokryciem wykonanym z papy asfaltowej. Budynek wzniesiono w latach 90-tych XX wieku, w technologii żelbetowej, uprzemysłowionej.

Opis konstrukcji i wykończenia budynku (na podstawie wizji lokalnej oraz informacji uzyskanych w Spółdzielni Mieszkaniowej):

Konstrukcja budynku – żelbetowa, wykonana z prefabrykowanych płyt żelbetowych. Ściany zewnętrzne – bez docieplenia i wyprawy elewacyjnej. Stropy między-kondygnacyjne – żelbetowe. Stropodach – żelbetowy, z pokryciem wykonanym z papy asfaltowej. Ściany wewnętrzne – żelbetowe oraz gipsowe. Obróbki blacharskie, parapety zewnętrzne – z blachy stalowej, ocynkowanej, lakierowanej. Rynny i rury spustowe – z blachy stalowej, ocynkowanej. Stolarka okienna części wspólnych – z profili PCV, z szybą zespoloną. Drzwi wejściowe do budynku – z profili aluminiowych, oszklone. Tynki wew. części wspólnych – cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnymi, z lamperią olejną. Schody wewnętrzne – żelbetowe, wyłożone lastriko, z poręczami stalowymi. Przyłącza i instalacje wewnętrzne: wodna (z sieci miejskiej), kanalizacyjna (do kolektora sanitarnego), elektryczna, gazowa, teletechniczna, antenowa, domofonowa, c.o. i c.w.u. – zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej. W budynku zainstalowano dźwigi osobowe, łączące wszystkie kondygnacje budynku.

Na dzień wizji lokalnej na nieruchomości budynek mieszkalny, wielorodzinny znajdował się w ogólnym dobrym stanie technicznym, świadczącym o prawidłowo prowadzonej gospodarce remontowej. Nie zaobserwowano śladów spękań ścian nośnych budynku, stropów, które mogłyby stanowić zagrożenie dla trwałości konstrukcyjnej budynku i możliwości jego dalszego użytkowania. Wskazane byłoby jedynie docieplenie ścian zewnętrznych budynku (termomodernizacja), z wykonaniem elewacji. Stopień zużycia technicznego budynku, wynikający głównie z jego wieku, okresu użytkowania oraz technologii wykonania, określono na ok. 15-20%.

Opis lokalu mieszkalnego

Lokal mieszkalny oznaczony nr 49, zlokalizowany na 7. piętrze (8. kondygnacji nadziemnej) budynku, z oknami wychodzącymi na trzy strony świata, o łącznej powierzchni wynoszącej 78,1 m². Na program funkcjonalny lokalu składają się: 3 pokoje, kuchnia, łazienka, toaleta oraz korytarz. Właścicielka prawa do lokalu mieszkalnego korzysta także z komórki gospodarczej, zlokalizowanej w podpiwniczeniu budynku mieszkalnego, wielorodzinnego o powierzchni wynoszącej ≈2,5m². Komórka gospodarcza nie stanowi pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego.

Opis standardu wykończenia lokalu (na podstawie wizji lokalnej):

