

**Justyna T. Bossy**  
Rzecznawca majątkowy  
Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw

## OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Położonej w Dąbrowce

Ul. Jaworowa 22/2

dz.: Dz. nr: 5/164

KW PO1p/00212210/8

Miejscowość: Dąbrowka

gm. **Dopiewo**

pow. **Poznański**

woj. **wielkopolskie**

OPRACOWAŁA:



Poznań 28.10.2021r.

**Tel. +48 667 960 602**

**e-mail: [wycena@bossy.pl](mailto:wycena@bossy.pl)**

**62-065 Grodzisk Wlkp. ul. Mikołajczyka 63**

**60-254 Poznań ul. Hetmańska 1a/21**

<b>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
<b>Adres</b>	62-069 Dąbrówka ul. Jaworowa 22/2
<b>Numery ksiąg wieczystych: nieruchomości lokalowej:</b>	PO1P/00212210/8
<b>Numery ksiąg wieczystych: Nieruchomości gruntowej :</b>	PO1P / 00209599 / 4
<b>SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>	
<b>Forma władania</b>	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość
<b>Opis nieruchomości</b>	<p>Przedmiot wyceny stanowi prawo własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej numer 2 o powierzchni użytkowej 74,94 m<sup>2</sup> (POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, Hall -1, Komunikacja - 1 oraz przynależnym udziałem 7494 / 14771 części w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW PO1P / 00209599 / 4 tj. prawie własności działki gruntu nr 5/164 o pow. 485 m<sup>2</sup> oraz części wspólnych budynku.</p> <p>Lokal mieszkalny położony ja parterze oraz na piętrze w budynku piętrowym. Budynek, w którym usytuowany jest lokal to budynek mieszkalny dwulokalowy.</p> <p>Lokalizacja Obręb 0004 Dąbrówka, ul Jaworowa 22, gm. Dopiewo, województwo wielkopolskie.</p>
<b>OSZACOWANIE WARTOŚCI</b>	
<b>Cel wyceny</b>	Opis i oszacowanie majątku wchodzącego w skład masy upadłości.
<b>Oszacowana wartość</b>	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 2 zlokalizowanej w Dąbrowie ul. Jaworowa 22 ; <u>wynosi:</u></p> $W = 5685,66 \text{ zł/m}^2 \times 74,94 \text{ m}^2 = 426\,083,51$ <p>Po zaokrągleniu przyjęto</p> <p style="text-align: center;"><b>W = 426 084,00</b></p> <p>Sł. czterysta dwadzieścia sześć tysięcy osiemdziesiąt cztery jeden</p>
<b>Daty oszacowania</b>	28 października 2021r.

## Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.1 ZAKRES WYCENY .....	4
1.2. CEL WYCENY .....	5
2. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.....	5
3. Podstawy formalne.....	5
3.1. Materialno- prawne.....	5
3.2. Źródła danych merytorycznych. ....	6
4. DATY ISTOTNE PODCZAS WYKONANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	6
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1. Stan prawny .....	6
5.2. <b>Stan techniczno-użytkowy działki ew. 5/164.....</b>	11
<b>1. Stan otoczenia .....</b>	13
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU .....	14
<b>8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości i wybór sposobu szacowania. ....</b>	20
<b>8.2. Cechy rynkowe .....</b>	24
<b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>28</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiot wyceny stanowi prawo własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej numer 2 o powierzchni użytkowej 74,94 m<sup>2</sup> (POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, Hall -1, Komunikacja - 1 oraz przynależnym udziałem 7494 / 14771 części w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW PO1P / 00209599 / 4 tj. prawie własności działki gruntu nr 5/164 o pow. 485 m<sup>2</sup> oraz części wspólnych budynku.

Lokal mieszkalny położony jest na parterze oraz na piętrze w budynku piętrowym. Budynek, w którym usytuowany jest lokal to budynek mieszkalny dwulokalowy.

Lokalizacja Obręb 0004 Dąbrówka, ul Jaworowa 22, gm. Dopiewo, województwo wielkopolskie.

Media :

- 1) Wod/kan/gaz – sieciowe
- 2) Elektryczna
- 3) Wideo domofon
- 4) Ogrzewanie i ciepła woda – piec dwufunkcyjny (gaz)
- 5) System nawadniający z wysuwanymi dyszami (na dzień oględzin nieszczelny)
- 6) Oświetlenie terenu – lampy (na dzień oględzin niesprawne)
- 7) Klimatyzator na piętrze w części komunikacji

### **1.1 ZAKRES WYCENY**

Opis i oszacowanie

1. Udziału wysokości 7494/14771 w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5/164z obrębu 004, Dąbrówka, położonej przy ul. Jaworowej, dla którego Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu V wydz. Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW Po1p/00209599/4 związanego z prawem własności lokalu mieszkalnego nr 2, położonym w Dąbrówce przy ul. Jaworowej, dla którego Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu Wydział V Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW Po1p/00212210/8
2. prawem własności lokalu mieszkalnego nr 2, położonym w Dąbrówce przy ul. Jaworowej, dla którego Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu Wydział V Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW Po1p/00212210/8

Z uwagi na art. 2, art. 3 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. zakres opisu i oszacowania stanowi

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 2, położonej w Dąbrówce przy ulicy Jaworowej 22 wraz udziałem 7494 / 14771 części w nieruchomości wspólnej zapisanej w KW PO1P / 00209599 / 4 tj. prawie własności działki gruntu nr 5/164 o pow. 485 m2 oraz części wspólnych budynku.

## 2.1. CEL WYCENY

Opis i oszacowanie majątku wchodzącego w skład masy upadłości.

