

BIEGŁY SĄDU OKRĘGOWEGO W POZNANIU W DZIEDZINIE WYCENY I OBROTU NIERUCHOMOŚCI

**mgr Artur Ratajszczak, MBA**

ul. Strzelecka 59, 62 – 020 Swarzędz

*Nieruchomość lokalowa: Poznań, ul. Górki 7A/35*

---

# OPINIA

W SPRAWIE OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ  
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ  
POŁOŻONEJ W POZNANIU, PRZY UL. GÓRKI 7A/35,  
ZAPISANEJ W KSIEDZE WIECZYSTEJ  
KW NR PO1P/00222572/6



**Sygnatura akt: Km 714/21**

## **OPRACOWANIE:**

mgr Artur Ratajszczak, MBA

Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu

zam. ul. Strzelecka 59, 62 – 020 Swarzędz

**Swarzędz, dnia 7 grudnia 2023 r.**

# WYCIĄG Z OPINII

## **1. OPIS NIERUCHOMOŚCI :**

**Położenie:** Poznań, ul. Górki 7A/35.

**Oznaczenia ewidencyjne:** obręb – Górczyn

ark. – 06

działki – 150/2 i 150/3

**Rodzaj nieruchomości:** Lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, położony w budynku posiadającym pięć kondygnacji nadziemnych (parter, I piętro, II piętro, III piętro, IV piętro), podpiwniczonym. Struktura użytkowa lokalu: pokój z aneksem kuchennym, sypialnia, łazienka w wc, hall.

Każdoczesnemu właścicielowi przedmiotowego lokalu przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer 38 w hali garażowej.

Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 506/21923cz. w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW PO1P/00156981/2.

W sąsiedztwie budynku znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowo-handlowa.

Stan techniczny budynku: b. dobry.

Powierzchnia użytkowa lokalu: 50,60 m<sup>2</sup>.

Standard wykończenia: przeciętny.

Wyposażenie lokalu w instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1P/00222572/6. W dziale II księgi wieczystej jako właściciel przedmiotowej nieruchomości lokalowej wskazany jest Damian Krzysztof Kuśmierz.

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

**3. DATA SPORZĄDZENIA OPINII:** 7 grudnia 2023 r.

## **4. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:**

Określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Poznaniu, przy ul. Górki 7A/35, jako przedmiotu prawa własności, przy uwzględnieniu prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer 38 w hali garażowej:

**495 000 zł**

słownie: czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

w tym wartość prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer 38 w hali garażowej:

**30 000 zł**

słownie: trzydzieści tysięcy złotych

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

.....  
(pieczęć i podpis)

# SPIS TREŚCI

## **I. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE.**

1. Podstawa formalna opinii.
2. Przedmiot opinii.
3. Zakres opinii.
4. Cel opinii.
5. Podstawa prawna opinii.
6. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu opinii.
7. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości.
8. Opis przedmiotu opinii.

## **II. PRZYJĘCIE METODYKI WYCENY.**

## **III. WYCENA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI.**

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

## **IV. ZAŁĄCZNIKI.**

1. Wydruk mapy informacyjnej.
2. Kserokopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów.
3. Kserokopia wypisu z rejestru lokali.
4. Kserokopia wypisu z kartoteki budynków.
5. Kserokopia zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości.
6. Wydruk treści księgi wieczystej KW nr PO1P/00222572/6 ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości poprzez podsystem dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 4 grudnia 2023 r.
7. Wydruk treści księgi wieczystej KW nr PO1P/00156981/2 ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości poprzez podsystem dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 4 grudnia 2023 r.
8. Kserokopia dokumentu ubezpieczenia.

# **I. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE.**

## **1. PODSTAWA FORMALNA OPINII.**

Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Michała Rojewskiego z dnia 26 września 2023 r. dla biegłego sądowego w dziedzinie wyceny i obrotu nieruchomości Artura Ratajszczaka.

## **2. PRZEDMIOT OPINII.**

Przedmiotem opinii jest nieruchomość lokalowa położona w Poznaniu, przy ul. Górki 7A, w skład której wchodzi lokal mieszkalny nr 35 o pow. uż. 50,60 m<sup>2</sup>, wraz z przynależnym udziałem wynoszącym 506/21923cz. w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt o oznaczeniach ewidencyjnych: obręb – Górczyn, ark. – 06, dz. – 150/2 i 150/3, o pow. łącznej 1.630 m<sup>2</sup> oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

## **3. ZAKRES OPINII.**

Zakresem opinii objęto prawo własności lokalu mieszkalnego nr 35 położonego w Poznaniu, przy ul. Górki 7A wraz z przynależnym udziałem wynoszącym 506/21923cz. w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności działek gruntowych, o oznaczeniach ewidencyjnych: obręb – Górczyn, ark. – 06, dz. – 150/2 i 150/3 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, przy uwzględnieniu prawa kaźdoczesnego właściciela lokalu do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer 38 w hali garażowej.

## **4. CEL OPINII.**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego.

## **5. PODSTAWA PRAWNA OPINII.**

5.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.

Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).

5.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 1832).

5.3. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

5.4. Kodeks cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.).

5.5. Kodeks postępowania cywilnego – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1550 z późn. zm.).

## **6. ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZANIU OPINII.**

6.1. Wizja lokalna w dniu 20 listopada 2023 r. dokonana przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego Artura Ratajszczaka.

6.2. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku lokali mieszkalnych.

6.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

6.4. Księga wieczysta KW nr PO1P/00222572/6.

6.5. Księga wieczysta KW nr PO1P/00156981/2.

6.6. Akt notarialny z dnia 14 czerwca 2006 r. rep. A nr 8679/2006 zawarty przed notariuszem Maciejem Celichowskim.

6.7. Prasa i literatura zawodowa, Internet.

## **7. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.**

7.1. Data sporządzenia opinii – 7 grudnia 2023 r.

7.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu opinii – 7 grudnia 2023 r.