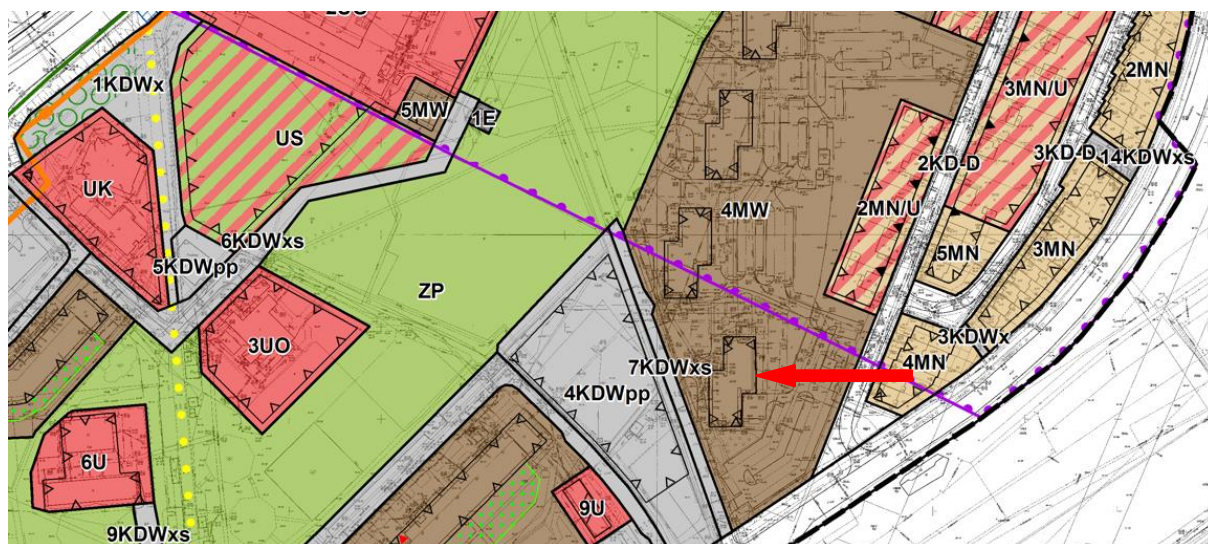
Drzwi wejściowe do mieszkania – płycinowe, laminowane, pełne. Podłogi – wyłożone panelami podłogowymi (pokoje) oraz płytkami ceramicznymi (łazienka, toaleta, kuchnia, korytarz). Ściany pomieszczeń – malowane farbami emulsyjnymi, w łazience, toalecie oraz częściowo w kuchni (fartuch) – okładziny z płytek ceramicznych. Sufity pomieszczeń – malowane farbami emulsyjnymi. Stolarka okienna – z profili PCV, z szybą zespoloną. Drzwi

wewnętrzne – płycinowe, przeszklone. Grzejniki – żeberkowe, żeliwne oraz stalowe, płytowe. Z jednego z pokoi – wyjście na loggię. W kuchni – zabudowa meblowa. Instalacje wewnętrzne: wodno-kanalizacyjna, elektryczna, antenowa, gazowa, teletechniczna, c.o. i c.w.u. – zasilana z sieci ciepłowniczej, domofonowa.

Lokal mieszkalny, w stanie na dzień określenia wartości rynkowej, utrzymany był w dobrym stanie technicznym, świadczącym o prowadzonej w okresie eksploatacji prawidłowej gospodarce remontowej. Pomieszczenia wykończone zostały przy użyciu typowych materiałów wykończeniowych, stosowanych w budownictwie mieszkaniowym. Stan lokalu, na dzień określenia wartości rynkowej, przyjęto jako dobry. Standard wykończenia wewnątrz, biorąc m.in. pod uwagę rodzaj zastosowanych mat. wykończeniowych, stan wewnątrz w dniu oględzin – przyjęto także jako dobry.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM

Obszar, w którym położony jest budynek mieszkalny, wielorodzinny jest objęty zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami obowiązującego dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Orła Białego” w Poznaniu. (Uchwała Nr XV/127/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 14 lipca 2015r.) budynek mieszkalny, wielorodzinny jest zlokalizowany na obszarze oznaczonym symbolem 4MW – tj. tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej.



<https://bip.poznan.pl/>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Poznań – miasto na prawach powiatu położone w zachodniej Polsce, na Pojezierzu Wielkopolskim, u zbiegu rzek Warty i Cybiny. Historyczna stolica Wielkopolski, obecnie siedziba władz województwa wielkopolskiego i powiatu poznańskiego. Miasto stanowi ważny węzeł drogowy i kolejowy, funkcjonuje tu międzynarodowy port lotniczy. Poznań to piąte pod względem liczby ludności miasto w Polsce (ok. 550 tys. mieszkańców) i siódme pod względem powierzchni (262 km²). Jest powiązany ekonomicznie i komunikacyjnie z otaczającym go powiatem poznańskim oraz gminami Oborniki, Skoki, Szamotuły i Śrem, tworząc razem aglomerację poznańską. Poznań to także ośrodek akademicki, naukowy i kulturalny. W mieście działają: opera, filharmonia, balet, teatry, kina, muzea, galerie sztuki, orkiestry i zespoły folklorystyczne. Miasto jest ośrodkiem przemysłu, handlu, logistyki i turystyki. Funkcjonują tu Międzynarodowe Targi Poznańskie – największe i najstarsze centrum wystawiennicze w Polsce. Miasto zaliczane jest do najbardziej atrakcyjnych miejsc do inwestowania w Polsce. W mieście zainwestowały dotąd takie koncerny jak m.in.: Volkswagen, Bridgestone (motoryzacja), Unilever, Wrigley, SABMiller (branża spożywcza) czy GlaxoSmithKline (branża farmaceutyczna). Należy także zaznaczyć, że wiele firm wybrało Poznań na lokalizację swoich centrów outsourcingowych (BPO), w tym takie korporacje jak: Carlsberg, Deloitte, IKEA, MAN, Microsoft czy Unilever.

