

OPINIA

NA OKOLICZNOŚĆ WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ
W POZNANIU, PRZY UL. LONGINUSA PODBIĘTY 47,
STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ O OZNACZENIACH EWIDENCYJNYCH:
OBRĘB – JUNIKOWO, ARK. – 24, DZ. – 43/26,
ZAPISANEJ W KSIEDZE WIECZYSTEJ KW NR PO1P/00060431/2



Sygnatura akt: Km 2585/19

OPRACOWANIE:

mgr Artur Ratajszczak
Biegły Sąd Okręgowy w Poznaniu
zam. ul. Strzelecka 59, 62 – 020 Swarzędz

Swarzędz, dnia 24 stycznia 2020 r.

WYCIĄG Z OPINII

1. OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Położenie: Poznań, ul. Longinusa Podbipięty 47.

Oznaczenia ewidencyjne:

obręb – Junikowo

arkusz – 24

działki – 43/26

Rodzaj nieruchomości:

Działka gruntowa nr 43/26 o pow. 279 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej (segment skrajny), posiadającym trzy kondygnacje nadziemne (parter, I piętro, II piętro), częściowo podpiwniczony, z garażem dwustanowiskowym, o pow. uż. 200,32 m². Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Junikowo-Północ”, który został zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Poznania nr LV/999/VII/2017 z dnia 17 października 2017 r. (pub. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6740 z dnia 30 października 2017 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego przedmiotowa działka nr 43/26 oznaczona jest na rysunku planu symbolem 20MN – jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzbrojenie terenu – prąd, woda, kanalizacja, gaz.

Nieruchomość ma założoną księgę wieczystą KW nr PO1P/00060431/2.

W dziale II przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości wskazany jest Piotr Zbigniew Nowak, syn Zbigniewa i Danuty, PESEL: 84021512070.

2. CEL OPINII: Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego.

3. DATA SPORZĄDZENIA OPINII: 24 stycznia 2020 r.

4. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:

Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Poznaniu, przy ul. Longinusa Podbipięty 47, zapisanej w księdze wieczystej KW nr PO1P/00060431/1, jako przedmiotu prawa własności:

679 680 zł

słownie: sześćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych

5. WYKONAWCA OPINII: mgr Artur Ratajszczak
ul. Strzelecka 59, 62 – 020 Swarzędz

.....
(pieczęć i podpis)

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE.

1. Podstawa opracowania opinii.
2. Przedmiot opinii.
3. Zakres opinii
4. Cel opinii.
5. Podstawy materialno-prawne.
6. Źródła informacji.
7. Daty istotne dla opinii.
8. Opis przedmiotu opinii.

II. PRZYJĘCIE METODYKI WYCENY.

III. WYCENA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.
2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.
3. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

IV. ZAŁĄCZNIKI DO OPINII.

1. Wydruk mapy informacyjnej.
2. Kserokopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów.
3. Kserokopia zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości.
4. Wydruk treści księgi wieczystej KW nr PO1P/00060431/2 ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości poprzez podsystem dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 20.01.2020 r.
5. Kserokopia dokumentu ubezpieczenia.

I. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE

1. PODSTAWA OPRACOWANIA OPINII

Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Michała Rojewskiego z dnia 12 grudnia 2019 r., dla biegłego sądowego w dziedzinie wyceny i obrotu nieruchomości Artura Ratajszczaka.

2. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę o oznaczeniach ewidencyjnych: obręb – Junikowo, ark. – 24, dz. – 43/26, o pow. 279 m², położona w Poznaniu, przy ul. Longinusa Podbipięty 47, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej, (segment skrajny), posiadającym trzy kondygnacje nadziemne (parter, I piętro, II piętro), częściowo podpiwniczonym, z garażem dwustanowiskowym, o pow. uż. 200,32 m².

3. ZAKRES OPINII

Zakresem opinii objęto prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr PO1P/00060431/2, składającej się z działki gruntowej o oznaczeniach ewidencyjnych: obręb – Junikowo, ark. – 24, dz. – 43/26, o pow. 279 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej, (segment skrajny), posiadającym trzy kondygnacje nadziemne (parter, I piętro, II piętro), częściowo podpiwniczonym, z garażem dwustanowiskowym, o pow. uż. 200,32 m².

4. CEL OPINII

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego.

5. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

- 5.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 65).
- 5.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- 5.3. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.
- 5.4. Kodeks cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm.).
- 5.5. Kodeks postępowania cywilnego – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1460 z późn. zm.).

6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- 6.1. Wizja lokalna w dniu 16 stycznia 2020 r. dokonana przez mgr. Artura Ratajszczaka.
- 6.2. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości.
- 6.3. Ewidencja gruntów i budynków.
- 6.4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Junikowo-Północ”.
- 6.5. Księga wieczysta PO1F/00060431/2.

7. DATY ISTOTNE DLA OPINII

- 7.1. Data sporządzenia opinii – 24.01.2020 r.
- 7.2. Daty, na które określono wartość przedmiotu opinii – 24.01.2020 r.
- 7.3. Daty, na które określono i uwzględniono w opinii stan przedmiotu opinii – 16.01.2020 r.
- 7.4. Data dokonania oględzin nieruchomości – 16.01.2020 r.

8. OPIS PRZEDMIOTU OPINII

- 8.1. **Stan prawny:**

Nieruchomość gruntowa zabudowana: Poznań, ul. Longinus Podbipięty 47

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr **PO1P/00060431/2**. Badanie księgi wieczystej przeprowadzone w dniu 20 stycznia 2020 r. na podstawie wglądu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych poprzez podsystem dostępu ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości wykazało:

Dział I-O

Numer bieżący nieruchomości: 1.

Działki ewidencyjne:

Lp. 1.

Numer działki: 43/26.

Identyfikator działki: 306401_1.0036.AR_24.43/26.

Obręb ewidencyjny: 306401_1.0036, Junikowo.

Województwo: Wielkopolskie.

Powiat: M. Poznań.

