

BIURO KONSULTINGOWE

Lech Korzeniewski

62-420 STRZAŁKOWO

ul. 1-Maja 30

e-mail: lechkorzen@poczta.onet.pl

tel. 63 275- 04 - 30

kom. 661503553

NIP - 667-100-02-43

Sygn. akt Kmn 73/24

Egzemplarz nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ

Nieruchomości lokalowej mieszkalnej – Lokal mieszkalny stanowiący samodzielną nieruchomość wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) i udziałem w części wspólnej położonego w Poznaniu ul. Izaaka Newtona 6E/3.

Lokal mieszkalny + pom. przynależne o pow. 44,75 m²

Udział w części wspólnej nieruchomości 4475/959148



Opracował

Rzecznik Majątkowy

Uprawnienia Państwowe nr 3511

Biegły Sądowy

mgr Lech Korzeniewski

Strzałkowo 04.10.2024 r.

mgr Lech Korzeniewski
Biegły d/s, szacowania nieruchomości
Sądu Okręgowego w Koninie
62-420 Strzałkowo, ul. 1 Maja 30
tel. (063) 275-04-30

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
1. Położenie nieruchomości, adres:	obręb Poznań, powiat poznański, woj. Wielkopolskie,
2. Oznaczenie wg katastru nieruchomości (ewidencji, gruntów i budynków):	- jednostka ewid. Poznań - obręb Poznań - nr lokalu 6E/3 - pow. lokalu + pom. przynależne 44,75 m ²
3. Numer Księgi Wieczystej:	KW Nr – PO1P/00247982/4
4. Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości i rodzaj tych praw:	Właściciele: Jadwiga Kowalczyk Marek Kowalczyk
5. Krótki opis nieruchomości (w tym rodzaj, przeznaczenie, uzbrojenie): Nieruchomość lokalowa - o pow. 44,75 m² położona w Poznaniu na parterze i składa się z kuchni, pokoju, pokoju, korytarza, łazienki z WC . Nieruchomość użytkowana zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania . Przyłącza do działki: e.elekt., woda – ujęcie miejskie, kanalizacja – kolektor miejski Ogrzewanie – gazowe.	
6. Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla celów spisu inwentarza po zmarłej Jadwidze Kowalczyk.
7. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym : w aktualnym sposobie użytkowania (WRU)	• Podejście, metoda – podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej - Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wynosi: 401.000,00 zł.
8. Polisa ubezpieczeniowa lokalu	• Brak
9. Daty: • Data sporządzenia operatu szacunkowego..... 04 październik 2024 rok. • Data na którą określono wartość..... 04 październik 2024 rok. • Data na którą określono stan przedmiotu nieruchomości..... 07 sierpień 2024 rok. • Data dokonania oględzin..... 07 sierpień 2024 rok.	
10. Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego, pieczęć i podpis: 	

Spis treści :

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	1
2. Cel wyceny.....	1
3. Podstawy formalne i materialno-prawne	1
3.1. Podstawy formalne	1
3.2. Podstawy materialno-prawne	2
3.3. Źródła danych merytorycznych	2
4. Określenie dat istotnych dla operatu	2
5. Stan przedmiotu wyceny	3
5.1.Stan prawny	3
5.2.Stan techniczno – użytkowy.....	3 - 7
6.Przeznaczenie w planie miejscowym	7
7.Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	8- 11
8. Sposób wyceny	11
8.1.Rodzaj określonej wartości	11
8.2.Wybór podejścia , metody i techniki	11 - 14
9.Określenie wartości przedmiotu wyceny	15
9.1.Obliczanie wartości	15 - 19
9.2Wynik końcowy wyceny.....	20
10. Uzasadnienie wyniku wyceny.....	21
11.Klauzule	22
12.Załącznik	23 - 32

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość znajdujący się w **Poznaniu ul. Izaaka Newtona 6E/3**.

Dla w/w nieruchomości lokalowej prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Poznań- Stare Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW **PO1P/00247982/4**

Zakres wyceny obejmuje:

ustalenie wartości lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność na dzień wizji lokalnej wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) o łącznej pow. **44,75 m²** i udział w części wspólnej wynoszący **4475/959148** w **Poznaniu ul. Izaaka Newtona 6E/3**

L.p.	Nr lokalu	Przeznaczenie	Pow. w m ²	Położenie na piętrze	Lokalizacja
1.	3	Lokal mieszkalny		Parter	Poznań
2.		Pom. przynależne		Piwnica	Poznań
		Łączna powierzchnia	44,75		

Właścicielami do w/w prawa są:

- **Jadwiga Kowalczyk**
- **Marek Kowalczyk**

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej całej nieruchomości lokalowej (WRU) dla celów spisu inwentarza po zmarłej Jadwidze Kowalczyk .

3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sadzie Rejonowym w Słupcy Agnieszki Kalistej z 08.07.2024 r.

Uwaga !

Czynności opisu i oszacowania nieruchomości lokalowej zostały przeprowadzone w dniu 07.08.2024 r. i sprowadzał się do zrobienia zdjęć i zapoznaniu się ze stanem technicznym budynku mieszkalnego i otoczenia. Brak możliwości dokonania oceny stanu technicznego samego lokalu – brak dostępu do lokalu.

Przyjęto ogólnie stan techniczny lokalu mieszkalnego jako średni .

3.2. Podstawy materialnoprawne

a/ ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami / tekst jednolity dz. u. nr 261 z 2004, dz.u. nr 281 z 2004 r., dz.u. nr 130, 169, 175 z 2005 r.teks jednolity z2012 r. poz. 647/- **obowiązuje**

b/ rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości / dz. u. 2023 poz. 1832 z dnia 08.09.2023 r./ - **obowiązuje**

c/ ustawa z dnia 6.07.82 r. o Księgach Wieczystych / dz. u. Nr 19 poz. 147 z póź. zmianami /

d/ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 05.08.2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania dz. u. poz.1263 z 17.08.2016 r.

e/ Krajowymi Standardami Wyceny Podstawowe nr 1 i 3 (KSWP1) i (KSWP3) – **nie są obowiązkowe ale uchwalone do stosowania przy wycenie nieruchomości przez PFSRZM od 01.06.2009 r.**

f/ Notą interpretacyjną – Nota interpretacyjna nr 1(NI1)**nie są obowiązkowe ale uchwalone do stosowania przy wycenie nieruchomości przez PFSRZM od 01.06.2009 r.**

3.3. Źródła danych merytorycznych

a/ Miejscowy Plan Ogólnego Przestrzennego Zagospodarowania Miasta Poznania,

b/ Księgi wieczyste KW nr **PO1P/00247982/4**,

c/ Wizja lokalna 07.08.2024 r.,

d/ Notowania cen na lokalnym rynku z aktów notarialnych oraz dane z przetargów i licytacji.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- data sporządzenia wyceny 04.10.2024 r.
- data na którą określono i uwzględniono przedmiot wyceny 04.10.2024 r.
- data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 07.08 2024 r.
- data dokonania oględzin 07.08.2024 r.

5. Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Na podstawie Księgi Wieczystej nr KW PO1P/00247982/4 stwierdzam, że właścicielami w/w lokalu są:

- Jadwiga Kowalczyk
- Marek Kowalczyk

Księga Wieczysta KW nr PO1P/00247982/4

wykazuje następujące dane:

DZIAŁ I – oznaczenie nieruchomości

Położenie: miasto Poznań

Sposób korzystania: Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Obszar: Lokal mieszkalny mieszczący się na parterze składający się z dwóch pokoi, kuchni, korytarza, łazienki i WC w raz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą)

o łącznej pow. użytkowej 44,75 m²

DZIAŁ II – Właściciel

Właściciele:

- Jadwiga Kowalczyk
- Marek Kowalczyk

Podstawa nabycia:

Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz członka spółdzielni z 25.09.2008 r. rep A4271/2008

DZIAŁ III – Ciężary i ograniczenia

Brak wpisów

DZIAŁ IV – Hipoteka

Brak wpisów

5.2. Stan techniczno – użytkowy

Na podstawie badań stanu prawnego wizji lokalnej oraz inwentaryzacji niezbędnej do wykonania opisu stwierdzam, że w skład omawianej nieruchomości wchodzi:

L.p.	Nr lokalu	Przeznaczenie	Pow. w m ²	Położenie na piętrze	Lokalizacja
1.	3	Lokal mieszkalny		Parter	Poznań
2.		Pom. przynależne		Piwnica	Poznań
		Łączna powierzchnia	44,75		

Opis Nieruchomości – lokalizacja

Nieruchomość będąca przedmiotem oszacowania zlokalizowana jest w mieście Poznaniu pow. miejski Poznań.

Położenie nieruchomości znajduje się :

- przy drodze asfaltowej na terenie gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową

Sąsiedztwo stanowią :

- grunty zabudowane- zabudowa mieszkaniowa i usługowa .

Położenie nieruchomości z racji przeznaczenia i lokalizacji należy uznać za dobry.

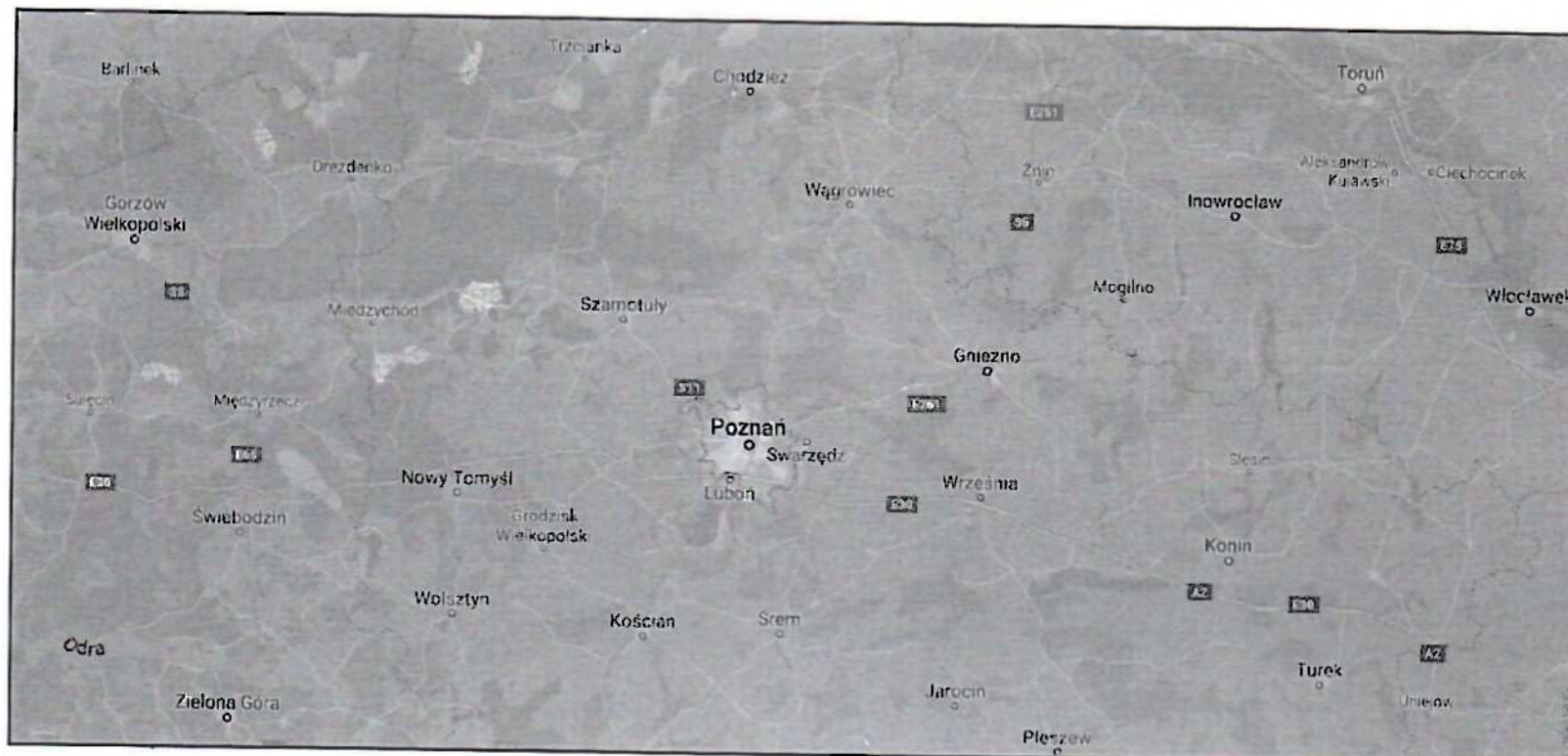
Nieruchomość będąca przedmiotem oszacowania zlokalizowana jest w Poznaniu obręb Rataje Woj. Wielkopolskie

Poznań, stolica Wielkopolski, jest jednym z najstarszych i największych miast polskich. Zajmuje powierzchnię 262 km².

Mieszka tu prawie 600 tys. mieszkańców. Większość poznanianów (67%) jest w wieku produkcyjnym od 18 do 64 lat. To potężne centrum akademickie i naukowe, należące do ścisłej czołówki w Polsce.