Rynek nieruchomości w Poznaniu, zwłaszcza w sektorze nieruchomości mieszkaniowych, można uznać za dobrze rozwinięty. Oprócz transakcji na rynku wtórnym rozwinął się także rynek pierwotny. Działalność deweloperską prowadzą na terenie Poznania lokalne podmioty jak m.in.: ATANER Sp. z o.o., Nickel Development Sp. z o.o. czy Family House Sp. z o.o. oraz podmioty działające na rynku ogólnopolskim czy międzynarodowym, jak np.: Echo Investment S.A., Budimex Nieruchomości Sp. z o.o., ATAL S.A. ROBYG S.A. czy Ronson Development. Inwestycje deweloperskie prowadzone są głównie w peryferyjnych częściach miasta (ze względu na dostępność odpowiednio dużych działek), jednak niewielkie projekty deweloperskie powstają także w rejonie śródmieścia (kameralne projekty, wznoszone na uwolnionych w wyniku wyburzeń starej zabudowy terenach).

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, dokonano analizy lokalnego rynku transakcji tego rodzaju prawami do lokali. Pod uwagę brano jedynie transakcje lokalami mieszkalnymi, zlokalizowanymi w budynkach wzniesionych przed około 40-stu, w technologii uprzemysłowionej (płytywowej), jakie miały miejsce w okresie kilku miesięcy poprzedzających sporządzenie niniejszego operatu szacunkowego, z rejonu lokalizacji szacowanej nieruchomości (obr. Zegrze, obr. Rataje). Lokalny rynek obrotu spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali mieszkalnych należy do rynków dobrze rozwiniętych. Rocznie, w obrocie wtórnym, notowanych jest kilkadziesiąt transakcji tego rodzaju prawami do lokali, przy poziomie cen jednostkowych

zawierających się obecnie głównie w przedziale ok. 7000 – ok. 9000 zł/m² powierzchni lokalu. W okresie badania cen nie zanotowano symptomów mogących skutkować trwałym wzrostem lub spadkiem cen, nie było możliwe analityczne określenie na podstawie zanotowanych transakcji trendu zmian cen w czasie – stąd w wycenie zrezygnowano z korygowania zanotowanych cen transakcyjnych praw do lokali mieszkalnych.

W wyniku przeprowadzonego badania rynku, w celu oszacowania wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, położonego w Poznaniu, na Os. Orła Białego, zanotowano na rynku następujące transakcje tego rodzaju prawami do lokali mieszkalnych, które wykorzystano w procesie oszacowania wartości. Zestawienie transakcji zawiera poniższa tabela.

Zestawienie transakcji [SWPL]:

Data transakcji	Miejscowość	Ulica / Osiedle	Powierzchnia lokalu	Cena jednostkowa [zł/m ²]
01.07.2023	Poznań	Jagiellońskie	77,20	6528,50
03.07.2023	Poznań	Jagiellońskie	47,20	8156,78
06.07.2023	Poznań	Orła Białego	48,80	7172,13
06.07.2023	Poznań	Orła Białego	65,00	8261,54
06.07.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	9552,38
06.07.2023	Poznań	Piastowskie	37,91	10287,52
06.07.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	7152,75
06.07.2023	Poznań	Piastowskie	25,11	10752,69
11.07.2023	Poznań	Armii Krajowej	47,20	8686,44
11.07.2023	Poznań	Piastowskie	43,70	7780,32
12.07.2023	Poznań	Orła Białego	48,80	7479,51
13.07.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	8191,05
13.07.2023	Poznań	Stare Żegrze	66,48	7220,22
20.07.2023	Poznań	Jagiellońskie	37,60	10851,06
21.07.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	7614,21
28.07.2023	Poznań	Piastowskie	43,70	7551,49
01.08.2023	Poznań	Armii Krajowej	63,70	7849,29
01.08.2023	Poznań	Piastowskie	77,80	7712,08
01.08.2023	Poznań	Stare Żegrze	46,40	10603,45
02.08.2023	Poznań	Jagiellońskie	61,20	8055,56
02.08.2023	Poznań	Piastowskie	37,60	9574,47
03.08.2023	Poznań	Armii Krajowej	61,20	6944,44
03.08.2023	Poznań	Orła Białego	70,10	7631,95
08.08.2023	Poznań	Armii Krajowej	37,53	9325,87
10.08.2023	Poznań	Piastowskie	43,70	8695,65
10.08.2023	Poznań	Piastowskie	43,70	9839,82
11.08.2023	Poznań	Stare Żegrze	54,10	8354,90
17.08.2023	Poznań	Boh. II WŚ	29,73	9081,74
18.08.2023	Poznań	Stare Żegrze	65,70	8219,18