Gmina: Poznań M.

Miejscowość: Poznań.

Ulica: Longinusa Podbipięty 47.

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe.

Przyłączenie: / 00004376 / .

Obszar całej nieruchomości: 0,0279 ha.

Dział I-Sp

Brak wpisów.

Dział II

Właściciele:

Lp. 1.

Numer udziału w prawie: 2.

Wielkość udziału: 1/1.

Osoba fizyczna: Piotr Zbigniew Nowak, syn Zbigniewa i Danuty,
PESEL: 84021512070.

Dział III

Wzmianki:

1. *REP.C. / KOMO / 178125 / 19 – 2019-10-11, 10:11:14*
 - 1.1. *DZ. KW. / PO1P / 64081 / 19 / 1 – 2019-10-14, 14:54:51 – zmiana wszczęcia egzekucji*
2. *REP.C. / KOMO / 157094 / 19 – 2019-09-10, 13:06:25*
 - 2.1. *DZ. KW. / PO1P / 55461 / 19 / 1 – 2019-09-11, 12:59:14 – wpis wszczęcia egzekucji*
3. *REP.C. / KOMO / 157084 / 19 – 2019-09-10, 13:03:16*
 - 3.1. *DZ. KW. / PO1P / 55457 / 19 / 1 – 2019-09-12, 07:46:26 – wykreślenie wszczęcia egzekucji*
4. *REP.C. / KOMO / 157072 / 19 – 2019-09-10, 12:59:06*
 - 4.1. *DZ. KW. / PO1P / 55456 / 19 / 1 – 2019-09-12, 07:48:00 – wykreślenie wszczęcia egzekucji*
5. *REP.C. / KOMO / 157064 / 19 – 2019-09-10, 12:57:06*
 - 5.1. *DZ. KW. / PO1P / 55454 / 19 / 1 – 2019-09-11, 12:57:26 – wykreślenie wszczęcia egzekucji*
6. *REP.C. / KOMO / 157058 / 19 – 2019-09-10, 12:54:58*
 - 6.1. *DZ. KW. / PO1P / 55453 / 19 / 1 – 2019-09-11, 13:00:21 – wykreślenie wszczęcia egzekucji*
7. *REP.C. / KOMO / 157047 / 19 – 2019-09-10, 12:51:06*
 - 7.1. *DZ. KW. / PO1P / 55451 / 19 / 1 – 2019-09-11, 15:18:02 – wykreślenie wszczęcia egzekucji*
8. *REP.C. / KOMO / 157039 / 19 – 2019-09-10, 12:44:34*
 - 8.1. *DZ. KW. / PO1P / 55448 / 19 / 1 – 2019-09-12, 07:43:49 – wykreślenie wszczęcia egzekucji*

Lp. 1.

Numer wpisu: 1.

Rodzaj wpisu: Inny wpis.

Nieruchomość gruntowa zabudowana: Poznań, ul. Longinus Podbięty 47

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie o sygn. akt Km 10830/10 z wniosku wierzyciela ujawnionego w polu 3.4.4. pod poz.. 1;

Ujawnia się przyłączenie egzekucji w sprawie o sygn. akt Km 2040/12 z wniosku wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.5 pod poz. 1;

Ujawnia się przyłączenie egzekucji w sprawie o sygn. akt Km 1729/14 z wniosku wierzyciela wskazanego w podrubryce 3.4.4 pod poz. 3.

Rodzaj zmiany:

Lp. 1. W polu 3.4.1.2 ujawniono przyłączenie egzekucji w sprawie o sygn. akt Km 2040/12.

Lp. 2. W polu 3.4.1.2 ujawniono przyłączenie egzekucji w sprawie o sygn. akt Km 2188/13.

Lp. 3. W polu 3.4.1.2 ujawniono przyłączenie egzekucji w sprawie o sygn. akt Km 1620/14.

Lp. 4. W polu 3.4.1.2 ujawniono przyłączenie egzekucji w sprawie o sygn. akt Km 1729/14.

Lp. 5. W polu 3.4.1.2 wykreślono egzekucję w sprawie o sygn. akt Km 2188/13.

Lp. 6. Przyłączono egzekucję w sprawie o sygn. akt Km 2188/13 z wniosku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu zastępcy Marek Jessa.

Lp. 7. Wykreślono egzekucję w sprawie o sygn. akt Km Km 298/16.

Lp. 8. W polu 3.4.1.2 wykreślono egzekucję w sprawie o sygn. akt Km 1620/14.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

Lp. 1. Poztel Spółka Akcyjna, Poznań, REGON: 63250138800000.

Lp. 2. mBank SA, Warszawa, REGON: 00125452400000.

Osoba fizyczna:

Lp. 1. Monika Smolarkiewicz, PESEL: 74052102942.

Dział IV

Wzmianki:

1. DZ. KW. / PO1P / 70029 / 19 / 1 – 2019-10-31, 11:14:39 – wpis hipoteki

2. DZ. KW. / PO1P / 70028 / 19 / 1 – 2019-10-31, 11:10:40 – wpis hipoteki

Lp. 1.

Numer hipoteki: 5.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna kaucyjna.

Suma: 749704,00 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Kredyt.

Termin zapłaty: 2025-04-28.

Inne informacje: Umowa kredytu nr 11175 z dnia 28 stycznia 2005 r.

Wierzyciel hipoteczny: Getin Bank S.A. Dombank Oddział w Łodzi,
w Katowicach, REGON: 00353852700000.

Lp. 2.

Numer hipoteki: 6.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna kaucyjna.

Suma: 1327882,50 zł.

Odsetki: Zmienne.

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność główna i należności uboczne
z tytułu umowy kredytu nr 0913475/2008.

Termin zapłaty: 2038-08-10.

Rodzaj zmiany: W podrubryce 4.4.4 zmieniono wierzyciela.

Wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz
Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, REGON: 14031742900000.

Lp. 3.

Numer hipoteki: 7.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 36263,49 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek
wraz z należnymi odsetkami, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu,
Warszawa, REGON: 00001775600277.