## 3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

### 4. Podstawy formalne

Zlecenie wyceny : Zlecenie Syndyk Masy Upadłości Pan Tomasz Lis 00-626 Warszawa ul. Marszałkowska 9/15 lok. 53

#### 4.1. Materialno- prawne

- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018r. poz.1360)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020r. poz. 1228)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U.2005 nr 196 poz. 1628,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. 2011 nr 165 poz.985
- Ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019r. poz. 1145).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. Ustawa o własności lokali (Dz. U. z 2021r. poz. 1048)

— Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019r. poz.1186)

— Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w Sprawie Warunków Technicznych, Jakim Powinny Odpowiadać Budynki I Ich Usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. ((Dz.U. z 2019 r. poz. 1065) System Zasady i Procedury Wyceny Nieruchomości, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer

#### 4.2. Źródła danych merytorycznych.

1. Wizja lokalna na nieruchomości.
2. Księga Wieczysta uzyskana przez Podsystem Dostępu Do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości [https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw\\_prz/KsiegiWieczyste/wyszukiwanieKW](https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/wyszukiwanieKW)
3. Dane ze Mpszp.
4. Informacje własne dotyczące uwarunkowań lokalnego rynku nieruchomości.
5. Informacje uzyskane od właściciela nieruchomości.
6. Ceny transakcyjne
7. Informacje o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży i wynajmu podobnych nieruchomości oraz dane dotyczące transakcji na porównywalne nieruchomości od agencji pośrednictwa i obrotu nieruchomościami, oraz przez Internet a także wyliczeń własnych.

### **5. DATY ISTOTNE PODCZAS WYKONANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

1. Data sporządzenia wyceny – 28.10.2021r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu – 28.10.2021r.
3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu – 28.10.2021r.;
4. Data wizji lokalnej przedmiotowej nieruchomości –28.10.2021r.;

### **6. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI**

#### 6.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto wydział V Ksiąg Wieczystych PO1P o numerze /00209599/4 w której na dzień 28 października 2021 roku wpisy do poszczególnych działów księgi są następujące:

## **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

### **Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Działki ewidencyjne

Numer działki 5/164

Identyfikator działki 302105\_2.0004.5/164

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0004, DĄBRÓWKA

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 WIELKOPOLSKIE, POZNAŃSKI, DOPIEWO, DĄBRÓWKA

Ulica JAWOROWA

Sposób korzystania B - TERENY MIESZKANIOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

PO1P / 00106526 / 0, 458,0000 M2

Nr podstawy wpisu

Obszar całej nieruchomości 458,0000 M2

#### **Budynki**

Lp. 1.

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 WIELKOPOLSKIE, POZNAŃSKI, DOPIEWO, DĄBRÓWKA

Identyfikator budynku 302105\_2.0004.5/164.1\_BUD

Identyfikator działki Lp. 1. 302105\_2.0004.5/164

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku JAWOROWA 22

Liczba kondygnacji 2

Liczba samodzielnych lokali 2

Powierzchnia użytkowa budynku 147,7100 M2

Przeznaczenie budynku BUDYNEK MIESZKALNY

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)

Lp. 1. 2 PO1P / 00212210 / 8 7

Lp. 2. 1 PO1P / 00212216 / 0 9

### **Dział I Sp: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

Brak wpisów

### **Dział II: WŁASNOŚĆ**

## Właściciele wyodrębnionych lokali

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Numer udziału w prawie 1

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

7494/14771

Wyodrębniony lokal Numer księgi PO1P / 00212210 / 8

Numer lokalu 2

Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu

Numer udziału w prawie 2 8

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

7277/14771

Wyodrębniony lokal Numer księgi PO1P / 00212216 / 0

Numer lokalu 1

**Dział III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Numer wpisu 1

Rodzaj wpisu INNY WPIS

Treść wpisu WPIS SPOSOBU ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ, Z KTÓREJ WYODRĘBNIONO LOKALE - ZGODNIE Z USTAWĄ O WŁASNOŚCI LOKALI Z DNIA 24 CZERWCA 1994 R. Z PÓŻN. ZM.

**Dział IV: HIPOTEKI**

BRAK WPISÓW

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto wydział V Ksiąg Wieczystych PO1P o numerze /00212210/8 w której na dzień 28 października 2021 roku wpisy do poszczególnych działów księgi są następujące:

**LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ****Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Lp. 1. 1 WIELKOPOLSKIE, POZNAŃSKI, DOPIEWO, DĄBRÓWKA

Ulica JAWOROWA 22/ 2

Identyfikator lokalu 302105\_2.0004.5/164.1\_BUD.2\_LOK

Przeznaczenie lokalu LOKAL MIESZKALNY



Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1,  
HALL - 1, KOMUNIKACJA - 1

Kondygnacja 1

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)

Lp. 1. PO1P / 00209599 / 4

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) TAK

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń  
przynależnych 74,9400 M2

### Dział I Sp: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1. Nr podstawy wpisu

Numer prawa 1 1

Rodzaj prawa UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU

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

Lp. 1. 7494 / 14771

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal PO1P /  
00209599 /

### Dział II: Własność

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość  
udziału/rodzaj wspólności)

Lp. 1. 1 1 /1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA  
MAŁŻEŃSKA

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki) JAN DYSPUT,  
ADAM, JANINA

Lp. 2.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość  
udziału/rodzaj wspólności)

Lp. 1. 1 1 /1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA  
MAŁŻEŃSKA

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki) ZOFIA  
DYSPUT, STEFAN, EUGENIA

**Dział III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)  
 1. DZ. KW. / PO1P / 56136 / 21 / 1 - 2021-09-13, 11:47:03 - WPIS  
 OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