25.08.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	8767,88
28.08.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	6922,01
28.08.2023	Poznań	Piastowskie	37,70	9946,95
31.08.2023	Poznań	Piastowskie	43,70	10457,67
31.08.2023	Poznań	Rzeczypospolitej	61,20	7026,14
01.09.2023	Poznań	Polan	49,90	7515,03
01.09.2023	Poznań	Powstań Narodowych	47,20	10593,22
01.09.2023	Poznań	Powstań Narodowych	37,00	10081,08
01.09.2023	Poznań	Rzeczypospolitej	47,20	8686,44
04.09.2023	Poznań	Piastowskie	37,91	8441,04
04.09.2023	Poznań	Powstań Narodowych	37,00	9459,46
07.09.2023	Poznań	Armii Krajowej	37,53	10231,81
07.09.2023	Poznań	Oświecenia	35,20	11193,18
07.09.2023	Poznań	Piastowskie	37,91	9364,28
07.09.2023	Poznań	Rzeczypospolitej	47,20	8686,44
08.09.2023	Poznań	Oświecenia	58,00	6896,55
08.09.2023	Poznań	Piastowskie	37,91	11052,49
08.09.2023	Poznań	Polan	59,90	9348,91
08.09.2023	Poznań	Rzeczypospolitej	61,20	7026,14
11.09.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	9437,01
11.09.2023	Poznań	Rzeczypospolitej	47,20	8686,44
12.09.2023	Poznań	Boh. II WŚ	47,20	9936,44
12.09.2023	Poznań	Jagiellońskie	53,30	7410,88
14.09.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	10959,85
19.09.2023	Poznań	Stare Żegrze	88,00	7829,55
26.09.2023	Poznań	Boh. II WŚ	29,73	10057,18

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Analiza zanotowanych transakcji, wywiad przeprowadzony wśród kupujących, potencjalnych nabywców praw do lokali mieszkalnych pozwoliły na wskazanie cech mających wpływ na ich wartość lokali i określenie ich wag. Są to:

- Położenie w budynku – waga 30%
- Stan powierzchni / części wspólnych budynku – waga 10%
- Standard lokalu mieszkalnego – waga 30%
- Powierzchnia lokalu – waga 30%

Wyniki analizy, wywiadu przeprowadzonego wśród kupujących, potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych wskazywały także na lokalizację szczegółową, jako istotą cechą wpływającą na wartość prawa do lokalu. Przez lokalizację szczegółową należy rozumieć odległość od placówek handlu i usług, terenów rekreacji, siedzib organów administracji itp.. Lokale mieszkalne położone bliżej ośrodków handlu, usług, terenów rekreacji, siedzib organów administracji uzyskują często wyższe ceny jednostkowe (za 1m² powierzchni lokalu). Cecha ta nie została jednak uwzględniona w procesie szacowania wartości prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego z uwagi na fakt, iż wszystkie transakcje lokalami mieszkalnymi, wykorzystane w procesie wyceny, wskazane w próbie

porównawczej, cechowała podobna lokalizacja szczegółowa (w danej strefie miasta). Cecha ta w wykorzystanej w procesie wyceny próbie porównawczej nie miała zatem istotnego wpływu na zanotowaną cenę jednostkową.

Położenie w budynku – najniższe ceny jednostkowe są notowane często za lokale mieszkalne położone na najwyższych kondygnacjach budynku (w danym segmencie rynku - jeżeli np. do lokali nie przynależą dodatkowe powierzchnie, jak tarasy widokowe/wypoczynkowe). Najchętniej nabywane są lokale położone na I czy II piętrze i to one osiągają często najwyższe ceny jednostkowe.

Stan powierzchni wspólnych / części wspólnych budynku – ta cecha wpływa pośrednio na atrakcyjność lokali mieszkalnych. Lokale, do których prowadzą jasne, przestronne i utrzymane w dobrym stanie korytarze i klatki schodowe są postrzegane na rynku jako atrakcyjniejsze. Istotny jest też ogólny stan techniczny budynku wielorodzinnego.