7.3. Data, na którą określono i uwzględniono w opinii stan przedmiotu opinii – 20 listopada 2023 r.

7.4. Data dokonania oględzin nieruchomości – 20 listopada 2023 r.

## **8. OPIS PRZEDMIOTU OPINII**

### **8.1. Stan prawny:**

Badanie księgi wieczystej **KW nr PO1P/00222572/6** przeprowadzone w dniu 4 grudnia 2023 r. na podstawie wglądu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych poprzez podsystem dostępu ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości wykazało, co następuje:

**Dział I-O**

Numer bieżący nieruchomości: 1.

*Lokal:*

Województwo: Wielkopolskie.

Powiat: M. Poznań.

Gmina: Poznań M.

Miejscowość: Poznań.

Ulica: Górki.

Numer budynku: 7A.

Numer lokalu: 35.

Identyfikator lokalu: 306401\_1.0035.AR\_06.150/2.1\_BUD.31\_LOK.

Przeznaczenie lokalu: Lokal mieszkalny.

Opis lokalu: Pokój z aneksem kuchennym – 1, sypialnia – 1, łazienka z wc – 1, hall – 1.

Kondygnacja: 4,0.

Przyłączenie – numer księgi wieczystej: PO1P / 00156981 / 2.

Odrębność: Tak.

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 50,6000 m<sup>2</sup>.

**Dział I-SP**

Lp. 1.

Numer prawa: 1.

Rodzaj prawa: Udział związany z własnością lokalu.

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 506/21923.

Numer księgi wieczystej z której wyodrębniono lokal: PO1P / 00156981 / 2.

**Dział II**

*Właściciele:*

Lp. 1.

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Osoba fizyczna: Damian Krzysztof Kuśmierz, PESEL: 77010904918.

### **Dział III**

Lp. 1.

Numer wpisu: 1.

Rodzaj wpisu: Inny wpis.

Treść wpisu: Wszczęto egzekucję z nieruchomości na wniosek wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.4 pod pozycją 1 w sprawie o sygn. akt Km 962/20 prowadzonej przez Komornika Sądowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Michała Rojewskiego.

Rodzaj zmiany:

Lp. 1. Do egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel ujawniony w podrubryce 3.4.4 pod pozycją 2 w sprawie o sygn. akt Km 1116/21 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Michała Rojewskiego.

Lp. 2. Do egzekucji przyłączył się wierzyciel ujawniony pod poz. 3 w rubryce 3.4.4 w sprawie o sygn. akt Km 1285/20 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Michała Rojewskiego.

Lp. 3. Do egzekucji przyłączył się wierzyciel: Hoist II Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie w sprawie o sygn. akt Km 1660/21 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Michała Rojewskiego.

Lp. 4. Do egzekucji przyłączył się wierzyciel ujawniony pod poz. 4 w rubryce 3.4.4 w sprawie o sygn. akt Km 714/21 prowadzonej



*Nieruchomość lokalowa: Poznań, ul. Górki 7A/35*

---

przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Michała Rojewskiego.

Lp. 5. Do egzekucji przyłączył się wierzyciel ujawniony pod poz. 5 w rubryce 3.4.4 w sprawie o sygn. akt Km 823/21 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Michała Rojewskiego.

Lp. 6. Do egzekucji przyłączył się wierzyciel ujawniony pod poz. 6 w rubryce 3.4.4 w sprawie o sygn. akt Km 79/23 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Michała Rojewskiego.

Lp. 7. Do egzekucji przyłączył się wierzyciel ujawniony pod poz. 7 w rubryce 3.4.4 w sprawie o sygn. akt Km 1074/23 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Michała Rojewskiego.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

Lp. 1. Eques Debitum Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny, Gdańsk, REGON: 221653410.

Lp. 2. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, REGON: 140317429.

Lp. 3. Hoist I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa, REGON:122496067.

Lp. 4. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, REGON: 140317429.

Lp. 5. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, REGON: 140317429.

Lp. 6. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, REGON: 140317429.

Lp. 7. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, REGON: 140317429.



**Dział IV**

Lp. 1.

Numer hipoteki: 3.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna zwykła.

Suma: 134127,49 CHF.

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność główna z tytułu umowy kredytowej nr 203-1222721797/305/2008.

Termin zapłaty: 2038-03-27.

Wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA, Warszawa, REGON: 01629826300821.

Lp. 2.

Numer hipoteki: 4.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna kaucyjna.

Suma: 67000,00 CHF.

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność odsetkowa, prowizje i inne koszty z tytułu umowy kredytowej nr 203-1222721797/305/2008.

Termin zapłaty: 2038-03-27.

Wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA, Warszawa, REGON: 01629826300821.

Lp. 3.

Numer hipoteki: 5.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 7458,93 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Składki na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych za okres 11/2018-02/2019, Fundusz Ubezpieczeń Zdrowotnych za okres 11/2018-02/2019, Fundusz Pracy, Fundusz Solidarnościowy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres 11/2018-02/2019 i odsetki za zwłokę.

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

Lp. 4.

Numer hipoteki: 6.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 1697,62 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Składki na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych 07/2017, Fundusz Ubezpieczeń Zdrowotnych za okres 05/2017-07/2017, Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres 05/2017-07/2017 i odsetki za zwłokę.

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

Lp. 5.

Numer hipoteki: 7.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 11559,78 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Składki na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych za okres 03/2019-08/2019, Fundusz Ubezpieczeń Zdrowotnych za okres 03/2019-08/2019, Fundusz Pracy, Fundusz Solidarnościowy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres 03/2019-08/2019 i odsetki za zwłokę.

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

Lp. 6.

Numer hipoteki: 8.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 7678,02 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Składki na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych za okres 09/2019-12/2019, Fundusz Ubezpieczeń Zdrowotnych za 09/2019-12/2019, Fundusz Pracy, Fundusz Solidarnościowy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres 09/2019-12/2019 i odsetki za zwłokę.