**Dział IV: HIPOTEKI**

numer hipoteki (roszczenia) 3  
 Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA  
 Suma (słownie), waluta 765011,22 (SIEDEMSET SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ  
 TYSIĘCY JEDENAŚCIE 22/100) ZŁ  
 Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)  
 Lp. 1. 1 KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI O ZMIENNEJ STOPIE  
 PROCENTOWEJ ORAZ INNYMI NALEŻNOŚCIAMI WYNIKAJĄCYMI Z UMOWY  
 KREDYTU NR 79860  
 Termin zapłaty 2032-04-30  
 Rodzaj zmiany Lp. 1. W POLU 4.4.1.9 ZMIENIONO TERMIN ZAPŁATY Z  
 "2026-04-28" NA "2032-04-30", PODRUBRCYCE 4.4.4 ZMIENIONO "GETIN  
 BANK S.A., DOM ODDZIAŁ W ŁODZI Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH" NA "GETIN  
 NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE"  
 Wierzyciel hipoteczny  
 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną  
 (nazwa, siedziba, REGON)  
 Lp. 1. GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA,  
 14133403900000

**Budynki:**

Pozycja kartoteki budynku :

<b>Lp. 1.</b>	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Wielkopolskie, poznański, Dopiewo, Dąbrówka Ul. Jaworowa 22/2
<b>Identyfikator budynku</b>	302105_2.0004.5/164.1_BUD
<b>Identyfikator działki</b>	302105_2.0004.5/164 Numer działki: 5/164
<b>Powierzchnia zabudowy [m<sup>2</sup>]</b>	96,194

Ilość kondygnacji	2
Data zakończenia budowy	----

Źródło : <https://dopiewo.e-mapa.net>

## 5.2. Stan techniczno-użytkowy działki ew. 5/164

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 5/164o łącznej powierzchni P= 0,0458 ha położona jest Dąbrówce, w obrębie 0004, gmina Dopiewo, powiat poznański, woj. wielkopolskie stanowi teren zabudowany. Zabudowę stanowi budynek mieszkalny dwulokalowy w zabudowie szeregowej.

Kształt nieruchomości gruntowej jest nieregularny. Najbliższe otoczenie stanowią nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi dwulokalowymi w zabudowie szeregowej.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej; ulicy Jaworowej.

Lokalizacja ogólna nieruchomości:



[https://mapy.geoportal.gov.pl/ir/Dąbrówka ul. Jaworowa 22/2 6406,503965,346484,504007&variant=KATASTER](https://mapy.geoportal.gov.pl/ir/Dąbrówka%20ul.%20Jaworowa%2022/2%206406,503965,346484,504007&variant=KATASTER)

### A. Lokal mieszkalny nr 2

Tabela nr 1

L.p.	Nazwa budynku	Dwu poziomowy	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
1	Lokal mieszkalny		74,94

UKŁAD FUNKCJONALNY

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Standard wyposażenia
1.	Kuchnia	13,56	Tynk: tynk gipsowy, malowane ściany, fartuch z płytek między szafkami Podłoga: klepka drewniana z drewna egzotycznego Okna: zespolone : 2 szt., nieuchylne 1 szt. Podwójne nieuchylne
2.	Salon	22,08	Tynk: tynk gipsowy, malowane ściany, liczne półki wykonane w g-k, obniżenie sufitu z oświetleniem halogenowym Podłoga: klepka drewniana z drewna egzotycznego Okna: zespolone -1 szt. balkonowe podwójne, 1 szt., nieuchylne
3.	Korytarz	6,48	Tynk: tynk gipsowy, malowane ściany, Podłoga: klepka drewniana z drewna egzotycznego Szafy w zabudowie typu Komandor - szt. (w jednej został zamontowany w ścianie Geberit bez miski ustępowej)
	Piętro		
1.	Komunikacja	6,70	Tynk: tynk gipsowy, ściany malowane w części tapeta, Podłoga: klepka drewniana z drewna egzotycznego
2.	Łazienka	7,18	Podłoga: płytki ceramiczne, Ściany: -,- Okna : brak Drzwi: indywidualne Wyposażenie; wanna akrylowa, umywalka ceramiczna, WC w zabudowie.
3.	Sypialnia	10,71	Podłoga: wykładzina dywanowa Ściany: g-k, malowane, Okna zespolone Drzwi: indywidualne
4.	Pokój	8,23	Tynk: tynk gipsowy, malowane ściany, Podłoga: klepka drewniana z drewna egzotycznego Okna: zespolone Drzwi: indywidualne
	<b>Razem mieszkanie</b>	<b>74,94</b>	

Instalacje :

- 1) Wod/kan/gaz – sieciowe
- 2) Elektryczna

- 3) Wideo domofon
- 4) Ogrzewanie i ciepła woda – piec dwufunkcyjny (gaz)
- 5) System nawadniający z wysuwanymi dyszami (na dzień oględzin nieszczelny)
- 6) Oświetlenie terenu – lampy (na dzień oględzin niesprawne)
- 7) Klimatyzator na piętrze w części komunikacji

#### Pozostała zabudowa działki :

##### 1. Zadaszony taras o pow. ok. 11 m<sup>2</sup>

Podłoga wyłożona z płytek ceramicznych,

Ściany wykonane z pergoli drewnianych,

Konstrukcja dachu drewniana, przykryta blachą falistą z tzw. pleksi (szkło akrylowe)