Lp. 4.

Numer hipoteki: 8.

Nieruchomość gruntowa zabudowana: Poznań, ul. Longinus Podbipięty 47

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 279413,07 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta nakazem zapłaty.

Wierzyciel hipoteczny: Paweł Hildebrański, PESEL: 74052211392.

Lp. 5.

Numer hipoteki: 9.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 375451,48 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta wyrokiem stanowiącym podstawę wpisu.

Wierzyciel hipoteczny: Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska SA, Warszawa, REGON: 012267870.

8.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów :

obręb – Junikowo

arkusz – 24

działki – 43/26

8.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne :

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Urzędzie Miasta Poznania przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Junikowo-Północ”, który został zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Poznania nr LV/999/VII/2017 z dnia 17 października 2017 r. (pub. w Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6740 z dnia 30 października 2017 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego przedmiotowa działka nr 43/26 oznaczona jest na rysunku planu symbolem 20MN – jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8.4. Opis techniczno-użytkowy :

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Poznaniu, przy ul. Longinusa Podbipięty 47.

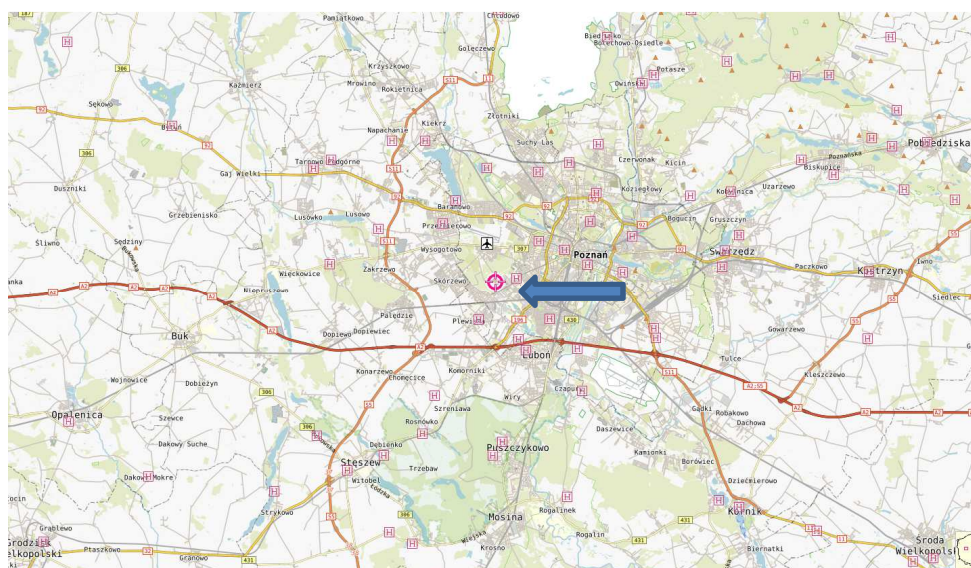
Nieruchomość gruntowa zabudowana: Poznań, ul. Longinus Podbięty 47

Poznań jest miastem na prawach powiatu położonym w zachodniej Polsce, na Pojezierzu Wielkopolskim, u zbiegu rzek Warty i Cybiny. Jest historyczną stolicą Wielkopolski, obecnie siedzibą władz województwa wielkopolskiego i powiatu poznańskiego. Miasto stanowi węzeł drogowy i kolejowy, funkcjonuje tu międzynarodowy port lotniczy. Poznań jest piątym pod względem liczby ludności miastem w Polsce (ma ok. 550 tys. mieszkańców) i siódmym pod względem powierzchni (ok. 262 km²). Poznań jest powiązany ekonomicznie i komunikacyjnie z otaczającymi go 17 gminami powiatu poznańskiego tworząc razem z nimi aglomerację poznańską.

Poznań to 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.

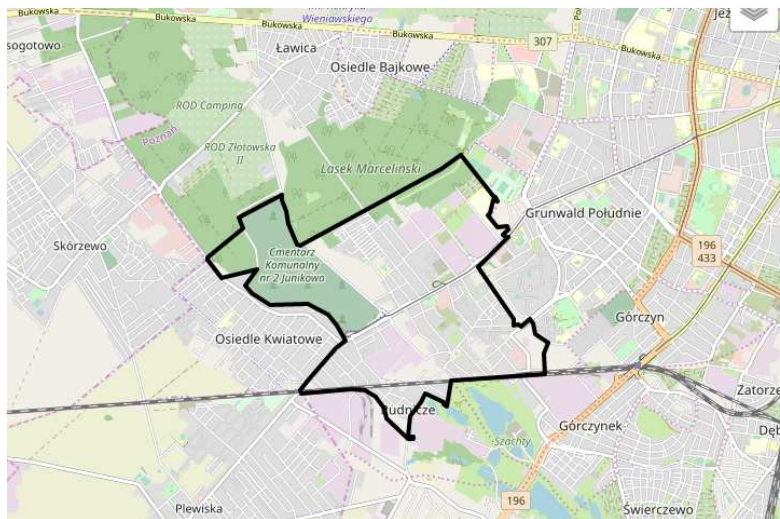
Lokalizacja nieruchomości jest przeciętna, biorąc pod uwagę odległość od Centrum Poznania, odległość od placówek handlowo-usługowych, dostępność komunikacyjną, otoczenie i sąsiedztwo oraz preferencje potencjalnych nabywców.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w zachodniej części miasta Poznania, na osiedlu administracyjnym – Junikowo.