*Nieruchomość lokalowa: Poznań, ul. Górki 7A/35*

---

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Warszawa, REGON: 00001775600277.

Lp. 7.

Numer hipoteki: 9.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 10603,11 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność z tytułu nieodpłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres 09/2020 do 01/2021, odsetki za zwłokę zgodnie z decyzją stanowiącą podsatwę wpisu, zobowiązanie publicznoprawne.

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

Lp. 8.

Numer hipoteki: 10.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 14824,89 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność z tytułu nieodpłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres 02/2021 do 08/2021, odsetki za zwłokę zgodnie z decyzją stanowiącą podsatwę wpisu, zobowiązanie publicznoprawne.

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

Lp. 9.

Numer hipoteki: 11.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 16878,18 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność z tytułu nieodpłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy

*Nieruchomość lokalowa: Poznań, ul. Górki 7A/35*

---

i Fundusz Solidarnościowy oraz fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres 01/2020 do 08/2020, odsetek za zwłokę zgodnie z decyzją stanowiącą podsatwę wpisu, zobowiązanie publicznoprawne.

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

Lp. 10.

Numer hipoteki: 12.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 11686,00 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek wraz z odsetkami.

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

Lp. 11.

Numer hipoteki: 13.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 13375,17 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek wraz z odsetkami.

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

Lp. 12.

Numer hipoteki: 14.

Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa.

Suma: 7252,51 zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność z tytułu nieopłaconych składek wraz z odsetkami.

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

**UWAGA:**

Aktem notarialnym z dnia 14 czerwca 2006 r. rep. A nr 8679/2006 zawartym przed notariuszem Maciejem Celichowskim, w §10, strony oświadczyły, że zmieniają umowę o korzystanie z nieruchomości wspólnej (zawartej w akcie notarialnym z dnia 8 maja 2006 r. rep. A nr 6010/2006) w taki sposób, że jej stroną staje się również Kupujący oraz, że każdoczesnemu właścicielowi przedmiotowego lokalu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer 38 w hali garażowej.

Powyższe prawo nie jest ujawnione w księdze wieczystej.

Badanie księgi wieczystej **KW nr PO1P/00156981/2** przeprowadzone w dniu 4 grudnia 2023 r. na podstawie wglądu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych poprzez podsystem dostępu ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości wykazało, co następuje:

**Dział I-O**

Numer bieżący nieruchomości: 2.

*Działki ewidencyjne:*

Lp. 1.

Numer działki: 150/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0035.AR\_06.150/2.

Obręb ewidencyjny: 306401\_1.0035, Górczyn.

Województwo: Wielkopolskie.

Powiat: M. Poznań.

Gmina: Poznań M.

Miejscowość: Poznań.

Ulica: Górki.

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe.

Lp. 2.

Numer działki: 150/3.

*Nieruchomość lokalowa: Poznań, ul. Górki 7A/35*

---

Identyfikator działki: 306401\_1.0035.AR\_06.150/3.

Obręb ewidencyjny: 306401\_1.0035, Górczyn.

Województwo: Wielkopolskie.

Powiat: M. Poznań.

Gmina: Poznań M.

Miejscowość: Poznań.

Ulica: Górki.

Sposób korzystania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane.

Obszar całej nieruchomości: 0,1630 ha.

*Budynki:*

Lp. 1.

Województwo: Wielkopolskie.

Powiat: M. Poznań.

Gmina: Poznań M.

Miejscowość: Poznań.

Identyfikator budynku: 306401\_1.0035.AR\_06.150/2.1\_BUD

Identyfikator działki: 306401\_1.0035.AR\_06.150/2.

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Górki 7A.

Liczba kondygnacji: 6,0.

Przeznaczenie budynku: Budynek mieszkalny.

Odrębność: Nie.

Informacja o wyodrębnionych lokalach:

- |        |                  |                     |
|--------|------------------|---------------------|
| Lp. 1. | Numer lokalu: 46 | PO1P / 00221526 / 2 |
| Lp. 2. | Numer lokalu: 43 | PO1P / 00221535 / 8 |
| Lp. 3. | Numer lokalu: 23 | PO1P / 00221620 / 1 |
| Lp. 4. | Numer lokalu: 36 | PO1P / 00222078 / 3 |
| Lp. 5. | Numer lokalu: 47 | PO1P / 00221525 / 5 |
| Lp. 6. | Numer lokalu: 13 | PO1P / 00221533 / 4 |
| Lp. 7. | Numer lokalu: 5  | PO1P / 00221534 / 1 |
| Lp. 8. | Numer lokalu: 6  | PO1P / 00221717 / 8 |

*Nieruchomość lokalowa: Poznań, ul. Górkki 7A/35*

---

Lp. 9.	Numer lokalu: 28	PO1P / 00222407 / 9
Lp. 10.	Numer lokalu: 35	PO1P / 00222572 / 6
Lp. 11.	Numer lokalu: 26	PO1P / 00222272 / 3
Lp. 12.	Numer lokalu: 3	PO1P / 00221527 / 9
Lp. 13.	Numer lokalu: 17	PO1P / 00221530 / 3
Lp. 14.	Numer lokalu: 49	PO1P / 00221531 / 0
Lp. 15.	Numer lokalu: 33	PO1P / 00221528 / 6
Lp. 16.	Numer lokalu: 39	PO1P / 00221529 / 3
Lp. 17.	Numer lokalu: 1	PO1P / 00222804 / 2
Lp. 18.	Numer lokalu: 2	PO1P / 00222806 / 6
Lp. 19.	Numer lokalu: 15	PO1P / 00223315 / 4
Lp. 20.	Numer lokalu: 16	PO1P / 00222807 / 3
Lp. 21.	Numer lokalu: 18	PO1P / 00223135 / 8
Lp. 22.	Numer lokalu: 45	PO1P / 00222972 / 0
Lp. 23.	Numer lokalu: 29	PO1P / 00222973 / 7
Lp. 24.	Numer lokalu: 37	PO1P / 00222974 / 4
Lp. 25.	Numer lokalu: 27	PO1P / 00222975 / 1
Lp. 26.	Numer lokalu: 24	PO1P / 00223039 / 5
Lp. 27.	Numer lokalu: 19	PO1P / 00223082 / 1
Lp. 28.	Numer lokalu: 41	PO1P / 00223187 / 7
Lp. 29.	Numer lokalu: 42	PO1P / 00223188 / 4
Lp. 30.	Numer lokalu: 4	PO1P / 00223267 / 2
Lp. 31.	Numer lokalu: 48	PO1P / 00223309 / 9
Lp. 32.	Numer lokalu: 38	PO1P / 00223310 / 9
Lp. 33.	Numer lokalu: 31	PO1P / 00223314 / 7
Lp. 34.	Numer lokalu: 21	PO1P / 00223318 / 5
Lp. 35.	Numer lokalu: 25	PO1P / 00223538 / 3
Lp. 36.	Numer lokalu: 32	PO1P / 00223539 / 0
Lp. 37.	Numer lokalu: 34	PO1P / 00223614 / 0
Lp. 38.	Numer lokalu: 12	PO1P / 00223888 / 1