##### 2. Grill kamienny

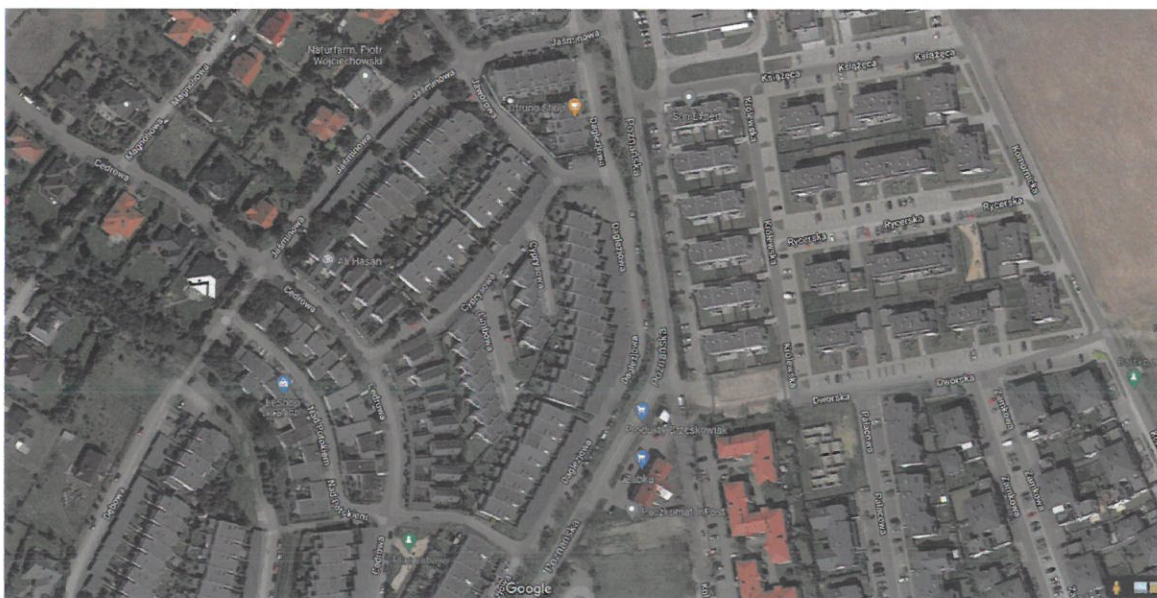
3. Oczko wodne, skalnik z pompą oraz kaskadą wodną. Na dzień oględzin niesprawne.

##### 4. Miejsce parkingowe o pow. Ok. 19,54 m<sup>2</sup>

Podłoga wyłożona kostką betonową, ściany o konstrukcji drewnianej, dach o konstrukcji drewnianej, przekryty dachem z blachy trapezowej.

Na działce znajdują się liczne nasadzenia m.in. : perukowiec , jodła koreańska , klon palmowy bordowy, bonsai drzewko z cyprysa, pigwowiec, sosna, glicynia, bluszcz pospolity oraz winobluszcz obsadzony taras, ogrodzenie oraz pergole; konika, świerk, modrzew, jałowiec, cyprys , hortensje, świerk srebrzysty, wiciokrzew, milin, jaśmin, róża krzew, pęcherznica diablo czerwona, clematis.

#### 1. Stan otoczenia



[https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp\\_2.html?gpmmap=gp0&bbox=346406,503965,346484,504007&variant=KATASTER](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmmap=gp0&bbox=346406,503965,346484,504007&variant=KATASTER)

Nieruchomość lokalowa położona jest w miejscowości Dąbrówka, w gminie Dopiewo. Nieruchomość leży na terenie osiedla Dąbrówka. To szeregowiec z dwupoziomowymi mieszkaniami. Każdy lokal ma swój ogród. W ramach jednego wspólnego wejścia znajdują się dwa mieszkania. Osiedle znajduje się w bliskim sąsiedztwie ul. Poznańskiej, która prowadzi poprzez węzeł na trasę ekspresową S11. Droga ekspresowa S11 –droga ekspresowa Kołobrzeg – Pyrzowice/Piekary Śląskie o projektowanej łącznej długości ok. 550 km. Prowadzi w większości śladem drogi nr 11 przez województwa: zachodniopomorskie, wielkopolskie, łódzkie, opolskie i śląskie.

Na terenie osiedla znajdują: się sklepy sieci Ząbka, dyskont Netto; kościół rzymsko-katolicki; siłownia oraz restauracje.

## **6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.**

Dokonano wglądu do ustaleń planistycznych dostępnych na stronie Dopiewo.e-mapa.net

Stosownie do art. 87 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717) plany miejscowe sporządzone przed dniem 01.01.1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do 31.12.2003 r.

Stosownie do art. 154 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustalono na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXX/248/2000 z dnia 27-11-2000r.; uchwałą Rady Gminy Dopiewo w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Dąbrówka” g. Dopiewo.

Zgodnie z ww. mpzp., nieruchomość gruntowa leży na terenie o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej – symbol **3MN/MU**

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU**

Do określania wartości rynkowej badaniem objęto lokalny rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych w zakresie transakcji przeprowadzonych na rynku wtórnym z przynależnym

udziałem w prawie własności gruntu i części wspólnych budynku. Badano transakcje sprzedaży nieruchomości lokalowych mieszkalnych położonych w podobnych budynkach mieszkalnych z udziałem w gruncie odpowiadającym nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

#### **A. Ceny transakcyjne nieruchomości.**

Przy sporządzaniu operatu szacunkowego istotne znaczenie ma analiza rynku nieruchomości, rozumiana jako chwilowa rejestracja struktury zachowania się rynku w określonym czasie i miejscu oraz jego charakterystyka rozumiana jako opis swoistych cech rynku nieruchomości.