Standard lokalu mieszkalnego – im standard wykończenia wewnątrz lokalu jest wyższy lub wymaga poniesienia niższych nakładów tym lokal jest postrzegany, jako atrakcyjniejszy.

Powierzchnia lokalu – lokale o mniejszej powierzchni użytkowej szybciej znajdują nabywców, są łatwiej zbywalne – przez co osiągają często wyższe ceny jednostkowe. Duże zainteresowanie niewielkimi powierzchniami lokalami wynika często z dostępności finansowania zakupu tego rodzaju lokali – co jest wynikiem zdolności do zaciągnięcia kredytu na zakup przez potencjalnych nabywców.

Dla wskazanych powyżej cech nieruchomości, wpływających na ich wartość, przyjęto następujące stany różnicujące:

Położenie w budynku	mniej korzystne – wyższe kondygnacje w budynku (IV piętro - dla budynków bez dźwigu osobowego; piętra X-XVI - dla budynków wyposażonych w dźwigi osobowe)
	dobre (parter oraz piętro III - dla budynków bez dźwigu osobowego; parter oraz piętra III-IX - dla budynków wyposażonych w dźwigi osobowe)
	korzystne – (I-II piętro)
Stan powierzchni wspólnych / części wspólnych budynku	przeciętny - powierzchnie wykończone przy użyciu typowych materiałów wykończeniowych, wymagające prac remontowych (np. odświeżenia powłok malarskich, wymiany części elementów budowlanych i/lub wykonania/odnowienia elewacji itp.)
	dobry - powierzchnie wykończone przy użyciu typowych materiałów wykończeniowych, utrzymane w dobrym stanie
Standard lokalu mieszkalnego	niski – lokal wykończony, niskiej jakości materiały wykończeniowe lub wymagający prac remontowych

	dobry – lokal wykończony, typowe materiały wykończeniowe stosowane w budownictwie mieszkaniowym, ew. wymagający niewielkich prac remontowych części powierzchni
	korzystny – lokal wykończony, utrzymany w dobrym stanie, materiały wykończeniowe b. dobrej jakości
Powierzchnia lokalu	mniej korzystna - pow. 75 m ²
	dobra - w przedziale 50 - 75 m ²
	korzystna - do 50 m ²

8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

8.1. Rodzaj określonej wartości

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową prawa do lokalu mieszkalnego. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość (lub prawo) sprzedawane na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość szacowanej nieruchomości.

Optymalnym wykorzystaniem szacowanego lokalu mieszkalnego jest jego obecna funkcja (funkcja mieszkalna), stąd oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dokonano dla tej funkcji.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego

lub dochodowego, a dodatkowo, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego lub porównawczego stosuje się podejście mieszane.

Stosownie do rozporządzenia określenie wartości rynkowej nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny, która jest faktem rynkowym zaistniałym, a opinią o wartości.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonano uwzględniając (zgodnie z zapisami art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym/studium,
- stan nieruchomości,
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Mając na uwadze stan rynku lokalnego, podstawy prawne i metodologiczne zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości, a także ilość dostępnych danych i funkcję szacowanej powierzchni wartość rynkową przedmiotu wyceny określono w podejściu porównawczym, stosując metodę korygowania ceny średniej.

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie poprzedzającym wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak m.in.: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne itp.,
- ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości

nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą, o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość nieruchomości określa się jako średnią arytmetyczną lub ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników w poszczególnych parach porównawczych.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. Jako nieruchomości podobne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej określa się w oparciu o formułę:

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- W – wartość nieruchomości
- $C_{\text{śr}}$ – średnia cena
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Zestawienie transakcji [SWPL]:

Data transakcji	Miejscowość	Ulica / Osiedle	Powierzchnia lokalu	Cena jednostkowa [zł/m ²]
01.07.2023	Poznań	Jagiellońskie	77,20	6528,50
03.07.2023	Poznań	Jagiellońskie	47,20	8156,78
06.07.2023	Poznań	Orła Białego	48,80	7172,13
06.07.2023	Poznań	Orła Białego	65,00	8261,54
06.07.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	9552,38
06.07.2023	Poznań	Piastowskie	37,91	10287,52
06.07.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	7152,75
06.07.2023	Poznań	Piastowskie	25,11	10752,69
11.07.2023	Poznań	Armii Krajowej	47,20	8686,44
11.07.2023	Poznań	Piastowskie	43,70	7780,32
12.07.2023	Poznań	Orła Białego	48,80	7479,51
13.07.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	8191,05
13.07.2023	Poznań	Stare Żegrze	66,48	7220,22
20.07.2023	Poznań	Jagiellońskie	37,60	10851,06
21.07.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	7614,21
28.07.2023	Poznań	Piastowskie	43,70	7551,49
01.08.2023	Poznań	Armii Krajowej	63,70	7849,29
01.08.2023	Poznań	Piastowskie	77,80	7712,08
01.08.2023	Poznań	Stare Żegrze	46,40	10603,45
02.08.2023	Poznań	Jagiellońskie	61,20	8055,56
02.08.2023	Poznań	Piastowskie	37,60	9574,47
03.08.2023	Poznań	Armii Krajowej	61,20	6944,44
03.08.2023	Poznań	Orła Białego	70,10	7631,95
08.08.2023	Poznań	Armii Krajowej	37,53	9325,87
10.08.2023	Poznań	Piastowskie	43,70	8695,65
10.08.2023	Poznań	Piastowskie	43,70	9839,82
11.08.2023	Poznań	Stare Żegrze	54,10	8354,90
17.08.2023	Poznań	Boh. II WŚ	29,73	9081,74
18.08.2023	Poznań	Stare Żegrze	65,70	8219,18
25.08.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	8767,88
28.08.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	6922,01
28.08.2023	Poznań	Piastowskie	37,70	9946,95
31.08.2023	Poznań	Piastowskie	43,70	10457,67
31.08.2023	Poznań	Rzeczypospolitej	61,20	7026,14
01.09.2023	Poznań	Polan	49,90	7515,03
01.09.2023	Poznań	Powstań Narodowych	47,20	10593,22
01.09.2023	Poznań	Powstań Narodowych	37,00	10081,08
01.09.2023	Poznań	Rzeczypospolitej	47,20	8686,44
04.09.2023	Poznań	Piastowskie	37,91	8441,04
04.09.2023	Poznań	Powstań Narodowych	37,00	9459,46

07.09.2023	Poznań	Armii Krajowej	37,53	10231,81
07.09.2023	Poznań	Oświecienia	35,20	11193,18
07.09.2023	Poznań	Piastowskie	37,91	9364,28
07.09.2023	Poznań	Rzeczypospolitej	47,20	8686,44
08.09.2023	Poznań	Oświecienia	58,00	6896,55
08.09.2023	Poznań	Piastowskie	37,91	11052,49
08.09.2023	Poznań	Polan	59,90	9348,91
08.09.2023	Poznań	Rzeczypospolitej	61,20	7026,14
11.09.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	9437,01
11.09.2023	Poznań	Rzeczypospolitej	47,20	8686,44
12.09.2023	Poznań	Boh. II WŚ	47,20	9936,44
12.09.2023	Poznań	Jagiellońskie	53,30	7410,88
14.09.2023	Poznań	Piastowskie	43,34	10959,85
19.09.2023	Poznań	Stare Żegrze	88,00	7829,55
26.09.2023	Poznań	Boh. II WŚ	29,73	10057,18

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Opis cech lokalu mieszkalnego o najniższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Poznań, Os. Jagiellońskie
Data transakcji	lipiec 2023r.
Rodzaj nieruchomości	SWPL
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Położenie w budynku: dobre Standard pow. wspólnych: dobry Standard lokalu mieszkalnego: niski Powierzchnia lokalu: mniej korzystna
Cena 1m ² [zł]	6528,50

Opis cech lokalu mieszkalnego o najwyższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Poznań, Os. Oświecienia
Data transakcji	wrzesień 2023r.
Rodzaj nieruchomości	SWPL
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Położenie w budynku: korzystne Standard pow. wspólnych: dobry Standard lokalu mieszkalnego: korzystny Powierzchnia lokalu: korzystna
Cena 1m ² [zł]	11193,18

Na podstawie danych zawartych w tabeli stanowiącej bazę nieruchomości porównawczych, obliczono średnią cenę (C_{sr}) oraz zakres sumy współczynników korygujących:

cena średnia	8748,02
cena minimalna	6528,50
cena maksymalna	11193,18

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

Vmin	=	$\frac{6528,50}{8748,02}$	=	0,7463
Vmax	=	$\frac{11193,18}{8748,02}$	=	1,2795