*Nieruchomość lokalowa: Poznań, ul. Górki 7A/35*

---

Lp. 39. Numer lokalu: 14 PO1P / 00223889 / 8

Lp. 40. Numer lokalu: 11 PO1P / 00224594 / 0

Lp. 41. Numer lokalu: 44 PO1P / 00225128 / 0

Lp. 42. Numer lokalu: 22 PO1P / 00225129 / 7

Lp. 43. Numer lokalu: 7 PO1P / 00229149 / 1

**Dział I-SP**

Lp. 1.

Numer prawa: 1.

Rodzaj prawa: Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej.

Treść prawa: Służebność gruntowa obciążająca działkę nr 150/1, zapisaną w KW PO1P/00213853/4 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 150/2 o treści bliżej określonej w par. 9 umowy.

Księga powiązana:

- Numer księgi wieczystej: PO1P / 00213853 / 4.

- Kolejny numer wpisu: 2.

**Dział II**

*Właściciele:*

Właściciele wyodrębnionych lokali, w tym właściciel wyodrębnionego lokalu nr 35, zapisanego w księdze wieczystej PO1P / 00156981 / 2, w udziale 506/21923cz.

**Dział III**

Lp. 1.

Numer wpisu: 1.

Rodzaj wpisu: Inny wpis.

Treść wpisu: Prawo użyczenia przysługujące „Energetyce Poznańskiej” SA z siedzibą w Poznaniu na warunkach i zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowie użyczenia.

Rodzaj zmiany: Przeniesiono do współobciążenia do KW PO1P/00213853/4.

*Nieruchomość lokalowa: Poznań, ul. Górkki 7A/35*

---

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:  
„Energetyka Poznańska” SA, Poznań.

Lp. 2.

Numer wpisu: 2.

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: Służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr 150/2 i 150/3 na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr 150/1, zapisanej w KW PO1P/00213853/4 o treści bliżej określonej w par. 9 umowy.

Wskazanie innej nieruchomości – nieruchomość władająca:

- Numer księgi: PO1P / 00213853 / 4.
- Inne informacje: Kaźdoczesny właściciel działki nr 150/1.

#### **Dział IV**

Komentarz do migracji.

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej: Ujawnia się prawidłową wysokość wykreślonej hipoteki, ujawnionej pod poz. 2, jako 1.220.000,00 (jeden milion dwieście dwadzieścia tysięcy) EUR.

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej: 3.

#### **UWAGA:**

W Dziale II przedmiotowej księgi wieczystej w Lp. 10 wskazane jest, że lokal mieszkalny nr 35 zapisany jest w księdze wieczystej nr PO1P/00156981/2 podczas gdy faktycznie lokal nr 35 zapisany jest w księdze wieczystej KW nr PO1P/00222572/6.

W związku z powyższym księga wieczysta wymaga sprostowania.

## 8.2. Oznaczenia ewidencyjne gruntu:

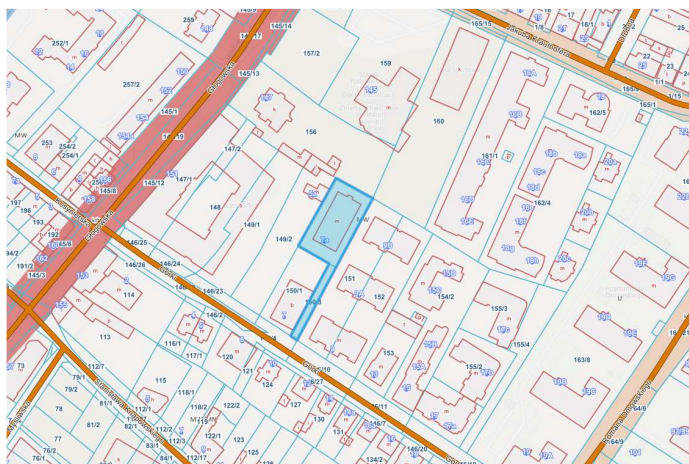
obręb – Górczyn

ark. – 06

działka – 150/2 i 150/3

## 8.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne :

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Urzędzie Miasta Poznania dla przedmiotowej nieruchomości nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Poznania nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 z dnia 11 lipca 2023 r., przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MW. Są to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których określa się wiodący kierunek przeznaczenia – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, uzupełniający kierunek przeznaczenia – zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, domy opieki społecznej, domy seniora, zieleń (np. parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.