Nieruchomość gruntowa zabudowana: Poznań, ul. Longinus Podbięty 47

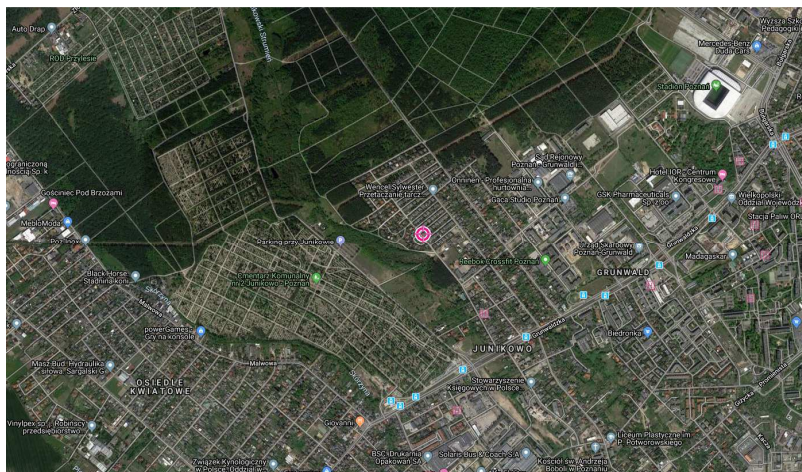
Granice Osiedla Junikowo:



Dominuje tu zabudowa jednorodzinna. Na Junikowie znajdują się dwie pętle tramwajowe: Junikowo i Budziszewska. Swoje trasy kończą tu tramwaje linii 1, 6, 13 i 15 oraz autobusy linii 177, 716, 727, 803 i 251 (nocny).

Obszar Junikowa do 1990 r. należał do dzielnicy Grunwald. W 1992 r. utworzono jednostkę pomocniczą miasta Osiedle Poznań-Junikowo. W 2010 r. w Poznaniu przeprowadzono reformę funkcjonalną jednostek pomocniczych i 1 stycznia 2011 r. przyłączono do obszaru Junikowa cmentarz miejski Junikowo, las na północ od ulicy Chryzantemowej, tereny na północ od ul. Smoluchowskiego.

Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna głównie szeregowa i bliźniacza. W pobliżu znajduje się Lasek Marceliński oraz cmentarz Komunalny Nr 2 Junikowo-Poznań.

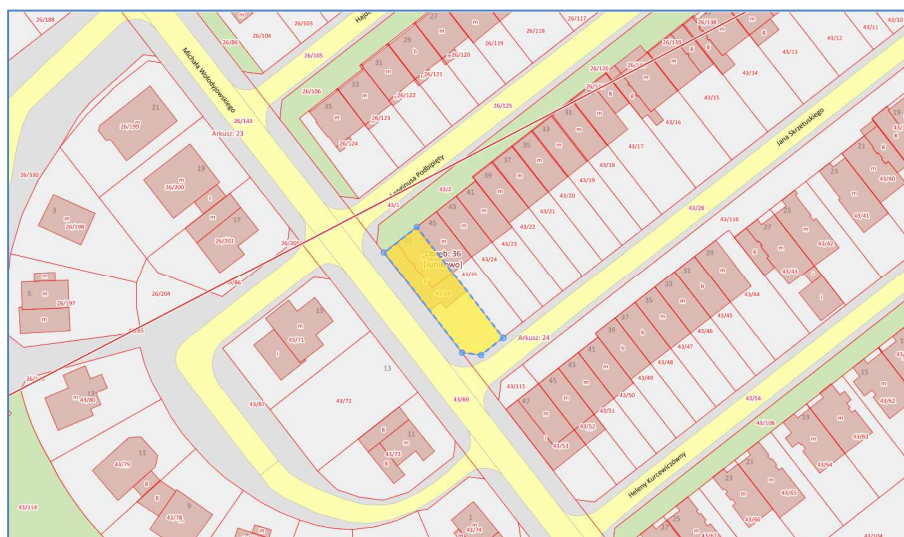


Nieruchomość gruntowa zabudowana: Poznań, ul. Longinus Podbipięty 47

Wyceniana nieruchomość położona jest ok. 8 km od Centrum Poznania, przy skrzyżowaniu ul. Longinusa Podbipięty i Michała Wołodajewskiego. Ulica Longinusa Podbipięty jest urządzoną drogą asfaltową, natomiast ul. Michała Wołodajewskiego jest urządzoną drogą z kostki betonowej typu Poz.-Bruk. Ulice są oświetlone oraz posiadają chodniki (ul. Podbipięty z jednej strony, natomiast ulica Wołodajewskiego z dwóch stron).

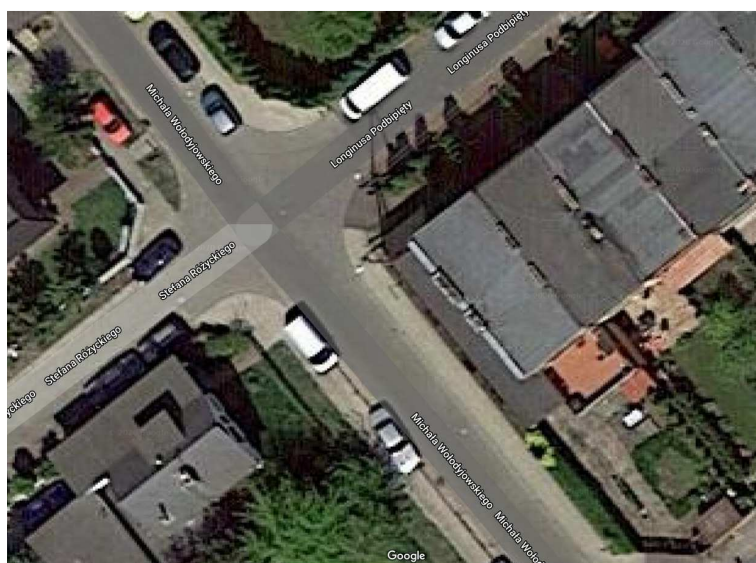
Lokalizacja i dane ewidencyjne:

- województwo – wielkopolskie
- powiat – Miasto Poznań
- jednostka ewidencyjna – 306401_1 M. Poznań
- obręb – Nr 0036, Junikowo
- arkusz – 24
- działka – 43/26
- powierzchnia – 0,0279 ha
- rodzaj użytku – B
- identyfikator działki – 306401_1.0036.AR_24.43/26



Działka ma kształt regularny zbliżony do wydłużonego prostokąta ze ściętym jednym narożnikiem, jest działką narożnikową i posiada płaskie ukształtowanie terenu. Działka jest ogrodzona.

Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wykonany w latach 70-tych, w technologii tradycyjnej murowanej, w zabudowie szeregowej (segment skrajny), posiadającym trzy kondygnacje nadziemne (parter, I piętro, II piętro), częściowo podpiwniczonym, z garażem dwustanowiskowym.



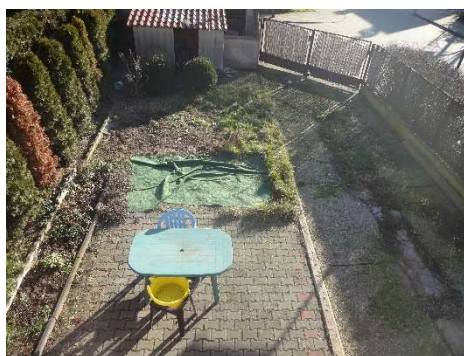
Ogrzewanie budynku centralne z pieca węglowego zlokalizowanego w piwnicy.

Stolarka okienna PCV.

Powierzchnia użytkowa budynku: 200,32 m².

Stan budynku na dzień oględzin obrazują poniższe zdjęcia:





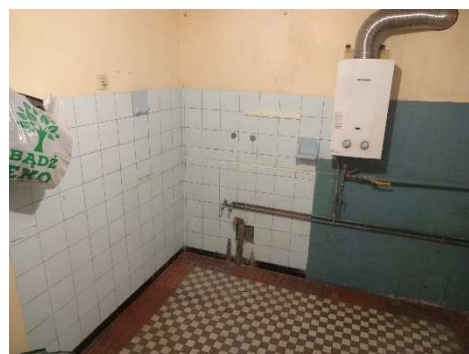
Standard wykończenia budynku na dzień oględzin:

PARTER:

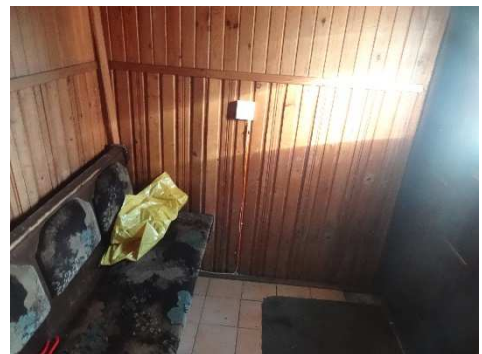
Na parterze znajdują się dwa pokoje, łazienka, pomieszczenie gospodarcze, pralnia, korytarz, dwa przedsionki oraz garaż dwustanowiskowy.

Podłogi w pokojach obłożone parkietem bądź panelami podłogowymi, w łazience, pomieszczeniu gospodarczym, pralni, korytarzach oraz przedsionkach obłożone płytkami a w garażu wylewka betonowa. Ściany malowane bądź obłożone tapetą lub płytkami, na korytarzu i w przedsionkach obłożone boazerią.

Standard wykończenia parteru obrazują poniższe zdjęcia:



Nieruchomość gruntowa zabudowana: Poznań, ul. Longinus Podbięty 47



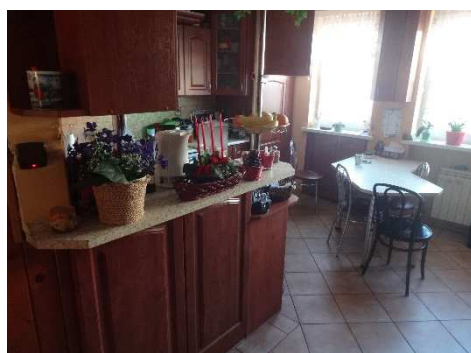
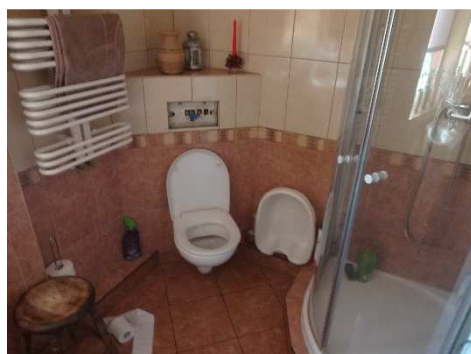
I PIĘTRO:

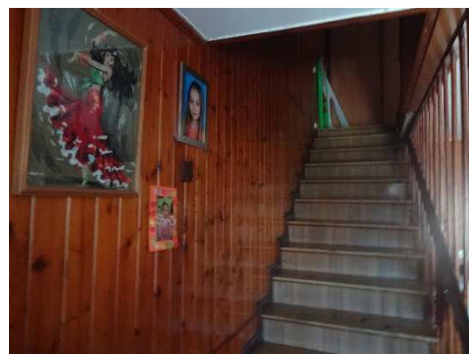
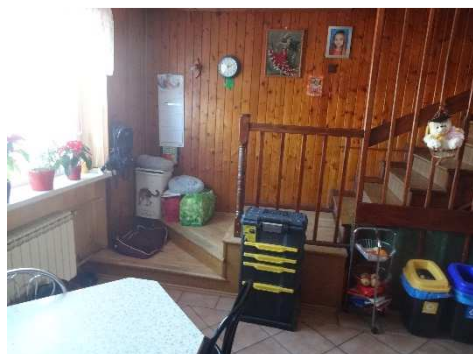
Na I piętrze znajduje się salon z aneksem kuchennym oraz łazienka. Z salonu jest wejście na taras. Z aneksu kuchennego wejście schodami na II piętro.

Nieruchomość gruntowa zabudowana: Poznań, ul. Longinus Podbipięty 47

Podłoga w salonie obłożona parkietem, w aneksie kuchennym oraz w łazience obłożona płytkami. Ściany w salonie malowane, w łazience obłożone płytkami a w aneksie kuchennym częściowo obłożone płytkami bądź boazerią. Schody drewniane.