Położenie powiatu poznańskiego na mapie woj. wielkopolskiego

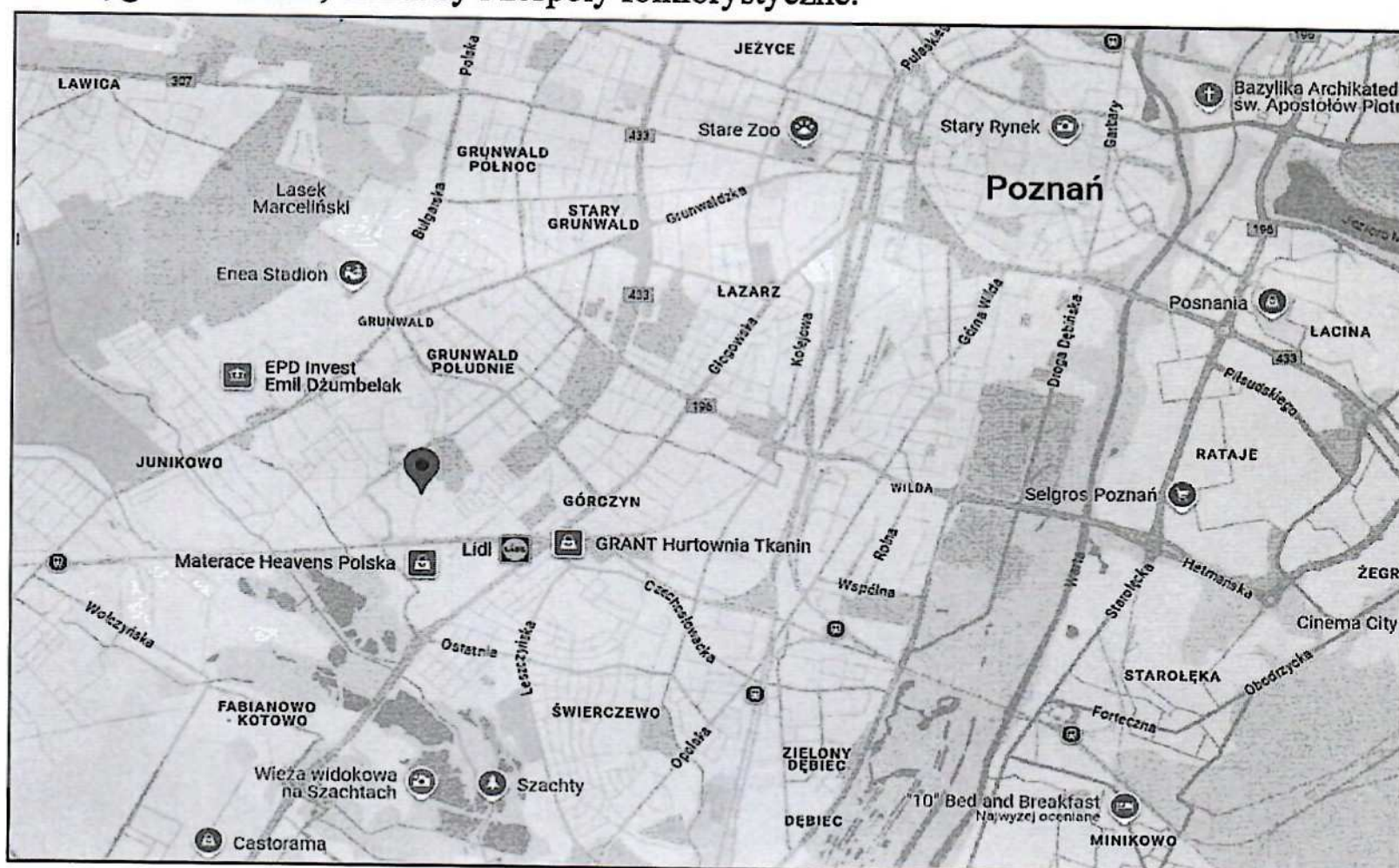




Poznań – miasto na prawach powiatu w zachodniej Polsce, położone na Pojezierzu Wielkopolskim, nad rzeką Wartą, u ujścia Cybiny. Historyczna stolica Wielkopolski, od 1999 r. siedziba władz województwa wielkopolskiego i powiatu poznańskiego. Miasto jest istotnym węzłem drogowym i kolejowym, funkcjonuje tu również międzynarodowy port lotniczy.

Piąte pod względem liczby ludności miasto w Polsce (546,8 tys. mieszkańców) i siódme pod względem powierzchni (262 km²). Poznań wraz z powiatem poznańskim i gminami Oborniki, Skoki, Szamotuły i Śrem tworzy aglomerację poznańską zamieszkałą przez ok. 1 mln osób.

Miasto jest ośrodkiem przemysłu, handlu, logistyki i turystyki. Funkcjonują tu Międzynarodowe Targi Poznańskie – największe i najstarsze centrum wystawiennicze w Polsce. Poznań to ośrodek akademicki, naukowy i kulturalny. W 28 szkołach wyższych studiuje łącznie 128,9 tys. osób. Działają tu m.in.: opera, filharmonia, balet, teatry, kina, muzea, galerie sztuki, orkiestry i zespoły folklorystyczne.



Lokalizacja ogólna

Lokalizację ogólną przedmiotowej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny można uznać za korzystną. Nieruchomość zlokalizowana na osiedlu mieszkaniowym – wielorodzinnym

W otoczeniu zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne, kilkaset metrów dalej Dostępność komunikacyjna (autobusowa, tramwajowa i samochodowa) bardzo dobra.

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi lokal mieszkalny wraz z piwnicą o pow. 44,75 m²

Uzbrojenie terenu:

- sieć elektryczna na nieruchomości,
- sieć wodociągowa na nieruchomości,
- sieć kanalizacyjna na nieruchomości,
- sieć gazowa na nieruchomości,
- sieć centralnego ogrzewania w zasięgu.

Dojazd do nieruchomości stanowi droga asfaltowa.

Nieruchomość lokalowa położona jest w dzielnicy domów wielorodzinnych.

Teren na którym zlokalizowane są budynki jest terenem płaskim.

Sąsiedztwo stanowi:

Wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa



1. Lokal mieszkalny

Charakterystyka ogólna obiektu

Położenie	Parter
Pow. użytkowa wraz z piwnicą	44,75 m ²
Pow. użytkowa piwnica	

Obiekt zlokalizowany jest w mieście Poznaniu na ul. Izaaka Newtona 6E/3.

Nieruchomość lokalowa składa się z następujących pomieszczeń:

Pokój , pokój, kuchnia, łazienka, WC, korytarz,

Lokal posiada balkon.

Budynek wykonany został w technologii tradycyjnej i jest w dobrym stanie technicznym.

Ściany murowane, ocieplone styropianem i otynkowane .

Stropy prefabrykowane . Schody żelbetowe, wykładane lastrykiem.

Rynny i rury spustowe z PCV.

Dach konstrukcja masywna.

Stolarka okienna drewniana . Stolarka drzwiowa do lokalu drewniana , typowa.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne.

Instalacje: wod.-kan., gazowa, c.o. telefoniczna, odgromowa, domofonowa.

Budynek 12 kondygnacyjny.