Źródło: <https://e-mapa.net/>

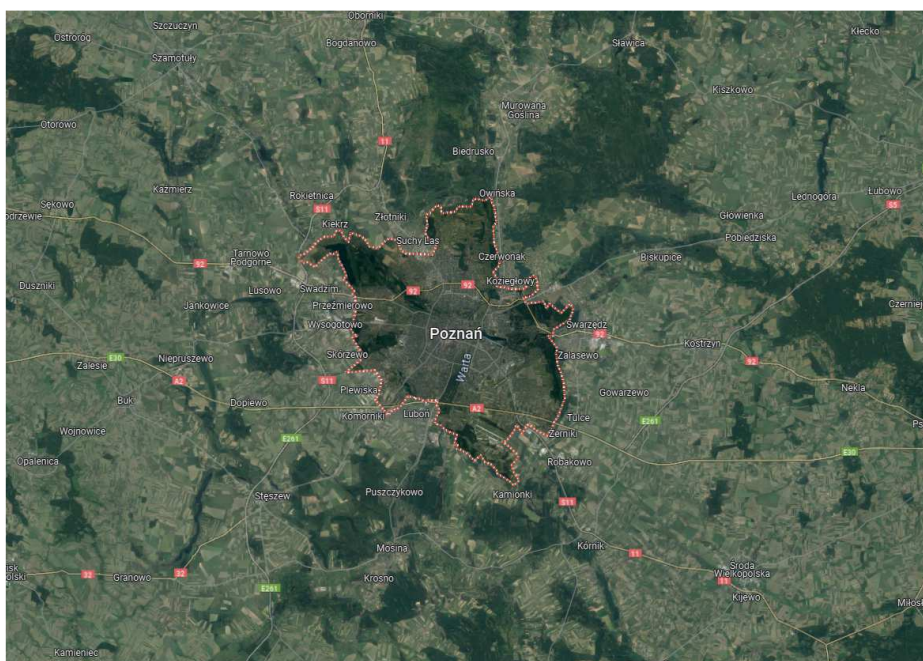
## 8.4. Opis techniczno-użytkowy :

### 8.4.1. Położenie:

Budynek, w którym znajduje się przedmiot wyceny, zlokalizowany jest w Poznaniu, przy ul. Górki 7A.

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 km<sup>2</sup>). 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. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w południowo-zachodniej części miasta Poznania, w dzielnicy Górczyn.



Źródło: <https://www.google.com/maps/>





*Nieruchomość lokalowa: Poznań, ul. Górki 7A/35*

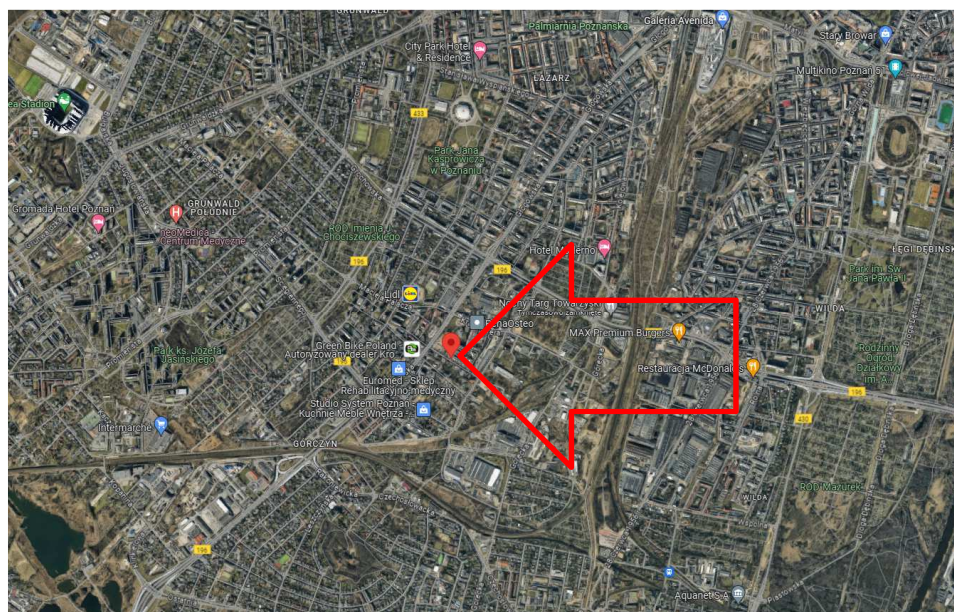
---

Na skraju Górczyna i Raszyna, przy ul. Ściegiennego, znajduje się cmentarz Górczyński, na którym spoczywa wielu zasłużonych mieszkańców Poznania. Pod wiaduktem Kosynierów Górczyńskich jest stacja kolejowa Poznań Górczyn. Można stąd pojechać w kierunku Zbąszynka, Zielonej Góry, Nowego Tomysła.

W połowie lat 70. zaczęło zmieniać się oblicze Górczyna, niedaleko od ulicy Głogowskiej powstało osiedle mieszkaniowe zabudowane między innymi 11 kondygnacyjnym blokami.

Źródło: <https://www.poznanskielimity.pl/dzielnice-poznania-gorczyn/>

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



Źródło: <https://www.google.com/maps/>

Wyceniana nieruchomość położona jest ok. 6 km od Centrum Poznania, przy ul. Górki 7A. Ulica Górki jest urządzoną drogą stanowiącą drogę publiczną. Dochodzi do ul. Głogowskiej, która jest jedną z ważniejszych ulic Poznania, biegnącą od Centrum miasta w kierunku południowym.

Lokalizacja i dane ewidencyjne:

- województwo – wielkopolskie
- powiat – Miasto Poznań
- jednostka ewidencyjna – 306401\_1 M. Poznań
- obręb – 0035, Górczyn
- ark. – 06
  
- działka – 150/2
- powierzchnia – 0,1367 ha
- identyfikator działki: 306401\_1.0035.AR\_06.150/2
  
- działka – 150/3
- powierzchnia – 0,0263 ha
- identyfikator działki: 306401\_1.0035.AR\_06.150/3
  
- numer księgi wieczystej – PO1P/00156981/2



Zródło: <https://e-mapa.net/>

8.4.2. Opis budynku:

Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiot wyceny jest budynkiem mieszkalnym posiadającym pięć kondygnacji nadziemnych (parter, I piętro, II piętro, III piętro, IV piętro), podpiwniczonym, wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej, unowocześnionej. Budynek posiada dach płaski. W podpiwniczeniu znajduje się hala garażowa. Budynek wybudowany został w 2006 r.