Standard wykończenia I piętra obrazują poniższe zdjęcia:





II PIĘTRO:

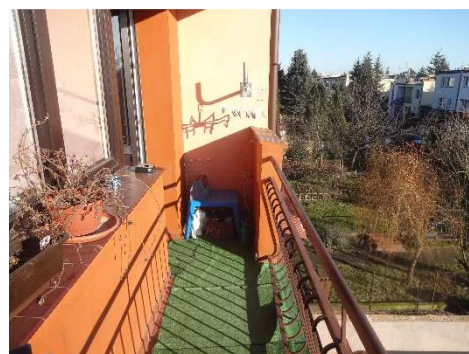
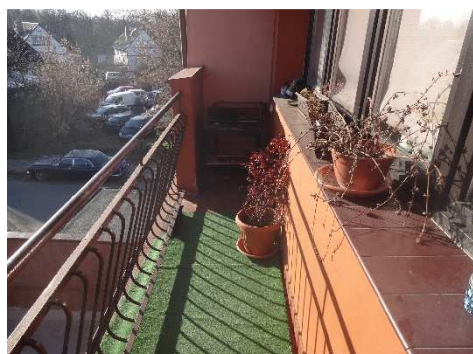
Na II piętrze znajduje się trzy pokoje, łazienka oraz hol. Znajduje się tu także balkon.

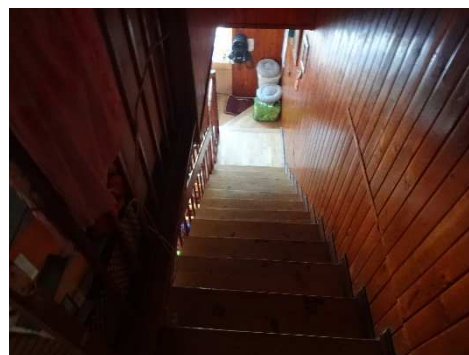
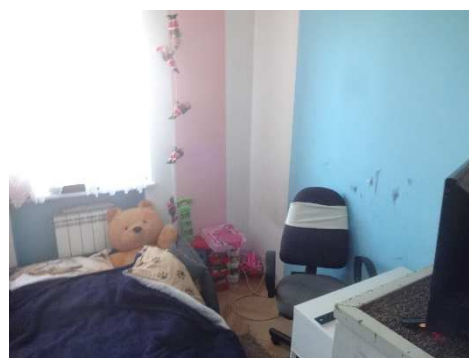
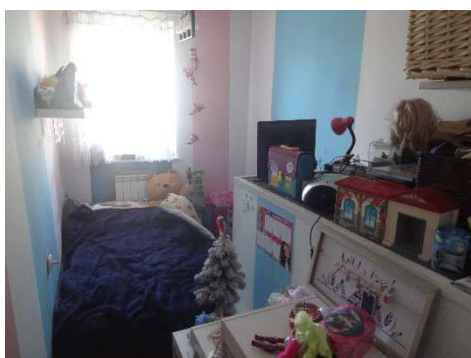
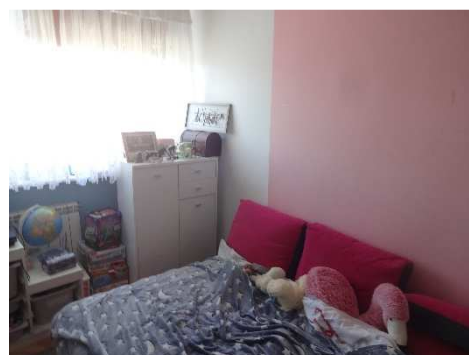
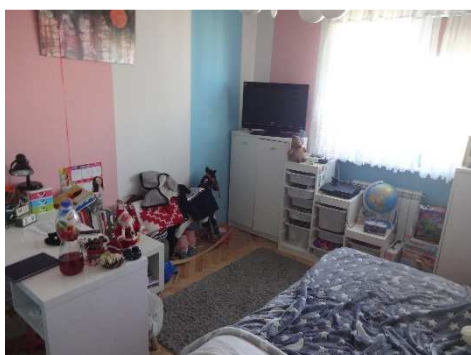
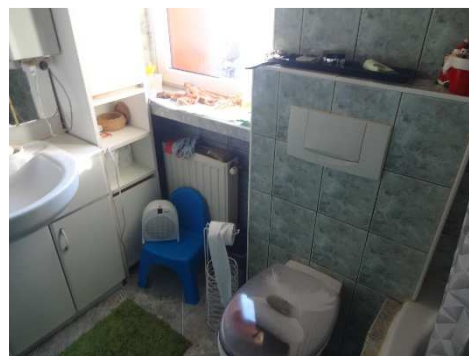
Podłogi na II piętrze obłożone są parkietem, za wyjątkiem łazienki, gdzie obłożone są płytkami.

Ściany w pokojach malowane, w jednym pokoju na ścianie fototapeta.

Ściany w łazience obłożone płytkami a w holu obłożone boazerią.

Standard wykończenia II piętra obrazują poniższe zdjęcia:





Na podstawie przeprowadzonych oględzin stan techniczny budynku przyjęto jako przeciętny – budynek kilkudziesięcioletni z przeciętną gospodarką remontową, widoczne zawilgocenia i uszkodzenia fundamentów i ścian, uszkodzenia i pęknięcia tynków.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin standard wykończenia budynku przyjęto jako przeciętny – materiały wykończeniowe przeciętnej jakości widoczne zawilgocenia i pęknięcia tynków wewnętrznych, okładziny ścienne i podłogowe wykazują zużycie zgodne z wiekiem użytkowania.

Niezabudowana część działki stanowi częściowo niewielki zaniedbany trawnik z pojedynczymi roślinami ozdobnymi, w części utwardzona jest kostką betonową typu Poz-Bruk a w części (dojazd do garażu) jest utwardzona wylewką betonową.

II. PRZYJĘCIE METODYKI WYCENY

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.) wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) określenie wartości nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej oraz metodę analizy statystycznej rynku.