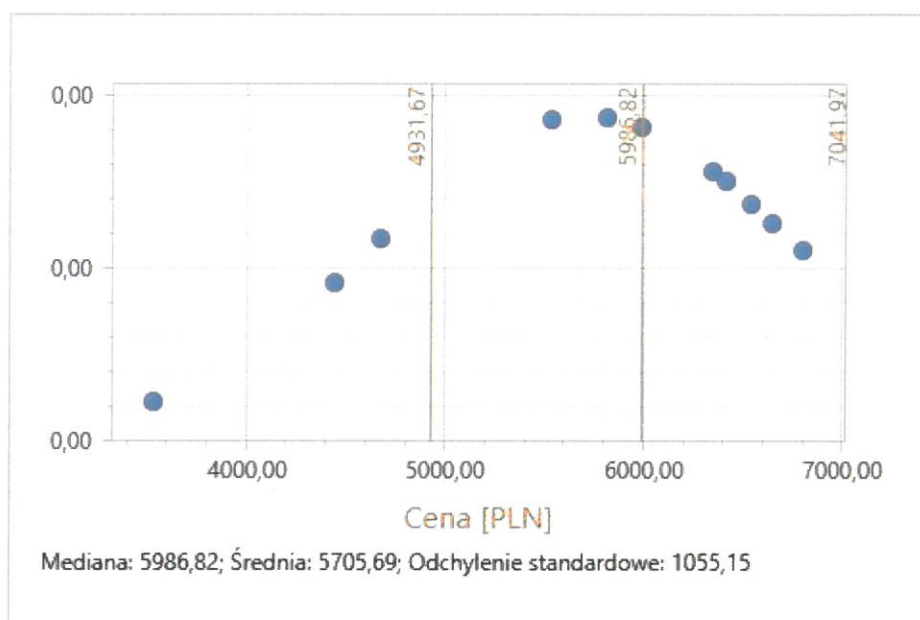
##### **1. Kryteria wyboru:**

- lokalizacja – obręb 004 Dąbrówka, gm. Dopiewo
- przeznaczenie w planie – mieszkaniowe,
- rodzaj nieruchomości – samodzielny lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych
- powierzchnia lokalu – ok. 74,94 m<sup>2</sup>
- okres badania cen: od listopad 2018 r.
- okres budowy 2000-2009 oraz 2010-2019
- rodzaj rynku: wtórny.

Analizę rynku przeprowadzono na obszarze obrębu 0004 Dąbrówka uzyskując dwie transakcje; zatem poszerzono analizę o gm. Dopiewo oraz okres budowy 2010-2019r. Analiza pozwoliła uzyskać wystarczającą ilość transakcji do przeprowadzenia procesu wyceny.

Badaniem objęto transakcje nieruchomości lokalowymi z udziałem w gruncie stanowiącym przedmiot prawa własności, powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie obejmuje powierzchni przynależnych, z prawem własności do gruntu.

W próbie badanych transakcji znajdowały się nieruchomości lokalowe o powierzchni od 53,51 m<sup>2</sup> do 112,60 m<sup>2</sup> (nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny ma powierzchnię 74,94 m<sup>2</sup>).



Wyodrębniono próbkę 11 transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej. Zwrócono szczególną uwagę na standard wykończenia pomieszczeń, powierzchnię lokalu, stan techniczny budynku i cenność tych cech rynkowych w poszczególnych przypadkach.

**Tabela :** Statystyka Ilość transakcji oraz daty

Nazwa	Wartość
Ilość transakcji	11
Data minimalna	2018-11-02
Data maksymalna	2021-04-09

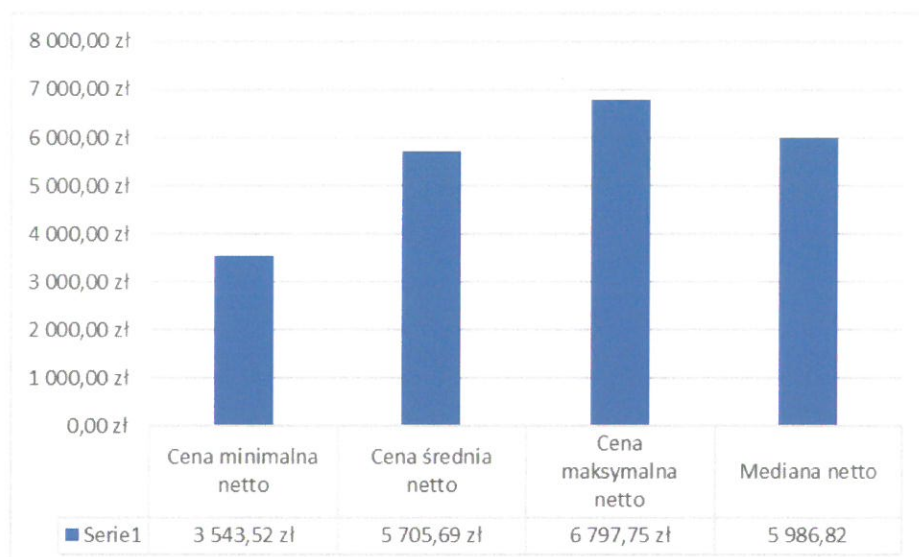
**Tabela :** Powierzchnie użytkowe nieruchomości

Powierzchnia minimalna	53,51 m <sup>2</sup>
Powierzchnia maksymalna	112,60 m <sup>2</sup>

**Tabela :** Ceny

Cena minimalna netto za 1 m <sup>2</sup> p. u	3 543,52 zł
Cena średnia netto za 1 m <sup>2</sup> p. u	5 705,69 zł
Cena maksymalna netto za 1 m <sup>2</sup> p. u	6 797,75 zł
Mediana netto za 1 m <sup>2</sup> p. u	5 986,82
Odchylenie standardowe netto	1 055,15





Ceny lokali mieszkalnych w wyselekcjonowanej próbce kształtowały się w przedziale od 3 543,52 zł/m<sup>2</sup>p.u do 6 797,75 zł/m<sup>2</sup>p.u. a średnia wyniosła 5 705,70 zł/m<sup>2</sup>p.u.