Przedstawienie szacowanego lokalu mieszkalnego, w świetle przyjętych cech rynkowych, zawarto w poniższej tabeli:

Lokalizacja	Poznań, Os. Orła Białego
Data wyceny	listopad 2023r.
Rodzaj nieruchomości	SWPL
Opis cech	Położenie w budynku: dobre Standard pow. wspólnych: przeciętny Standard lokalu mieszkalnego: dobry Powierzchnia lokalu: mniej korzystna

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanego lokalu mieszkalnego:

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Położenie w budynku	30%	0,2239	-	0,3839	0,3007
Standard pow. wspólnych	10%	0,0746	-	0,1280	0,0746
Standard lokalu	30%	0,2239	-	0,3839	0,3007
Powierzchnia lokalu	30%	0,2239	-	0,3839	0,2239
SUMA	100%	0,7463	-	1,2795	0,8999

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	+1
Położenie w budynku	0,2239	0,3007	0,3839
Standard pow. wspólnych	0,0746	X	0,1280
Standard lokalu	0,2239	0,3007	0,3839
Powierzchnia lokalu	0,2239	0,3007	0,3839

Wartość rynkową szacowanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, obliczono ze wzoru:

$$WR = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa

C_{sr} – określona cena średnia 1m² powierzchni użytkowej (zł/m²)

u_i – współczynniki korygujące odzwierciedlające wpływ danej cechy na wartość prawa do lokalu mieszkalnego (*i* = 1 ... *n*)

P – powierzchnia lokalu mieszkalnego (m²).

$$W_R = 8\,748,02 \text{ zł/m}^2 \times 0,8999 \times 78,1 \text{ m}^2 = 614\,830,00 \text{ zł}$$
$$\approx 615\,000,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:

615 000,- zł

słownie: sześćset piętnaście tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 49, położonego w Poznaniu na Osiedlu Orła Białego 74, zapisanego w księdze wieczystej KW Nr PO2P/00108265/3, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:

615 000,- zł

słownie: sześćset piętnaście tysięcy złotych

Oszacowana wartość rynkowa prawa do lokalu mieszkalnego jest wynikiem cech, walorów przedmiotowego lokalu (w tym m.in. jego walorów powierzchniowych, położenia w budynku, stanu i standardu wykończenia wewnątrz) oraz aktualnej sytuacji na lokalnym rynku, w segmencie nieruchomości o podobnej funkcji użytkowej. Ewentualna sprzedaż prawa do lokalu mieszkalnego nie powinna być trudna do przeprowadzenia, przy odpowiedniej ekspozycji na rynku nieruchomości. Czas ekspozycji na rynku w celu sprzedaży będzie zależny także od sytuacji gospodarczej, od sytuacji na rynku inwestycyjnym, finansowym w momencie wystawienia lokalu mieszkalnego na sprzedaż.

11. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny stanowił wgląd do księgi wieczystej w dniu 10.11.2023r. oraz w dniu 08.12.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w dokumentacji prowadzonej dla przedmiotu wyceny.
- Ocena stanu technicznego budynku mieszkalnego, zawarta w opracowaniu, nie stanowi budowlanej ekspertyzy technicznej.
- Ocenę stanu i standardu wewnątrz szacowanego lokalu mieszkalnego przyjęto na podstawie oględzin przeprowadzonych w dn. 10.11.2023r..
- Operat szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego opracowania.

- Wartość rynkowa prawa do lokalu mieszkalnego została określona bez uwzględniania kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (jak m.in. PCC, taksa notarialna, koszty doradztwa kredytowego, koszty pośrednika w sprzedaży nieruchomości etc.) oraz podatku VAT.
- Dokumentację fotograficzną wykonano w dniu oględzin przedmiotu oszacowania, tj. dn. 10.11.2023r..
- Autor opracowania wyraża zgodę na publikację operatu szacunkowego (lub jego fragmentów) dla realizacji prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji, na potrzeby którego sporządzono niniejszy operat szacunkowy.
- Operat szacunkowy zawiera 23 ponumerowane strony oraz załączniki wymienione w pkt. 12.