Budynek zlokalizowany jest w drugiej linii zabudowy i jest wyposażony w niezbędne instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania. W budynku znajduje się winda.

Na podstawie dokonanych oględzin stan techniczny budynku ocenia się jako b. dobry.



Źródło: <https://www.google.com/maps/>

Stan techniczny budynku na dzień oględzin obrazują poniższe zdjęcia:





#### 8.4.3. Opis lokalu:

Wyceniany lokal mieszkalny zlokalizowany jest na III piętrze budynku. Składa się z pokoju z aneksem kuchennym, sypialni, łazienki z wc i hallu. Pokoje są niezależne z wejściem z hallu.

Instalacje w lokalu: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania.

Na dzień oględzin lokal nie był zamieszkały.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin standard wykończenia lokalu określono jako przeciętny.

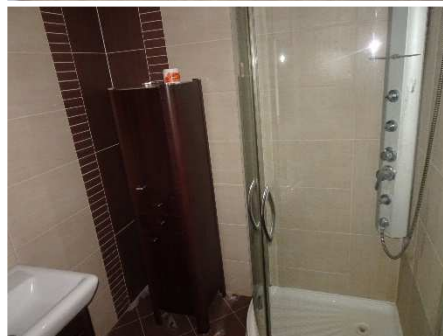
Pokój z aneksem kuchennym – w części pokojowej podłoga obłożona panelami podłogowymi, ściany malowane, okno PCV; w części kuchennej podłoga obłożona płytkami, ściany malowane a częściowo obłożone panelami szklanymi.

Sypialnia – podłoga obłożona panelami podłogowymi, ściany malowane, okno PCV.

Łazienka z wc – podłoga i ściany obłożona płytkami, brak okna.

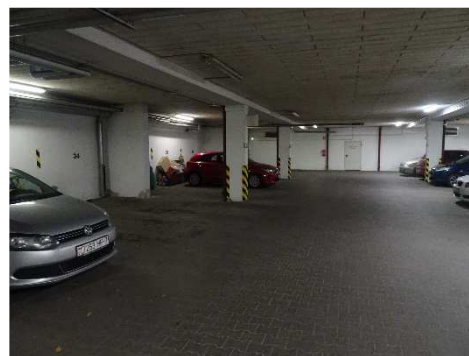
Hall – podłoga obłożona płytkami, ściany malowane.

Standard wykończenia lokalu obrazują poniższe zdjęcia:





Zgodnie z aktem notarialnym z dnia 14 czerwca 2006 r. rep. A nr 8679/2006, zawartym przed notariuszem Maciejem Celichowskim, każdoczesnemu właścicielowi przedmiotowego lokalu przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer 38 w hali garażowej.



## **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 2023 r., poz. 344 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.

Określenie wartości nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 1832) określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

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 do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. 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. 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.

➤ 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.

➤ 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. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

**Uwzględniając charakter wycenianej nieruchomości, jej stan techniczno-użytkowy, realia rynku nieruchomości podobnych oraz uwarunkowania prawne dotyczące niniejszej opinii, wartość rynkową nieruchomości lokalowej położonej w Poznaniu, przy ul. Górki 7A/35, określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.**

### **III. WYCENA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI.**

#### **1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.**

Przedmiotem analizy były dane rynku lokalnego, rozumianego jako rynek nieruchomości lokalowych będących przedmiotem prawa własności, z przynależnym udziałem w prawie własności gruntu, położonych na terenie miasta Poznania. Analizą objęto transakcje w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.

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

Analizując rynek nieruchomości lokalowych zauważono dość duży ruch w transakcjach zawieranych na rynku. Analiza wykazała, że największa podaż dotyczy lokali o mniejszej pow. użytkowej – do ok. 60 m<sup>2</sup>. Natomiast lokale o większej pow. użytkowej (powyżej 60 m<sup>2</sup>) cieszą się mniejszym zainteresowaniem.

*Nieruchomość lokalowa: Poznań, ul. Górczy 7A/35*

---

W wyniku analizy rynku ustalono, że na uzyskiwane ceny wpływ miały: lokalizacja, powierzchnia użytkowa lokalu, standard wykończenia, stan techniczny budynku oraz inne cechy (np. funkcjonalność lokalu, pomieszczenia przynależne, kondygnacja).

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono, że ceny na rynku wtórnym, obejmującym nieruchomości podobne do wycenianej, tj. nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkaniowej, położone w kilkunastoletnich budynkach, na terenie obrębu ewidencyjnego Górczyn w Poznaniu, będące przedmiotem prawa własności, w badanym czasookresie podlegały jedynie nieznacznym wahaniom nie wykazującym jednak stałego trendu.

W wyniku badania preferencji kupujących rozpatrywanego segmentu rynku lokali mieszkalnych stwierdzono, iż najwyższe noty uzyskują lokale o atrakcyjnym położeniu, podwyższonym standardzie wykończenia i dobrym stanie technicznym budynku. Ważna dla potencjalnych nabywców jest też powierzchnia użytkowa lokali. Preferencje skierowane są w stronę lokali o mniejszej wielkości (do ok. 60 m<sup>2</sup>).

Po analizie przyjęto do porównań nieruchomości najbardziej porównywalne do szacowanej nieruchomości tzn. o podobnej lokalizacji, powierzchni użytkowej, standardzie wykończenia, stanie technicznym budynku.