Cena 1 m<sup>2</sup> zależała w szczególności od lokalizacji i otoczenia – najbliższego sąsiedztwa i połączenia komunikacyjnego, powierzchni użytkowej lokalu, standardu wykończenia lokalu mieszkalnego, stanu technicznego budynku (rok budowy) oraz wielkość udziału w gruncie.

Szczegółową analizę transakcji przeprowadzono w tabeli porównawczej.

Okres ekspozycji na rynku dla tego typu nieruchomości waha się w przedziale od 6 do 12 miesięcy. Posiadana ilość transakcji nie pozwala na zastosowanie metod statystycznych w celu określenia trendu czasowego. Biorąc pod uwagę zebrany materiał porównawczy oraz fakt równowagi dla badanego segmentu rynku nieruchomości przyjęto, że trend czasowy nie ma wpływu na wartość szacowanej nieruchomości.

### **B. Analizy rynku transakcji lokalami mieszkalnymi.**

Do dalszych porównań przyjęto wszystkie powyższe nieruchomości, jako najbardziej podobne do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot wyceny.

W okresie analizy na rynku lokalnym odnotowano następujące transakcje nieruchomościami lokalowymi :

#### **TABELA : CENY TRANSAKCYJNE**

09.kwi.21		18.lut.19	12.lis.20	23.cze.20	23.wrz.20	06.sie.20	31.mar.20	Data transakcji
Dopiewo	Dopiewo	Dopiewo	Dopiewo	Dopiewo	Dopiewo	Dopiewo	Dopiewo	Gmina
Dąbrówka	Dąbrówka	Dąbrówka	Dąbrówka	Dąbrówka	Dopiewiec	Dopiewo	Dąbrowa	Miejscowość
Dąbrówka	Dąbrówka	Dąbrówka	Dąbrówka	Dąbrówka	Dopiewiec	Dopiewo	Dąbrowa	Obręb
Cisowa	Azaliowa	Limbowa	Bukszpanowa	Polnych Kwiatów	Migdałowa	Tulipanowa	Ulica	
0,45	0,25	0,50	0,178	0,019	0,5	0,5	Udział w nieruchomości wspólnej	
343	509	196	1234	11901	1034	739	Powierzchnia działki/ek	
72,41	74,33	67,04	74,31	74,77	105,76	112,6	Pow. lokalu	
pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, wc:1, komunikacja:2	pokój:2, pok. z an. kuch.:1, łazienka:1, wc:1, komunikacja:2	pokój:2, pok. z an. kuch.:1, łazienka:1, wc:1, komunikacja:2	pokój:3, kuchnia:1, łazienka:1, wc:1	pokój:3, pok. z an. kuch.:1, łazienka:1, wc:1, komunikacja:2	pokój:4, kuchnia:1, łazienka:1, wc:1	pokój:4, pok. z an. kuch.:1, łazienka:2, wiatrołan:1	Program użytkowy lokalu	
460 000,00	445 000,00	390 000,00	411472,45	350 000,00	470 000,00	399 000,00	Cena netto	
6352,71	5986,82	5817,42	5537,24	4681,02	4444,02	3543,52	cena za 1m <sup>2</sup> p u	

10.lut.20	Dopiewo	Dopiewiec	Dopiewiec	Polnych Kwiatów	0,02	11901	74,83	pokój:2, pok. z an. kuch.:1, łazienka:1, wc:1, komunikacja:2	480 000,00	6414,54
02.lis.18	Dopiewo	Dąbrówka	Dąbrówka	Komornicka	0,022	5115	53,51	pokój:2, pok. z an. kuch.:1, łazienka:1, korytarz:1	350 000,00	6540,83
24.wrz.20	Dopiewo	Dąbrówka	Dąbrówka	Azaliowa	0,25	509	73,72	pokój:2, pok. z an. kuch.:1, łazienka:1, wc:1, komunikacja:2	490 000,00	6646,77
30.mar.21	Dopiewo	Zakrzewo	Zakrzewo	Olszynowa	0,045	5871	89	pokój:4, kuchnia:1, łazienka:1, wc:1, korytarz:1, komunikacja:1	605 000,00	6797,75

Źródło ; Opracowanie własne na podstawie analizy aktów notarialnych

Nieruchomości przyjęte do porównań spełniają wymogi rynku przyjętego na potrzeby wyceny.

TABELA: OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ ORAZ CENIE MAKSYMALNEJ PRZYJĘTYCH DO PORÓWNANIA:

Lp.	Data sprzedaży / Lokalizacja	Charakterystyka nieruchomości	Cena transakcyjna (zł/m <sup>2</sup> p.u.)
1.	<b>30-03-2021r.</b> Wielkopolski, poznański, Dopiewo, Zakrzewo  <b>C max</b>	Lokalizacja Bardzo dobra Lokal mieszkalny w budynku dwupokładowym w zabudowie bliźniaczej. Powierzchnia użytkowa lokalu 89 m <sup>2</sup> . Powierzchnia działki 5871 m <sup>2</sup> Bardzo dobry standard wykończenia lokalu. Rok budowy lata 2010-2019 Program użytkowy : pokój:4, kuchnia:1, łazienka:1, wc:1, korytarz:1, komunikacja:1, garderoba. Prawo własności gruntu Wielkość udziału ; 0,05 Cena transakcyjna 605 000 PLN.	6 797,75

2.	31-03-2020r. Wielkopolski, pozański, Dopiewo, Dąbrowa  <b>C min</b>	Lokalizacja dobra Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym Powierzchnia użytkowa lokalu 112,60 m <sup>2</sup> . Powierzchnia działki gruntu : 739 m <sup>2</sup> Bardzo dobry standard wykończenia lokalu. Rok budowy lata 2010-2019 Program użytkowy : pokój:4, pok. z an. kuch.:1, łazienka:2, wiatrołap:1 Prawo własności gruntu Wielkość udziału ; 0,50 Cena transakcyjna 399 000 PLN.	3 543,52
----	---	---	----------

Źródło: Opracowanie własne.