Przy wejściu do klatki schodowej domofon- działa . Klatka schodowa jest dobrze utrzymana.

Elementy zewnętrzne budynku (elewacje, drzwi wejściowe) są w dobrym stanie technicznym i nie wykazują istotnych uszkodzeń.

Elementy wykończenia:

Tynki i okładziny ścian	Sufity malowane - tradycyjnie , łazienka i ubikacja — płytki, kuchnia – płytki , w pokojach ściany malowane tradycyjnie na gładko – zły stan techniczny
Podłogi i posadzki	W pokojach – przyjęto (zły stan techniczny podłóg)
Stolarka okienna	typowa – drewniana - zły stan techniczny
Stolarka drzwiowa	Drewniana – typowa – zły stan techniczny .
Biały montaż	(typowy) – stan techniczny – zły
Instalacje	Wodno-kanalizacyjna , C.O. , elektryczna, gaz . Ciepła i zimna woda w łazience,

6. Przeznaczenie w planie

Zgodnie z planem zagospodarowanie przestrzennego m. Poznania w/w grunt to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym przedmiotu celu i sposobu wyceny

Opis rynku lokalnego

Nieruchomość będąca przedmiotem oszacowania zlokalizowana jest w Poznaniu. W mieście działa 25 szkół wyższych, w tym 8 państwowych, kształcących prawie 140 tysięcy studentów. Działalność naukową wyższych uczelni uzupełnia blisko 50 placówek naukowo-badawczych i rozwojowych.

Województwo Wielkopolskie

Wielkopolska jest zaliczana do grupy regionów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej (wśród woj. śląskiego, mazowieckiego, małopolskiego i dolnośląskiego). Za szczególnie mocne strony Wielkopolski uznaje się dostępność transportową i atrakcyjność województwa wobec inwestorów – gęstość pozamiejskiej infrastruktury drogowej, dostępność do granicy zachodniej, dostępność do Warszawy oraz rangę portu lotniczego. Wielkopolska cechuje się przede wszystkim stosunkowo niewielką odległością od granicy zachodniej, do której możliwy jest szybki dojazd odcinkiem autostrady A2.

Główne zalety województwa:

- usytuowanie w strefie tras tranzytowych Wschód – Zachód,
- duża aktywność inwestycyjna gmin, związana z dotacjami oraz samofinansowaniem się rozwoju,
- wysoki poziom dochodu,
- wysoka wydajność przemysłu,
- zróżnicowana struktura ekonomiczna,
- duży udział sektora prywatnego w gospodarce regionu,
- dobrze rozwinięte instytucje wspierające biznes,
- największy w kraju areał ziemi rolnej oraz wysoka jakość regionalnych produktów rolnych.

Potencjał ekonomiczny

W gospodarce województwa ważną pozycję zajmuje przemysł. Stanowi on źródło utrzymania dla około 1/3 ogółu pracujących dostarcza główną część produktu krajowego brutto wytwarzanego w Wielkopolsce.

W 2017 r. produkt krajowy brutto woj. wielkopolskiego wynosił 127,3 mld zł, co stanowiło 9,5% PKB Polski. Produkt krajowy brutto na 1 mieszkańca wynosił ponad 100 tys zł (109,1% średniej krajowej), co plasowało wielkopolskie na 4. miejscu względem innych województw.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie mieszkańca woj. wielkopolskiego w 2024 r. (lipiec 2024 r.) wynosiło 7.369,48 zł, w samym Poznaniu (czerwiec 2024 r.) 9.160,60 zł. Średnie miesięczne wynagrodzenie w Polsce to 8.408,79 (maj 2024 r.)

W zróżnicowanej branżowo strukturze przemysłu Wielkopolski dominuje sektor przetwórstwa rolno-spożywczego.

Przestrzenne rozmieszczenie funkcji produkcyjnych nie jest w Wielkopolsce jednolite. Najbardziej rozwinięte są one w większych ośrodkach miejskich jak Poznań, Kalisz, Ostrów Wlkp., Konin, Piła, Leszno. Mniejsze ośrodki koncentracji przemysłu występują w części miast powiatowych m.in. Gniezno, Jarocin, Środa Wlkp., Kościan, Wolsztyn, Szamotuły, Nowy Tomyśl, Oborniki, Kępno, Koło Turek, Słupca, Wronki, Czarnków, Chodzież, Wągrowiec, Grodzisk Wlkp.

Największym potencjałem przemysłowym wyróżnia się Poznań i jego okolice- przemysł spożywczy i maszynowy.

Drugim jest aglomeracja kalisko-ostrowska- głównie przemysł spożywczy, następnie to okręg koniński – przemysł górniczy, Leszno – produkcja rolnicza i przemysł spożywczy.

Ludność i bezrobocie

Ludność województwa wielkopolskiego liczy ponad 3,4 mln osób, z czego 57,3 % stanowią mieszkańcy miast.

Przeciętna gęstość zaludnienia wynosi 113 osób na km². Najwyższy wskaźnik notuje się w centralnej części województwa, najniższy na północy i północnym zachodzie. Największą jednostką osadniczą jest aglomeracja poznańska. Mieszka w niej prawie 700 tys. osób, co stanowi ponad 20 % ludności regionu.

Na drugim miejscu pod względem wielkości znajduje się połońska w południowej części regionu aglomeracja kalisko-ostrowska licząca prawie 200 tys. mieszkańców.

Województwo wielkopolskie cechuje wzrostowy trend liczby ludności, zarówno z tytułu przyrostu naturalnego, jak i salda migracji. Dodatnie saldo migracji świadczy o dużej atrakcyjności województwa na le innych regionów kraju. Prawie 1/3 to ludzie młodzi w grupie produkcyjnej około 2 mln osób.

Dzięki temu województwo znajduje się w grupie 4 regionów o najniższym wskaźniku bezrobocia. Pozytywnie wyróżnia się aglomeracja poznańska, gdzie bezrobocie praktycznie nie występuje.

Stopa bezrobocia rejestrowanego w woj. wielkopolskim w 2014 r. wyniosła 7,8 w kraju 11,5% i była nadal najniższa w kraju.

Bezrobocie w maju 2015 r. 7,2 % (w kraju 10,8 %).

Stan bezrobocia stan na 31.12.2020 r.

L.p.	Woj. Wielkopolskie 31.12.2020	Poznań 31.12.2020	Polska 31.12.2020
Stopa bezrobocia	3,7 %	2,0	6,2 %

Stan bezrobocia stan na 31.12.2021 r.

L.p.	Woj. Wielkopolskie 31.12.2021	Poznań 31.12.2021	Polska 31.12.2021
Stopa bezrobocia	3,1 %	1,6	5,4 %

Stan bezrobocia stan na 31.12.2022 r.

L.p.	Woj. Wielkopolskie 31.12.2022	Poznań 31.12.2022	Polska 31.12.2022
Stopa bezrobocia	2,9 %	1,1	5,2 %

Stan bezrobocia stan na 31.12.2023 r.