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

Na podstawie analizy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych położonych na analizowanym terenie, uwzględniającej cechy nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich ceny, ustalono, że na ich wartość wpływ mają cechy rynkowe, którym przypisano następujące wagi:

- Lokalizacja – 20%
- Standard wykończenia – 30%
- Stan techniczny budynku – 30%



*Nieruchomość lokalowa: Poznań, ul. Górki 7A/35*

- Powierzchnia użytkowa lokalu – 10%
- Inne – 10 %

Lokalizacja	<p>Dobra i bardzo dobra – atrakcyjne tereny dla budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, w cieszącej się zainteresowaniem strefie, dzielnicy, w sąsiedztwie atrakcyjnych terenów rekreacyjnych, dobra dostępność komunikacji, bliskość urzędów i szkół.</p> <p>Przeciętna – położenie na obszarze najbardziej rozpowszechnionym na danym rynku, niewyróżniającym się poziomem swojej atrakcyjności, większa odległość do komunikacji, większa odległość od urzędów i szkół, w strefie cieszącej się mniejszym zainteresowaniem.</p> <p><i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: przeciętna, dobra, b. dobra</i></p>
Standard wykończenia	<p>Powyżej przeciętnej – lokale zadbane z pomieszczeniami o podwyższonym standardzie wykończenia wnętrz, wykończone materiałami o dobrej jakości, dobrze utrzymane, posiadające atrakcyjną estetykę wnętrza i rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne, lokale, które wymagają wykonania ewentualnie jedynie drobnych prac (np. przemalowania powłok malarskich).</p> <p>Przeciętny – lokale wykończone przeciętnej jakości materiałami, gorzej utrzymane, wymagające przeprowadzenia większych nakładów wykończeniowych.</p> <p>Standard wykończenia poniżej przeciętnej mają lokale wykończone niskiej jakości materiałami wykończeniowymi, źle utrzymane, posiadające mało atrakcyjną estetykę wnętrza i rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne, lokale, które wymagają wykonania poważniejszych prac wykończeniowych.</p> <p><i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: poniżej przeciętnej, przeciętny, powyżej przeciętnej.</i></p>
Stan techniczny budynku	<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>Dobre i bardzo dobre są budynki kilku/kilkunastoletnie zadbane, wykonane z dobrej i bardzo dobrej jakości materiałów budowlanych, wymagające ewentualnie przeprowadzenia jedynie bieżących napraw.</p> <p>Przeciętne są budynki kilkunasto/kilkudziesięcioletnie, wykonane z przeciętnej jakości materiałów budowlanych, wymagające przeprowadzenia nakładów remontowych i modernizacyjnych.</p> <p><i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: przeciętny, dobry, b. dobry.</i></p>
Powierzchnia użytkowa lokalu	<p>Istnieje zależność na rynku, że za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o mniejszej powierzchni uzyskuje się wyższą cenę.</p> <p><i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: do 40 m<sup>2</sup> (mała), 41 m<sup>2</sup> – 60 m<sup>2</sup> (średnia), powyżej 60 m<sup>2</sup> (duża)</i></p>
Inne	<p>W ramach tej cechy mieszczą się takie czynniki jak funkcjonalność lokalu, jego pomieszczeń (czy są przechodnie, czy samodzielne), liczba pokoi i ich wielkość, istnienie pomieszczeń przynależnych do lokalu (ich ilość, wielkość, stan), miejsce garażowe, balkon, położenie lokalu na piętrze itp.</p> <p><i>W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: poniżej przeciętnej, przeciętne, powyżej przeciętnej.</i></p>

*Zestawienie transakcji*

L.p.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	Poznań obr. – Górczyn dz. – 211/2	sierpień 2023	63,90	7.668,23
2.	Poznań obr. – Górczyn dz. – 155/3	sierpień 2023	32,21	10.710,96
3.	Poznań obr. – Górczyn dz. – 163/7	sierpień 2023	76,36	9.429,02
4.	Poznań obr. – Górczyn dz. – 162/4	maj 2023	31,90	10.626,96
5.	Poznań obr. – Górczyn dz. – 269	kwiecień 2023	38,49	8.313,85
6.	Poznań obr. – Górczyn dz. – 260	kwiecień 2023	81,07	5.612,43
7.	Poznań obr. – Górczyn dz. – 120, 121	marzec 2023	34,72	9.562,21
8.	Poznań obr. – Górczyn dz. – 163/7	luty 2023	69,49	8.850,19
9.	Poznań obr. – Górczyn dz. – 175	styczeń 2023	36,31	11.567,06
10.	Poznań obr. – Górczyn dz. – 57/2	styczeń 2023	102,43	6.541,05
11.	Poznań obr. – Górczyn dz. – 269	styczeń 2023	34,14	9.270,65

**2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ.****2.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej przy uwzględnieniu prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 38 w hali garażowej.**

Minimalna cena transakcyjna	5.612,43
Maksymalna cena transakcyjna	11.567,06

*Opis nieruchomości o minimalnej cenie transakcyjnej*

<b>Lokalizacja</b>	Poznań, obr. – Górczyn, dz. – 260
<b>Data transakcji</b>	2023 – 04
<b>Rodzaj transakcji</b>	Sprzedaż
<b>Charakterystyka nieruchomości</b>	Standard wykończenia – poniżej przeciętnej Stan techniczny budynku – przeciętny Powierzchnia użytkowa lokalu – duża Inne – poniżej przeciętnej
<b>Cena</b>	5.612,43 zł/m <sup>2</sup>

*Opis nieruchomości o maksymalnej cenie transakcyjnej.*

<b>Lokalizacja</b>	Poznań, obr. – Górczyn, dz. – 175
<b>Data transakcji</b>	2023 – 01
<b>Rodzaj transakcji</b>	Sprzedaż
<b>Charakterystyka nieruchomości</b>	Standard wykończenia – powyżej przeciętnej Stan techniczny budynku – b. dobry Powierzchnia użytkowa lokalu – mała Inne – powyżej przeciętnej
<b>Cena</b>	11.567,06 zł/m <sup>2</sup>

*Charakterystyka szacowanej nieruchomości przy uwzględnieniu prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej*