- 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.
- 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.
- Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Uwzględniając charakter wycenianej nieruchomości, jej stan techniczno-użytkowy, realia rynku nieruchomości podobnych oraz uwarunkowania prawne dotyczące niniejszej opinii wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Poznaniu przy ul. Longinusa Podbięty 47, zapisanej w księdze wieczystej KW nr PO1P/00060431/2 określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

III. WYCENA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem analizy były dane rynku lokalnego, rozumianego jako rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, będących przedmiotem prawa własności, położonymi na terenie Poznania. Analizą objęto transakcje w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.

Analiza wykazała, że na terenie Poznania jest dość duża podaż takich nieruchomości w związku z powyższym analizowany teren zawężono do obrębu ewidencyjnego – Junikowo.

Na uzyskiwane ceny wpływ miały: lokalizacja, powierzchnia użytkowa, powierzchnia działki, stan techniczny budynku, standard wykończenia oraz stan zagospodarowania. W wyniku badania preferencji kupujących rozpatrywanego segmentu rynku nieruchomości stwierdzono, iż najwyższe noty uzyskują obiekty o atrakcyjnym położeniu, o dobrej dostępności komunikacyjnej, nieuciążliwym sąsiedztwie. Ważna dla potencjalnych nabywców jest też powierzchnia użytkowa, standard wykończenia wewnątrz, technologia, w jakiej wybudowano budynek.

Nieruchomość gruntowa zabudowana: Poznań, ul. Longinus Podbięty 47

Preferencje skierowane są w stronę budynków wykonanych w technologii tradycyjnej murowanej o optymalnej powierzchni użytkowej.

Po analizie przyjęto do porównań nieruchomości najbardziej porównywalne do szacowanej nieruchomości tzn. o podobnej lokalizacji, powierzchni użytkowej, wielkości działki, technologii wykonania itp.

Wagi cech ustalono na podstawie badania relacji podobnych nieruchomości pod względem ich charakterystyki – badano różnice cen nieruchomości różniących się możliwie jedną cechą oraz na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

W wyniku analizy stwierdzono, że ceny podobnych nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi będących przedmiotem prawa własności, na badany terenie i w badanym czasookresie były ustabilizowane.

Na podstawie analizy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonych na analizowanym obszarze ustalono, że na ich wartość wpływ mają następujące cechy rynkowe, którym przypisano następujące wagi:

- Lokalizacja – 15%
- Stan techniczny – 25%
- Standard wykończenia – 25%
- Powierzchnia użytkowa – 15%
- Powierzchnia działki – 10%
- Stan zagospodarowania – 10%

Lokalizacja	<p>Wpływ na lokalizację ma odległość od centralnej części miejscowości, odległość od dworców autobusowych i kolejowych, dostępność komunikacyjna, położenie w sąsiedztwie centrów handlowo-usługowych, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz dojazd do nich, a także bezpośrednie otoczenie nieruchomości (rodzaj istniejącej zabudowy i jej intensywność, elementy ekologiczne i środowiskowo-społeczne).</p> <p><i>W ramach tej cechy wyróżniono dwa stany: przeciętna, dobra.</i></p>
-------------	---

Nieruchomość gruntowa zabudowana: Poznań, ul. Longinus Podbięty 47

Stan techniczny	<p>Wpływ na wartość ma jakość zastosowanych materiałów budowlanych, jakość wykonawstwa budowlanego, wiek budynku, oraz sposób jego użytkowania, w tym jakość i ilość wykonanych remontów, konserwacji i prac naprawczych.</p> <p>Powyżej przeciętnej są budynki kilku/kilkunastoletnie zadbane, wykonane z dobrej i bardzo dobrej jakości materiałów budowlanych, wymagające ewentualnie przeprowadzenia jedynie bieżących napraw.</p> <p>Przeciętne – stany pośrednie.</p> <p>Poniżej przeciętnej są budynki kilkudziesięcioletnie, wykonane z gorszej jakości materiałów budowlanych, wymagające przeprowadzenia poważniejszych nakładów remontowych i modernizacyjnych.</p> <p><i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: poniżej przeciętnej, przeciętny, powyżej przeciętnej.</i></p>
Powierzchnia użytkowa	<p>Istnieje zależność na rynku, że za 1m² powierzchni użytkowej w budynkach o mniejszej powierzchni uzyskuje się wyższą cenę.</p> <p><i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: do 120 m² (mała), 121 m² – 180 m² (średnia), powyżej 180 m² (duża).</i></p>
Standard wykończenia	<p>Powyżej przeciętnej są budynki bardzo zadbane z pomieszczeniami o wysokim lub podwyższonym standardzie wykończenia wewnątrz, materiałami o dobrej i b. dobrej jakości, bardzo dobrze i dobrze utrzymane, wymagające ewentualnie drobnych nakładów wykończeniowych.</p> <p>Przeciętne – stany pośrednie.</p> <p>Poniżej przeciętnej są budynki wykończone niskiej jakości materiałami, gorzej utrzymane, wymagające przeprowadzenia nakładów wykończeniowych.</p> <p><i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: poniżej przeciętnej, przeciętny, powyżej przeciętnej.</i></p>
Powierzchnia działki	<p>Wpływ na wartość nieruchomości ma optymalna wielkość działki stwarzająca możliwość swobodnego korzystania z nieruchomości, zabudowania jej innymi budynkami (gospodarczymi, garażowymi).</p> <p><i>W ramach tej cechy wyróżniono dwa stany: do 300 m² (mała), powyżej 300 m² (duża).</i></p>
Stan zagospodarowania	<p>Powyżej przeciętnej są nieruchomości zadbane, pozbawione pozostałości po budowlach, urządzeniach itp., ogrodzone, optymalnie i funkcjonalnie zagospodarowane, z urządzonym ogrodem. Forma zabudowy wolnostojąca.</p> <p>Przeciętne – stany pośrednie.</p> <p>Poniżej przeciętnej są nieruchomości wymagające poniesienia dodatkowych kosztów w przypadku ewentualnego zagospodarowania nieruchomości, o gorszej funkcjonalności, brak urządzonego ogrodu, bądź ogród zaniedbany. Forma zabudowy szeregowa.</p> <p><i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: poniżej przeciętnej, przeciętny, powyżej przeciętnej.</i></p>