L.p.	Woj. Wielkopolskie 31.12.2023	Poznań 31.12.2023	Polska 31.12.2023
Stopa bezrobocia	3,0 %	1,0	5,1 %

Logistyka

Korzystny układ połączeń transportowych z innymi regionami kraju oraz z zagranicą:

- połączenia drogowe

Wschód zachód A2 (Berlin – Moskwa)

Północ Południe Gdańsk – Poznań – Wrocław oraz Szczecin – Poznań – Katowice

- połączenia kolejowe

Zmodernizowana linia Warszawa- Berlin

Dobrze rozwinięta sieć kolejowa połączeń lokalnych.

- połączenia lotnicze

Nowoczesny terminal pasażersko-towarowy „Ławica” w Poznaniu.

Rynek mieszkaniowy

Drugi kwartał 2024 r. upłynął pod znakiem kilku znaczących zjawisk w otoczeniu rynku mieszkaniowego, jednak skutki większości z nich będą miały wpływ na rynek dopiero w nadchodzących kwartałach. Przede wszystkim z gospodarki napływają dane potwierdzające wyraźne jej spowolnienie. W konsekwencji, a także w związku z mniej korzystnymi niż pierwotnie zakładano danymi ze strefy euro, kolejne instytucje finansowe zaczęły ogłaszać korekty prognoz wzrostu PKB na bieżący rok. Niepokojące były sygnały z rynku pracy oraz spadek liczby udzielanych kredytów na zakup mieszkań.

Niska dynamika wzrostu gospodarczego i spora podaż mieszkań to główne czynniki, które ciążą na rodzimym rynku mieszkaniowym.

Z drugiej strony rosnące od początku roku ceny transakcyjne, większa aktywność inwestorów oraz rekordowo tanie kredyty, budzą nadzieje na zakończenie trwającego już od 5 lat trendu spadkowego cen. Najbardziej prawdopodobny scenariusz na najbliższe 12 m-cy – to stabilizacja oceniają doradcy Home Broker i Lion's Mouse.

Ceny lokali mieszkalnych na badanym rynku w okresie objętym szczegółową analizą wykazały niewielką tendencję wzrostową.

Z analizy transakcji sprzedaży nieruchomości w ostatnim roku wynika, że ceny transakcyjne są na podobnym poziomie w całym 2024 r.

Ceny przeciętne kształtują się na poziomie **8.493 – 11.752 zł / m²** pow. użyt. lokalu mieszkalnego **Średnia to 10.371 zł.**

Tak więc najbardziej istotne cechy (atrybuty) przy sprzedaży nieruchomości lokalowych to:

- lokalizacja..... 30%
- stan techniczny..... 20%
- standard wykończenia..... 15%
- położenie na piętrze 20%
- Powierzchnia..... 15%

8. Sposób wyceny

8.1. Rodzaj określonej wartości

W niniejszym opracowaniu wartość rynkową nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) – przy przyjęciu ,że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania .

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z:

- Ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości
- Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych

Nieruchomość została wyceniona:

Lokal mieszkalny

- w podejściu porównawczym
- metoda korygowania ceny średniej

Podejście porównawcze

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

Podstawowe zasady stosowania podejścia porównawczego przy wycenie nieruchomości zostały określone w :

- Ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami ,
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości / dz. u. 2023 poz. 1832 z dnia 08.09.2023 r./ -

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi :

Art. 153.1

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

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii mówi, że:

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5.

1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.
3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.
5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.
6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

§ 6.

1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.
2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.
3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wnikliwa analiza rynku pozwoliła na zastosowanie metody porównywania parami w przypadku budynku mieszkalnego.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości wycenianej o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

W ten sposób dokonuje się korekt cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Dla spełnienia wymogów dotyczących wyceny, określono wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU).

Analiza rynku pozwoliła na zastosowanie **metody korygowania ceny średniej** (w przypadku nieruchomości lokalowej). Metoda polega na porównaniu przez analogię cech stanowiących o wartości wycenionej nieruchomości do innych nieruchomości mających podobne cechy i których cena rynkowa jest znana.

Przy stosowaniu tej metody ważnym elementem jest dobór nieruchomości do wzajemnego porównania oraz podanie kryteriów określających stopień podobieństwa, które mogą wpłynąć na zmniejszenie lub zwiększenie ich wartości w stosunku do wzorca.

Oszacowanie wartości nieruchomości ustalono według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w okresie dokonania wyceny. W tym celu posłużono się podejściem porównawczym, przy wykorzystaniu metody skorygowanej ceny średniej.

Zastosowanie powyższej metody wymagało dokonania pewnych założeń, a mianowicie:

- rozkład cen transakcji dla danego typu nieruchomości, a uzyskanych w czasie wywiadów cenowych zbliżonych będzie do rozkładu normalnego
- obliczanie średniej ceny dla danego typu nieruchomości powinno odbywać się na podstawie próbki reprezentatywnej dla danego rynku
- wartość wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną nieruchomości, które zawiera próbka reprezentatywna

Wyceniający po przyjęciu powyższych założeń zastosował następującą procedurę postępowania:

- dokonał szczegółowego opisu wycenionej nieruchomości z podaniem jej charakterystyki lub diagnozy
- określił liczebność próbki reprezentatywnej i opisał ją
- obliczył średnią arytmetyczną ceny transakcyjnej / C_{sr} / dla danej próbki
- określił nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej w próbce / C_{min} / i najwyższej / C_{max} /
- obliczył brzegowe wartości sumy wskaźników korygujących, będących dolną i górną granicą wskaźników korygujących:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} ; \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}}$$

- określił zbiór wskaźników korygujących z cechami nieruchomości o najniższej i najwyższej cenie transakcji w próbce;
- określił procentowy wpływ poszczególnych wskaźników korygujących;
- określił zakres i wartość poszczególnych wskaźników korygujących.

Ostatecznie wartość nieruchomości lokalowej ustalono według wzoru:

$$WRU = P_n \times C_{\text{sr}} \times \sum U_i$$

gdzie:

WRU – wartość rynkowa nieruchomości lokalowej w aktualnym sposobie użytkowania ;

C_{sr} – średnia cena transakcyjna w próbce reprezentowanej;

U_i – zbiór wartości wskaźników;

P_n – powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego.

Wartość rynkową nieruchomości określono dla sposobu użytkowania na dzień wyceny (WRU).

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Obliczenie wartości

Analiza transakcji uwzględnionych do porównań (lokale mieszkalne)

Analizując charakterystykę rynku i szacowanej nieruchomości w aspektach cech rynkowych ustalono następujące cechy rynkowe które aktualnie preferuje rynek przypisując im wewnętrzną skalę ocen.