12. ZAŁĄCZNIKI

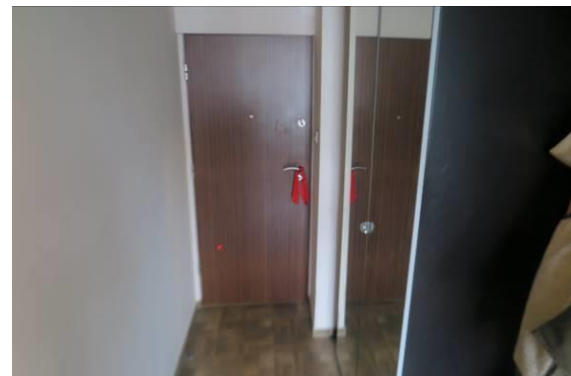
- Dokumentacja fotograficzna
- Protokół z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO2P/00108265/3
- Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

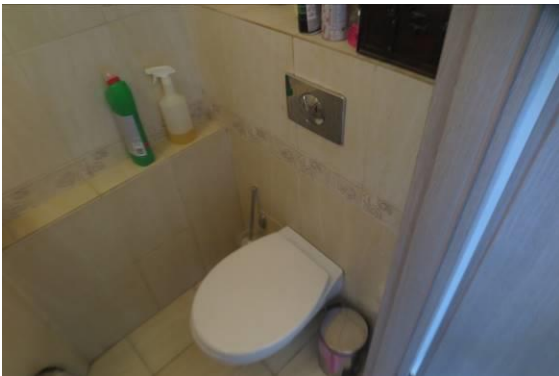
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WIDOK ZEWNĘTRZNY BUDYNKU, DROGA DOJAZDOWA ORAZ OTOCZENIE

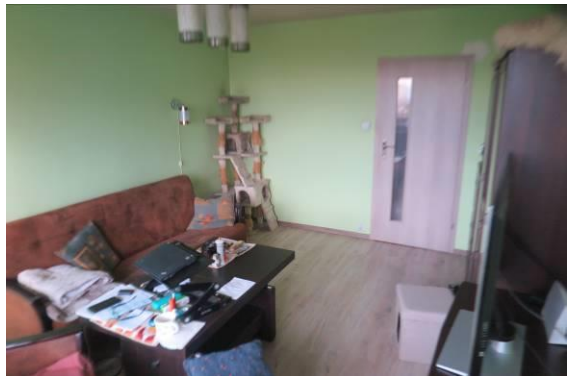




LOKAL MIESZKALNY - WNIĘTRZA







CZĘŚCI WSPÓLNE BUDYNKU



PROTOKÓŁ
z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO2P/00108265/3
Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu
VI Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Lokal:

Położenie:

Miejscowość: Poznań;

Ulica: Os. Orła Białego;

Numer budynku: 74;

Numer lokalu: 49;

Przeznaczenie lokalu: Lokal mieszkalny;

Opis lokalu (rodzaj izby – liczba): pokój - 3, kuchnia - 1, łazienka - 1, wc - 1, przedpokój - 1;

Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej): / 00101456/;

Odrębność: Nie;

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 78,1000 m².

DZIAŁ I –Sp (spis praw związanych z własnością)

Opis spółdzielni mieszkaniowej:

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Spółdzielnia Mieszkaniowa L-W Osiedle Młodych w Poznaniu.

DZIAŁ II (własność)

Uprawnieni:

Numer udziału w prawie:1;

Wielkość udziału: 1/1;

Uprawniony: Małgorzata Adamska Jaskuła (Jerzy, Genowefa), Pesel: 68092001923.

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 2;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję administracyjną ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie I Oddziału w Poznaniu w sprawie o sygn. 3022-SEE.7112.5.2023.7;

Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie.

DZIAŁ IV (hipoteka)

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 75405,93 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta pięć złotych 93/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:

-fundusz ubezpieczeń społecznych za okres: 12/2019-02/2020, 06/2020-12/2020,

- koszty upomnień,

- koszty egzekucyjne,

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

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział Poznań, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 423,82 zł (słownie: czterysta dwadzieścia trzy złote 82/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:

-fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres: 10/2019-11/2019,

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

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział Poznań, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 180223,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy dwieście dwadzieścia trzy złote 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Zobowiązania z tytułu nieopłaconych składek na:

-fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 03/2021-11/2021, 01/2022-10/2022,

-fundusz ubezpieczenia zdrowotnego za okres 03/2021-11/2021, 1/2022-10/2022,

- fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 03/2021-11/2021, 01/2022-10/2022,

- koszty upomnień

- koszty egzekucyjne

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

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, Regon: 000017756.

Stan KW ustalono na podstawie badania zapisów w dniu 10.11.2023r. oraz w dniu 08.12.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.