Określenie zakresu kwotowego cen

Na podstawie zebranych transakcji określono zakres kwotowy poprawek  $\Delta C$

C max = 6 797,75 zł / m<sup>2</sup>

C min = 3 543,52 zł / m<sup>2</sup>

C max - C min = 3 254,24 zł / m<sup>2</sup>

C śr. = 5705,70 zł / m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa lokalu, przyjęta w wycenie wynosi: 74,94m<sup>2</sup>

#### **TABELA : ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH**

U <sub>1</sub>	0,6210
U <sub>2</sub>	1,1914

### **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY**

#### **8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości i wybór sposobu szacowania.**

W niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Przedstawienie przyjętego sposobu wyceny.

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści:

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.

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami :

‘1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

1. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.”

#### **Art. 154 [Zasady wyboru]**

1. 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.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.”

#### **Dane o nieruchomościach stosownie do art. 155**

1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

- 1) księgach wieczystych;

- 2) katastrze nieruchomości;
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- 3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;
- 3b) rejestrach zabytków;
- 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;
- 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;
- 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;
- 6a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;
- 6b) w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;
- 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego;
- 8) świadectwie charakterystyki energetycznej.

[Źródła informacji o cenach]

1.3) Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

3. Za szczególne warunki 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.

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, oszacowano wartość rynkową nieruchomości według stanu z dnia opisu i oszacowania oraz według cen obecnych, w następujący sposób: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano więc **podejście porównawcze**, zdefiniowane w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „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.”

Do określenia wartości ww. prawa zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**, określoną w

§ 4. 3. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

**Metoda korygowania ceny średniej** polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechem rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

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

**Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:**

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C<sub>śr</sub>) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C<sub>min</sub>) i ceny maksymalnej (C<sub>max</sub>).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C<sub>min</sub>) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C<sub>max</sub>), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C<sub>min</sub>/C<sub>śr</sub>] i górnej granicy [C<sub>max</sub>/C<sub>śr</sub>] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C<sub>min</sub>, C<sub>max</sub>]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

Miesięczny trend zmiany cen obliczono według wzoru:

$$V_t = \frac{C_p - C_w}{C_w \cdot t} \cdot 100\%$$

gdzie:

V<sub>t</sub> – współczynnik zmiany ceny

C<sub>p</sub> – cena jednostkowa uzyskana w transakcji późniejszej

C<sub>w</sub> – cena jednostkowa uzyskana w transakcji wcześniejszej

t – liczba miesięcy między transakcjami

## 8.2. Cechy rynkowe

Ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz określeniem wag cech rynkowych – na podstawie przeprowadzonych analiz preferencji nabywców dla tego typu nieruchomości.

### TABELA: CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI



Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy
1.	Lokalizacja	25%
2.	Standard lokalu	15%
3.	Stan techniczny budynku	25%
4.	Powierzchnia użytkowa	15%
5.	Położenie w budynku	10%
7.	Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	10%
	<b>Razem</b>	<b>100%</b>

*Źródło: opracowanie własne na podstawie analiz preferencji nabywców i własnej analizy rynku.*

#### TABELA: PRZYJĘTA NA POTRZEBY WYCENY SKALA OCEN

Lp.	Nazwa Cechy	Opis cechy	Stopnie gradacji
1.	<b>lokalizacji</b>	Przez lokalizację rozumie się zarówno położenie ogólne nieruchomości (w danej strefie rynku nieruchomości porównawczych, jak i jej położenie szczególne (na danym obszarze z uwzględnieniem sąsiedztwa i dostępności komunikacyjnej) oraz wpływ otoczenia nieruchomości na jej wartość	Wysoka Dobra Przeciętna Zadowalająca  Skala ocen 0-0,33 -0,67-1
2.	<b>Standard wykończenia</b>	Lokal w całości wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości, niewymagający prac remontowych. Lokal w całości wykończony przy użyciu materiałów średniej jakości, wymagający odświeżenia. Lokal w całości wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości lub wymagający prac remontowych. Lokal o zużyciu technicznym, wymagający znacznych prac remontowo-modernizacyjnych. W ramach tej cechy rozpatruje się funkcjonalność lokalu w tym: czy izby są przechodnie, wysokość, odrębne pomieszczenie na WC, sposób ogrzewania etc.	Bardzo Dobry, Dobry Przeciętny, Zadowalający  Skala ocen 0-0,33-0,66-1
3.	<b>Stan techniczny</b>	Analizując pojęcie stanu technicznego rozważa się jakość zastosowanych materiałów budowlanych, stopień zużycia i zakres spełniania norm technicznych przez poszczególne części budynku, ocenia się stopień przydatności budynku do dalszej eksploatacji.	Bardzo dobre Dobre Średni Zadowalający  Skala ocen 0-0,33-0,66-1
4.	<b>Wielkość p.u</b>	Rozważa się wielkość powierzchni wycenianej nieruchomości w stosunku do powierzchni uznawanych za optymalne na rynku nieruchomości.	Korzystna [ < 53m <sup>2</sup> ] Średnio korzystna [53,01-100 m <sup>2</sup> ] Duża, [> 101 m <sup>2</sup> ]  Skala ocen 0-0,5-1

5.	<b>Piętro</b>	Usytuowanie lokalu w budynku	Korzystna I, II piętro Średnio korzystna Pozostałe z wyjątkiem I, II, Przeciętna parteru i ostatniego  Skala ocen 0-0,5-1
7.	Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	W ramach tej cechy rozpatruje się wielkość udziału w nieruchomości wspólnej	Skala ocen 0-0,5-1