Lp.	Cecha	Waga cechy [w %]	Opis cechy
1.	Lokalizacja	30	B. dobra – brak utrudnień z korzystania z wygód miejscowości (odległość od sklepu, przystanku autobusowego), dojazd do nieruchomości - asfalt, parkingi, zielen 30 % Dobra- brak utrudnień z korzystania z wygód miejscowości (odległość od sklepu, przystanku autobusowego), dojazd do nieruchomości – dobry, parkingi- brak, 15 % Zła – nieruchomość położona na peryferiach miasta, (odległość od sklepu, przystanku autobusowego) - zła w okolicy zabudowa przemysłowa - 0 %
2.	Stan techniczny	20	Bardzo dobry- budynek nowy, lub systematycznie remontowany, odnawiany, sprzątany i konserwowany – 20 % Dobry- budynek o stanie technicznym dobrym, występują bieżące remonty, sprzątanie i konserwacja – 10 % Zły - budynek o stanie technicznym złym, brak bieżących remontów, sprzątania i konserwacji elementy budynku wykazują duże zużycie - 0 %
3.	Standard wykończenia	15	Wysoki- lokal posiada wszystkie niezbędne instalacje (woda, kanalizacja, gaz, WC, łazienka, balkon, domofon), prowadzone są bieżące remonty i odnowienia, drzwi zewnętrzne w bardzo dobrym stanie technicznym – 15 % Średni- lokal posiada wszystkie niezbędne instalacje (woda, kanalizacja, WC, łazienka,), prowadzone są bieżące remonty i odnowienia, pokoje przechodnie, drzwi zewnętrzne w dobrym stanie technicznym, drzwi wewnętrzne – stan zły do wymiany - 7,5 % Niski- lokal w budynku o dobrym stanie technicznym, brak bieżących remontów lokalu i odnowień, drzwi zewnętrzne do budynku w dobrym stanie technicznym drzwi wewnętrzne w złym stanie technicznym- do wymiany instalacja wod-kan, elektryczna w całości do wymiany łazienka do generalnego remontu. Ogółem cały lokal do generalnego remontu – 0 %
4.	Położenie na piętrze	20	Dobre – położenie na 1 i 2 piętrze – 20 % Słabe- parter 3,4 piętro i ostatnie piętro – 0 %
5.	Powierzchnia	15	Bardzo dobra- powyżej 48 m², 3 pokoje - 15% Dobra – pow. 31- 48 m² – 2 pokoje - 7,5% Zła – pow. poniżej 31 m² – 1-2 pokoje - 0 %

Analiza transakcji uwzględnionych do porównań (lokale mieszkalne)

W okresie monitorowania rynku lokalnego (Poznań) odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym.

Do porównań przyjęto transakcje, które miały miejsce w od czerwca 2024 r. do dnia wyceny i dotyczą umów na rynku wtórnym między osobami fizycznymi.

PRZYKŁADOWE TRANSAKCJE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NA TERENIE POZNAŃA :

TRANSAKCJE LOKALI MIESZKALNYCH W OKRESIE OD 03.06.2024 R. DO DNIA WYCENY NA TERENIE MIASTA POZNANIA						
I.p.	Miejscowość	Ulica	Data transakcji	Pow. użytk	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 p.u.
1	Poznań	Jarochowskiego	18.08.2024	47,3	466000	9852
2	Poznań	Leśnych Skrzatów	12.08.2024	42,69	362571	8493
3	Poznań	Oś. Przyjaźni	09.08.2024	47,6	495000	10399
4	Poznań	Przygraniczna	18.07.2024	45,11	500000	11084
5	Poznań	Szamotołska	16.07.2024	46,60	430000	9227
6	Poznań	Goethego	11.07.2024	42,87	449000	10474
7	Poznań	Oś. Przyjaźni	10.07.2024	47,60	495000	10399
8	Poznań	Pod Lipami	04.07.2024	47,60	435000	9139
9	Poznań	Arciszewskiego	16.07.2024	47,80	510000	10669
10	Poznań	Jaworowa	07.06.2024	43,00	469000	10907
11	Poznań	Os. St. Batorego	04.06.2024	45,00	468000	10400
12	Poznań	Polna	03.06.2024	46,80	550000	11752
						10371

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i technologii z 05.09.2023 r.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Zgodnie z nota interpretacyjną nr 1(NI1):

3.2 przez nieruchomości podobne należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczeniem sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

3.3 do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

Lokalizacja	Charakterystyka nieruchomości najtańszej
Poznań ul. Leśnych Skrzatów	Budynek III kondygnacyjny Rok budowy ok. 2023 r. Lokalizacja – słaba Uzbrojenie – b. dobre Wielkość lokalu dobra Stan techniczny – b. dobry Standard wyposażenia – słaby Położenie na piętrze – słabe – Parter Data transakcji 12.08.2024 r.
	Charakterystyka nieruchomości najdroższej
Poznań Ul. Polna	Budynek piętrowy- IV kondygnacyjny rok budowy lata 70-te XX w . Lokalizacja – dobra Uzbrojenie – b. dobre Wielkość lokalu – dobra Stan techniczny – dobry Standard wyposażenia – dobry Położenie na piętrze – b. dobre – I piętro Data transakcji 03.06.2025 r.

W zbiorze tym określono:

Cenę minimalną $C_{\min} = 8.493 \text{ zł} / \text{m}^2$

Cenę maksymalną $C_{\max} = 11.752 \text{ zł} / \text{m}^2$

Cena średnia z próbki ustalona została na poziomie: $10.371 \text{ zł} / \text{m}^2$ pow. użytkowej

Granica dolna współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,82$$

$C_{\text{śr}}$

Granica górna współczynników korygujących wartość:

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,13$$

$C_{\text{śr}}$

Na podstawie własnej analizy transakcji z dwóch ostatnich lat, własnych badań ankietowych wśród potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając informacje pochodzące od licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami prowadzącymi biura nieruchomości ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców.