L.p.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1.	Lokalizacja	dobra
2.	Standard wykończenia	przeciętny
3.	Stan techniczny budynku	b. dobry
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu	średnia
5.	Inne	pow. przeciętnej

Na podstawie danych zawartych w tabeli „Zestawienie transakcji” obliczona została cena średnia ( $C_{\text{śr}}$ ) oraz zakres sumy współczynników korygujących ( $u_{\text{min}}$ ,  $u_{\text{max}}$ ).

$$C_{\text{śr}} = 8.922,96 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}} = 5.612,43 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{max}} = 11.567,06 \text{ zł/m}^2$$

$$u_{\text{min}} = 0,629$$

$$u_{\text{max}} = 1,296$$

Zakresy współczynników korygujących

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy)	Zakres współczynników	Wartości współczynników
1.	Lokalizacja	20%	0,125 - 0,258	0,192
2.	Standard wykończenia	30%	0,189 - 0,389	0,289
3.	Stan techniczny budynku	30%	0,189 - 0,389	0,389
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu	10%	0,063 - 0,130	0,097
5.	Inne	10%	0,063 - 0,130	0,130
	<b>SUMA</b>	<b>100%</b>	<b>0,629 - 1,296</b>	<b>1,097</b>

Zakresy poprawek

L.p.	Cechy rynkowe	0	1	2
1.	Lokalizacja	0,125	0,192	0,258
2.	Standard wykończenia	0,189	0,289	0,389
3.	Stan techniczny budynku	0,189	0,289	0,389
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu	0,063	0,097	0,130
5.	Inne	0,063	0,097	0,130

Wartość rynkową szacowanego lokalu mieszkalnego obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

 $C_{\text{sr}}$  – średnia cena 1 m<sup>2</sup> (zł) $u_i$  – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości $n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości $P$  – powierzchnia uż. wycenianej nieruchomości (m<sup>2</sup>)

$$W_{N1} = 8.922,96 \text{ zł/m}^2 \times 1,097 \times 50,60 \text{ m}^2$$

$$W_{N1} = 495.297,59 \text{ zł} \sim 495.000,- \text{ zł}$$

Przyjęto wartość rynkową nieruchomości lokalowej położonej w Poznaniu, przy ul. Górki 7A/35, jako przedmiotu prawa własności, przy uwzględnieniu prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 38 w hali garażowej:

$$W_{N1} = 495 000 \text{ zł}$$

Słownie: czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy 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.

## 2.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej bez uwzględnienia prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej.

*Charakterystyka szacowanej nieruchomości bez uwzględnienia prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej*

L.p.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1.	Lokalizacja	dobra
2.	Standard wykończenia	przeciętny
3.	Stan techniczny budynku	b. dobry
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu	średnia
5.	Inne	pon. przeciętnej

Zakresy współczynników korygujących

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy)	Zakres współczynników	Wartości współczynników
1.	Lokalizacja	20%	0,125 - 0,258	0,192
2.	Standard wykończenia	30%	0,189 - 0,389	0,289
3.	Stan techniczny budynku	30%	0,189 - 0,389	0,389
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu	10%	0,063 - 0,130	0,097
5.	Inne	10%	0,063 - 0,130	0,063
	<b>SUMA</b>	<b>100%</b>	<b>0,629 - 1,296</b>	<b>1,030</b>

Zakresy poprawek

L.p.	Cechy rynkowe	0	1	2
1.	Lokalizacja	0,125	0,192	0,258
2.	Standard wykończenia	0,189	0,289	0,389



*Nieruchomość lokalowa: Poznań, ul. Górki 7A/35*

3.	Stan techniczny budynku	0,189	0,289	0,389
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu	0,063	0,097	0,130
5.	Inne	0,063	0,097	0,130

Wartość rynkową szacowanego lokalu mieszkalnego obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

$C_{\text{sr}}$  – średnia cena 1 m<sup>2</sup> (zł)

$u_i$  – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

$P$  – powierzchnia uż. wycenianej nieruchomości (m<sup>2</sup>)

$$W_{N2} = 8.922,96 \text{ zł/m}^2 \times 1,030 \times 50,60 \text{ m}^2$$

$$W_{N2} = 465.046,89 \text{ zł} \sim 465.000,- \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość rynkową nieruchomości lokalowej położonej w Poznaniu, przy ul. Górki 7A/35, jako przedmiotu prawa własności, bez uwzględnienia prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej:**

$$\mathbf{W_{N2} = 465\ 000,- \text{ zł}}$$

Słownie: czterysta sześćdziesiąt pięć tysięcy 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.

### **2.3. Określenie wartości prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 38 w hali garażowej**

$$W_{MG} = W_{N1} - W_{N2}$$

$$W_{MG} = 495.000,- \text{ zł} - 465.000,- \text{ zł}$$

$$W_{MG} = 30.000,- \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 38 w hali garażowej:**

$$\mathbf{W_{MG} = 30\ 000,- \text{ zł}}$$

Słownie: trzydzieści tysięcy złotych

Opracowanie:

**mgr Artur Ratajszczak, MBA**  
**Biegły Sąd Okręgowy w Poznaniu**

### **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 Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- 3.4. Rzecznawca 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. Przedstawiona w treści opinii ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.

- 3.6. 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.
- 3.7. Określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nie została pomniejszona o istniejące obciążenia hipoteczne.
- 3.8. 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.**

1. Wydruk mapy informacyjnej.
2. Kserokopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów.
3. Kserokopia wypisu z rejestru lokali.
4. Kserokopia wypisu z kartoteki budynków.
5. Kserokopia zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości.
6. Wydruk treści księgi wieczystej KW nr PO1P/00222572/6 ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości poprzez podsystem dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 4 grudnia 2023 r.
7. Wydruk treści księgi wieczystej KW nr PO1P/00156981/2 ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości poprzez podsystem dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 4 grudnia 2023 r.
8. Kserokopia dokumentu ubezpieczenia.