W odniesieniu do powyższego wycenianą nieruchomość charakteryzują cechy:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Lokalizacja :  | dobra (0,66)             |
| 2. Stan techniczny budynku oraz nieruchomości lokalowej | dobry (0,66)             |
| 3. Standard lokalu:                                     | dobry (0,66)             |
| 4. Wielkość powierzchni użytkowej                       | średnio korzystna, (0,5) |
| 5. Piętro :   | wielopoziomowe (1)       |
| 6. Udział w nieruchomości wspólnej                      | Średnio korzystna (0,5)  |

### 8.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

#### Założenia przyjęte do analizy:

- Jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- Do analizy wybrano transakcje nieruchomościami (analiza w punkcie 7)
- Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

— Dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy		Wartość wsp.
		C min	C max	
Lokalizacja	25%	0,1553	0,2978	0,2503
Stan techniczny budynku	25%	0,1553	0,2978	0,2503
Powierzchnia użytkowa	15%	0,0932	0,1787	0,1359
Standard	15%	0,0932	0,1787	0,1502
piętro	10%	0,0621	0,1191	0,1191
Wielkość udziału w częściach wspólnych	10%	0,0621	0,1191	0,0906
Razem	100%	0,6210	1,1914	0,9965

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1,0

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 5685,66

Słownie : *pięć tysięcy osiemset dwadzieścia osiem trzydzieści*

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 2 zlokalizowanej w Dąbrowie ul. Jaworowa 22 ; wynosi:

$$W = 5685,66 \text{ zł/m}^2 \times 74,94 \text{ m}^2 = 426 \text{ 083,51}$$

Po zaokrągleniu przyjęto

$$W = 426 \text{ 084,00}$$

Sł. czterysta dwadzieścia sześć tysięcy osiemdziesiąt cztery jeden

## 10. WYNIK KOŃCOWY - WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 2 zlokalizowanej w Dąbrowie ul. Jaworowa 22 ; wynosi:

$$W = 5685,66 \text{ zł/m}^2 \times 74,94 \text{ m}^2 = 426 \text{ 083,51}$$

Po zaokrągleniu przyjęto

$$W = 426 \text{ 084,00}$$

Sł. czterysta dwadzieścia sześć tysięcy osiemdziesiąt cztery jeden

Biorąc pod uwagę poziom cen transakcyjnych nieruchomości na rynku nieruchomości, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Określona wartość rynkowa, znajduje się w przedziale, jaki zanotowano w obrocie wolnorynkowym tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku,

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- Upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- Kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- Strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,

Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.


## **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
2. Operat wykonano w jednym egzemplarzu.
3. Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa
4. Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
5. Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zleceniodawcę, zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowania nieruchomości.
7. Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku w myśl prawa budowlanego.
8. Autor nie odpowiada za wady ukryte nieruchomości, niemożliwe do ujawnienia bez szczególnych badań technicznych.

## **12. ZAŁĄCZNIKI**

1. dokumentacja fotograficzna

Opracowała

<p><b>Justyna Bossy</b> Rzecznawca Majątkowy upr. MTBiGM nr 5716</p>


Poznań, dnia 28.10.2

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**

**Widok z zewnątrz**



**Widok na lokal mieszkalny nr 2**

**Miejsce postojowe**

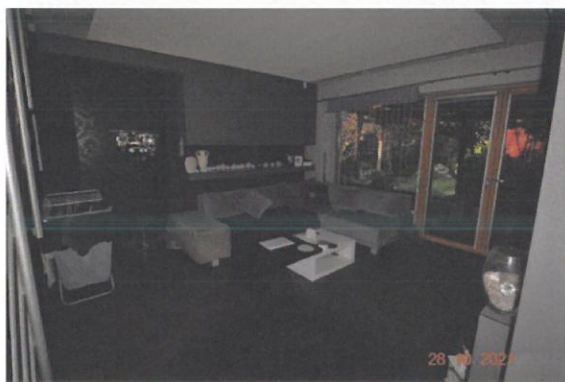




Kuchnia



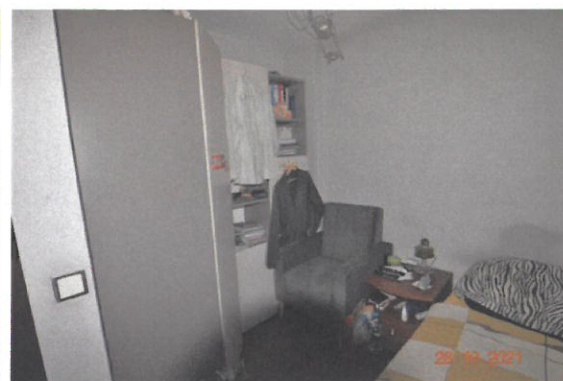
Salon



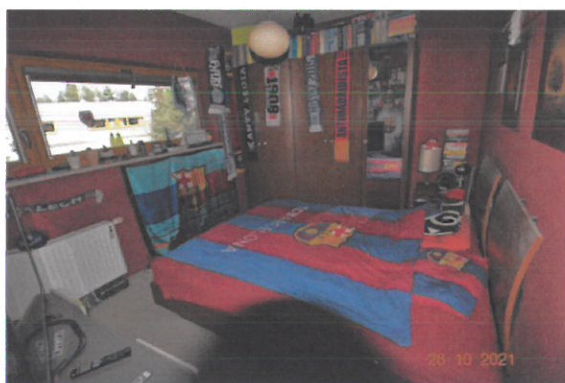
Piętro  
Łazienka



Sypialnia



Sypialnia



Zagospodarowanie :









# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**P.W. "Bossy" Justyna Bossy**

**62-065 Grodzisk Wielkopolski , Mikołajczyka 63**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0009821**

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

**na okres: 15/12/2020 - 14/12/2021**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 324.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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