Cechy rynkowe dla określonego rynku lokalnego są następujące: lokalizacja, stan techniczny, standard wykończenia, położenie na piętrze, powierzchnia.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagę tych cech, co spowodowało następujące procentowe wyliczenia:

- | | | |
|----|----------------------------|------|
| 1) | Lokalizacja..... | 30% |
| 2) | Stan techniczny..... | 20% |
| 3) | Standard wykończenia..... | 15% |
| 4) | Położenie na piętrze | 20% |
| 5) | Powierzchnia..... | 15% |
| | RAZEM..... | 100% |

Ocena lokalu mieszkalnego ul. Izaaka Newtona 6 E/3

Lp.	Cecha	Waga cechy [w %]	Opis cechy
1.	Lokalizacja	30	B. dobra – brak utrudnień z korzystania z wygód miejscowości (odległość od sklepu, przystanku autobusowego), dojazd do nieruchomości - asfalt, parkingi, zieleń 30 %
2.	Stan techniczny	20	Dobry- budynek o stanie technicznym dobrym, występują bieżące remonty, sprzątanie i konserwacja – 10 %
3.	Standard wykończenia	15	Niski- lokal w budynku o dobrym stanie technicznym, brak bieżących remontów lokalu i odnowień, drzwi zewnętrzne do budynku w dobrym stanie technicznym drzwi wewnętrzne w złym stanie technicznym- do wymiany instalacja wod-kan, elektryczna w całości do wymiany łazienka do generalnego remontu. Ogółem cały lokal do generalnego remontu – 0 %
4.	Położenie na piętrze	20	Słabe- parter 3,4 piętro i ostatnie piętro – 0 %
5.	Powierzchnia	15	Dobra – pow. 31- 48 m ² – 2 pokoje - 7,5%

Ocena nieruchomości za pomocą współczynników korygujących:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
1	2	3	4		5
1	Lokalizacja	30	0,26	0,33	0,33
2	Stan techniczny bud.	20	0,16	0,23	0,20
3	Standard wykończenia	15	0,12	0,17	0,12
4	Położenie na piętrze	20	0,16	0,23	0,16
5	Powierzchnia lokalu	15	0,12	0,17	0,15
	RAZEM	100	0,82	1,13	0,96

Wobec powyższego wartość rynkowa lokalu mieszkalnego położonego w Poznaniu na ul. Izaaka Newtona 6E/ wynosi:

$$WRU = 44,75 \times 10.371 \times 0,96 = 445.538,16 \text{ zł}$$

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (Nota interpretacyjna nr 1)

6.1 Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można zastosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału (0,90-1,10).

Przy wycenie nieruchomości lokalowej zastosowano współczynnik korekcyjny w wysokości 0,9 z uwagi na:

- brak możliwości wydzielenia z ogólnej pow. lokalu powierzchni piwnicy.

Powyższą wartość skorygowano o 0,90 %

$WRU = 44,75 \times 10.371 \times 0,96 = 445.538,16 \text{ zł} \times 0,90 = 400.984,34$ przyjęto 401.000,00 zł

Ustalam wartość lokalu mieszkalnego jako samodzielnego lokalu wraz z udziałem w części wspólnej 4478/959148 na kwotę 401.000,00 zł .

9.2. Wynik końcowy wyceny

Wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania, zgodnie z podanymi podstawami prawnymi i ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.

Wartość rynkowa własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej **44,75 m²** położonego w **Poznaniu** przy ul. **Izaaka Newtona 6E/3** wynosi:

Wartość obecna nieruchomości

Nr lokalu	Powierzchnia łączna lokalu [m ²]	Wartość lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym i z udziałem w części wspólnej 4475/959148
6E/3	44,75	Lokal mieszkalny 401.000
Razem	44,75 m ²	401.000,00

Słownie: czterysta jeden tysięcy złotych.

Strzałkowo 04.10.2024 r.



mgr Lech Korzeniewski
Biegły d/s, szacowania nieruchomości
Sądu Okręgowego w Koninie
62-420 Strzałkowo, ul. 1 Maja 30
tel. (063) 275-04-30

10. Uzasadnienie wyniku wyceny

W procesie wyceny nieruchomości uwzględniono obowiązujące kryteria wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości mając szczególnie na uwadze:

- cel dla którego wycena i operat będzie wykorzystany,
- ustalenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu nieruchomości i obszaru jej położenia i otoczenia,
- cechy nieruchomości (atributy cenotwórcze), które wpływają na jej wartość,
- dostępność danych i informacji rynkowych do wyceny.

Ponieważ celem oszacowania było określenie wartości rynkowej nieruchomości, a określona wartość ma stanowić podstawę dla celów spisu inwentarza, dlatego w opracowaniu zastosowano takie podejście, metodę i technikę wyceny, która umożliwia określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości odpowiada jej wartości rynkowej, gdyż uwzględnia:

- cechy nieruchomości, które wpływają na jej wartość,
- procedurę wyceny właściwą dla określenia wartości rynkowej nieruchomości – podejście porównawcze.

11. Klauzule

- niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora,
- operat nie może być wykorzystany do innego celu, aniżeli określony w treści opracowania,
- podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez zamawiającego dokumenty i materiały oraz dane otrzymane w wydziałach geodezji i w Sądzie Rejonowym,
- obszar z którego zbierano informację o cenach i cechach nieruchomości porównywalnych dostosowano do stopnia rozwoju lokalnego rynku nieruchomości,
- powierzchnia pomieszczeń budynku została obliczona w świetle okładzin i wypraw wewnętrznych ścian budynku,
- przyjęta w operacie ocena stanu technicznego budynków nie stanowi ekspertyzy technicznej i została ustalona podczas wizji lokalnej wyłącznie dla potrzeb niniejszej wyceny,
- określona wartość nieruchomości nie zawiera żadnych opłat i podatków (w tym szczególności podatku VAT),
- operat sporządzono zgodnie ze stanem faktycznym, z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych .

Na podstawie art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.4.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: RODO), informuję, że: Administrator danych: Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Biuro Konsultingowe Lech Korzeniewski 62-420 Strzałkowo ul. 1 Maja 30,
e-mail: lechkorzen@poczta.onet.pl, tel.661-503-553.
Przedstawiciel administratora danych: Przedstawicielem administratora danych osobowych jest Lech Korzeniewski.

12. Załączniki

1. Zlecenie Komornika Sądowego z dnia 08.07.2024 r.
2. Odpis z KW nr PO1P/00247982/4,
3. Dokumentacja fotograficzna.

Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Słupcy
Kancelaria nr II w Słupcy
Agnieszka Kalista
62-400 Słupca ul. Kilińskiego 14
tel. (63) 274 32 25 kom. 607 857 078
e-mail: komorniksłupca@gmail.com
www.komornik-kalista.pl
Kmn 73/24

Słupca, dnia 08-07-2024
P.T.
Biegły D/s szacowania nieruchomości
mgr Lech Korzeniewski
ul. 1 Maja 30
62-420 Strzałkowo



ZLECENIE BIEGŁEMU DOKONANIA OSZACOWANIA
ORAZ CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DLA SPORZĄDZENIA OPISU LOKALU MIESZKALNEGO

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Słupcy Agnieszka Kalista w sprawie o wykonanie zabezpieczenia z wniosku uprawnionego:

syndyk Agata Guzewicz

przeciwko obowiązemu:

Jadwiga Kowalczyk

PESEL: 55081516865,

62-312 Pyzdry, Ciemierów, 23

prowadzonej na podstawie tytułu zabezpieczenia:

Postanowienie-Sąd Rejonowy w Słupcy, Wydział I Cywilny z dnia 05-06-2024 r., sygn. akt I Ns 215/24

na mocy przepisu art. 948 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego powołuje biegłego:

Lech Korzeniewski

celem dokonania oszacowania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość stanowiącego lokal mieszkalny pole powierzchni 44,7500m² położonego pod adresem: 60-161 Poznań, ul. Izaaka Newtona 6E/3 , dla którego Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00247982/4

Ponadto, komornik zleca biegłemu dokonanie czynności niezbędnych do opisu i oszacowania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Wynagrodzenie za sporządzenie opinii (operatu szacunkowego) zostanie przyznane po jej złożeniu wraz z kartą pracy biegłego. Należność za czynności zostanie uiszczona po uprawomocnieniu się postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia i przedłożeniu rachunku.