Baza nieruchomości zabudowanych

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena [zł/m ²]
1.	Poznań obr. – Junikowo dz. – 72/159	lipiec 2019	206,40	177	4.263,57
2.	Poznań obr. – Junikowo dz. – 26/51	maj 2019	112,00	143	3.750,00
3.	Poznań obr. – Junikowo dz. – 26/64	kwiecień 2019	112,00	165	4.330,36
4.	Poznań obr. – Junikowo dz. – 25/143, 25/160, 25/175	maj 2018	237,37	305	3.243,88
5.	Poznań obr. – Junikowo dz. – 37/2	kwiecień 2018	123,20	378	4.626,62
6.	Poznań obr. – Junikowo dz. – 182	marzec 2018	163,20	381	3.560,05
7.	Poznań obr. – Junikowo dz. – 26/157	marzec 2018	180,00	447	3.666,67
8.	Poznań obr. – Junikowo dz. – 117	styczeń 2018	147,20	548	4.653,53
9.	Poznań obr. – Junikowo dz. – 72/53	styczeń 2018	181,60	219	3.854,63

2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 4.653,53 \text{ zł} - 3.243,88 \text{ zł} = 1.409,65 \text{ zł}$$

Określenie zakresów kwotowych cech rynkowych

Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) w [%]	Zakres kwotowy w [zł]	Gradacja cechy	Zakres kwotowy w [zł]
Lokalizacja	15	211,44	0 st.	0,00
			1 st.	211,44
Stan techniczny	25	352,41	0 st.	0,00
			1 st.	176,21
			2 st.	352,41
Pow. użytkowa	15	211,45	0 st.	0,00
			1 st.	105,73
			2 st.	211,45
Standard wykończenia	25	352,41	0 st.	0,00
			1 st.	176,21
			2 st.	352,41

mgr Artur Ratajszczak
ul. Strzelecka 59, 62 – 020 Swarzędz

Nieruchomość gruntowa zabudowana: Poznań, ul. Longinus Podbięty 47

Pow. działki	10	140,97	0 st.	0,00
			1 st.	140,97
Stan zagospodarowania	10	140,97	0 st.	0,00
			1 st.	70,49
			2 st.	140,97

Tabela przedstawiająca nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównawczymi.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres popr.	Nieruchomość nr 4	Zakres popr.	Nieruchomość nr 9	Zakres popr.
1.	Lokalizacja	Poznań obr. – Junikowo ark. – 24 dz. – 43/26	Poznań obr. – Junikowo ark. – 23 dz. – 26/51	0	Poznań obr. – Junikowo ark. – 23 dz. – 25/143, 25/160, 25/175	0	Poznań obr. – Junikowo ark. – 37 dz. – 72/53	0
2.	Stan techniczny	przeciętny	pow. przeciętnej	-1	pon. przeciętnej	+1	pow. przeciętnej	-1
3.	Pow. użytkowa	duża	mała	-2	duża	0	duża	0
4.	Standard wykończenia	przeciętny	przeciętny	0	pon. przeciętnej	+1	pow. przeciętnej	-1
5.	Pow. działki	mała	mała	0	duża	-1	mała	0
6.	Stan zagospodarowania	pon. przeciętnej	pon. przeciętnej	0	przeciętny	-1	przeciętny	-1

Tabela porównawcza

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]			
				Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 9	
1.	Lokalizacja	15%	211,44	0,00	0,00	0,00	
2.	Stan techniczny	25%	352,41	-176,21	176,21	-176,21	
3.	Pow. użytkowa	15%	211,45	-211,45	0,00	0,00	
4.	Standard wykończenia	25%	352,41	0,00	176,21	-176,21	
5.	Pow. działki	10%	140,97	0,00	-140,97	0,00	
6.	Stan zagospodarowania	10%	140,97	0,00	-70,49	-70,49	
SUMA		100%	1.409,65	-387,66	140,96	-422,91	
				Wartość [zł/m ²]	3.750,00	3.243,88	3.854,63
				Wartość poprawiona [zł/m ²]	3.362,34	3.384,84	3.431,72
				Wartość uśredniona [zł/m ²]	W_N = 3.392,97		

Zatem:

$$W_N = 3.392,97 \text{ zł/m}^2 \times 200,32 \text{ m}^2 = 679.679,75 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość rynkową nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr PO1P/00060431/2, położonej w Poznaniu, przy ul. Longinusa Podbipięty 47, stanowiącej działkę o oznaczeniach ewidencyjnych: obręb – Junikowo, ark. – 24, dz. – 43/26, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej, jako przedmiotu prawa własności:

$W_N = 679\ 680\ \text{zł}$

Słownie: sześćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych

Uzyskany wynik mieści się w przedziale cen podobnych nieruchomości na rynku. Podana wyżej wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

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.

Opracowanie :

mgr Artur Ratajszczak

3. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

3.1. Opinia niniejsza nie może być wykorzystywana w żadnym innym celu niż określony w pkt I 4 niniejszego opracowania.

3.2. Opinię sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.

- 3.3. Opinię sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- 3.4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu opinii, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- 3.5. Opinia niniejsza nie może być powielana ani publikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- 3.6. Przedstawiona w treści opinii ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- 3.7. Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
- 3.8. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie została pomniejszona o istniejące obciążenia hipoteczne.
- 3.9. Wartość rynkowa nieruchomości określona została bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat w tym podatku VAT.

IV. ZAŁĄCZNIKI DO OPINII

1. Wydruk mapy informacyjnej.
2. Kserokopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów.
3. Kserokopia zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości.
4. Wydruk treści księgi wieczystej KW nr PO1P/00060431/2 ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości poprzez podsystem dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 20.01.2020 r.
5. Kserokopia dokumentu ubezpieczenia.