W przypadku, jeżeli biegły nie jest stałym biegłym sądowym (wpisanym aktualnie na listę biegłych sądowych) należy niezwłocznie poinformować o tym komornika.

Komornik Sądowy
Agnieszka Kalista



Pouczenie:

Stosownie do treści przepisu art. 10 ust 2 ustawy o kosztach komorniczych postanowienie o przyznaniu należności (wynagrodzenia) komornik wydaje na wniosek podmiotu uprawnionego do jego otrzymania. Złożenie faktury lub rachunku jest równoznaczne ze złożeniem wniosku. Wniosek składa się w terminie 7 dni od dnia dokonania czynności uzasadniającej przyznanie należności pod rygorem wygaśnięcia prawa do przyznania należności.

Na czynności komornika przysługuje skarga do sądu rejonowego, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Dotyczy to także zaniechania przez komornika dokonania czynności. Skargę rozpoznaje sąd właściwy ze względu na siedzibę kancelarii komornika (art. 767 § 1 k.p.c.). Skarga nie przysługuje na zarządzenie komornika o wezwaniu do usunięcia braków pisma, na zawiadomienie o terminie czynności oraz na uiszczenie przez komornika podatku od towarów i usług (art. 767 § 1¹ k.p.c.). Skargę może złożyć strona lub inna osoba, której prawa zostały przez czynności lub zaniechanie komornika naruszone bądź zagrożone (art. 767 § 2 k.p.c.). Skarga na czynność komornika powinna czynić zadość wymaganiom pisma procesowego oraz określać zaskarżoną czynność lub czynność, której zaniechano, jak również wniosek o zmianę, uchylenie lub dokonanie czynności wraz z uzasadnieniem (art. 767 § 3 k.p.c.). Skarga może być wniesiona na urzędowym formularzu (art. 767 § 3¹ k.p.c.). Urzędowy formularz udostępnia się nieodpłatnie w kancelariach komorniczych oraz w budynkach wszystkich sądów okręgowych i rejonowych. Urzędowy formularz udostępnia się nieodpłatnie na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości i sądów powszechnych w formie umożliwiającej edycję jego treści. Komornik doręcza urzędowy formularz skargi na żądanie strony lub uczestnika, jeżeli urzędowego formularza skargi im nie doręczono (art. 767 § 3² k.p.c.). Skargę wnosi się w terminie tygodniowym od dnia dokonania czynności, gdy strona lub osoba, której prawo zostało przez czynność komornika naruszone bądź zagrożone, była przy czynności obecna lub była o jej terminie zawiadomiona; w innych przypadkach - od dnia zawiadomienia o dokonaniu czynności strony lub osoby, której prawo zostało przez czynność komornika naruszone bądź zagrożone, a w braku



Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

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

Numer księgi wieczystej	PO1P/00247982/4
Typ księgi wieczystej	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH POZNAŃ
Data zapisania księgi wieczystej	2008-10-02
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ, IZAŁKA NEWTONA , 6E /3
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	KOWALCZYK MAREK FRANCISZEK
	KOWALCZYK JADWIGA

Przeglądanie treści księgi wieczystej

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ

WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ

WRÓĆ DO KRYTERIÓW



KAPITAŁ LUDZKI



PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszecoropolska.gov.pl/>
Krajowa Informacja Publiczna / Ministerstwa Sprawiedliwości / Deklaracja dotychczasowej Wersja 3.10.3.1, 25-09-2023

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO1P/00247982/4**, STAN Z DNIA 2024-07-11 10:31

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1P

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ 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	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Lokal				Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	Lp. 1. 1	WIELKOPOLSKIE, M. POZNAŃ, POZNAŃ M., POZNAŃ
Identyfikator lokalu				
Przeznaczenie lokalu				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)				
Kondygnacja				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)				POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, KORYTARZ - 1
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI, 2008-03-20, ZARZĄD GEODEZJI I KATASTRU MIEJSKIEGO "GEOPOZ", POZNAŃ; 16-20, PO1P/00202847/9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00033864/08/004, 2008-09-29 13:17:17, 2008-10-02-13.36.36.988452, NIE, 1-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO1P

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					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				2
Numer prawa	1	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Rodzaj prawa					
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	4475 / 959148			
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		PO1P / 00202847 / 9 1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI NA RZECZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI, 4271/2008, 2008-09-25, DANUTA KOBIŃSKA, POZNAŃ; 2-5, PO1P/00247982/4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00033864/08/004, 2008-09-29 13:17:17, 2008-10-02-13.36.988452, NIE, 1-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO1P

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 (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1. 1 1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	JADWIGA KOWALCZYK, 55081516865	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1. 1 1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	MAREK FRANCISZEK KOWALCZYK, 49040615072	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI NA RZECZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI, 4271/2008, 2008-09-25, DANUTA KOBİŃSKA, POZNAŃ; 2-5, PO1P/00247982/4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00033864/08/004, 2008-09-29 13:17:17, 2008-10-02-13.36.988452, NIE, 1-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1P/00247982/4, STAN Z DNIA 2024-07-11

10:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO1P

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PO1P/00247982/4**, STAN Z DNIA 2024-07-11
10:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO1P

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR PO1P/00247982/4, STAN Z DNIA 2024-10-04

18:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO1P

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				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			2
Numer prawa	1	2		
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.	4475 / 959148		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		PO1P / 00202847 / 9	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI NA RZECZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI, 4271/2008, 2008-09-25, DANUTA KOBİŃSKA, POZNAŃ; 2-5, PO1P/00247982/4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00033864/08/004, 2008-09-29 13:17:17, 2008-10-02-13.36.36.988452, NIE, 1-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PO1P

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					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				2
Numer prawa	1	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Rodzaj prawa					
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	4475 / 959148			
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		PO1P / 00202847 / 9	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	2
UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI NA RZECZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI, 4271/2008, 2008-09-25, DANUTA KOBÍŃSKA, POZNAŃ; 2-5, PO1P/00247982/4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1P/00033864/08/004, 2008-09-29 13:17:17, 2008-10-02-13.36.36.988452, NIE, 1-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)	

Powrót

Dokumentacja fotograficzna.
Poznań Lokal mieszkalny ul. Izaaka Newtona 6E/3

1. Otoczenie i dojazd



2. Nieruchomość wyceniana – lokal mieszkalny





