

OPERAT SZACUNKOWY

***WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
MIESZKALNEJ NR 6 POŁOŻONEJ W POZNANIU
NA OSIEDLU JANA III SOBIESKIEGO NR 31***

WŁASNOŚĆ : JACEK I LIDIA KOŃCZAL

OPRACOWAŁ :

*mgr inż. Bogdan Walczak
Rzecznawca majątkowy uprawnienia nr 882
Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu*

DATA OPRACOWANIA : 08.04.2022 r.

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

- Opis lokalu:

- 1. Położenie :** Poznań Osiedle Jana III Sobieskiego 31, lokal nr 6
- 2. Właściciel :** Jacek Kończal i Lidia Kończal, Kw PO1P/00245802/5 z udziałem 633/61685 w KW PO1P/00221565/7 Sądu Rejonowego w Poznaniu
- 3. Przedmiot opracowania :** aktualna wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej
- 4. Położenie w budynku :** II piętro
- 5. Powierzchnia użytkowa lokalu :** 63,30 m²
- 6. Struktura lokalu :** 3 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój

- Cel sporządzenia operatu :** Ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości lokalowej mieszkalnej w związku z administracyjnym postępowaniem egzekucyjnym

Ustalenia :

Aktualna wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej nr 6 w Poznaniu na Osiedlu Jana III Sobieskiego 31 :

455 000,-zł

Słownie : czterysta pięćdziesiąt pięć tysięcy zł

Data określenia wartości : 08.04.2022 r.

Opracował :

*mgr inż. Bogdan Walczak
Rzecznik majątkowy uprawnienia nr 882
Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu*

SPIS TREŚCI

Strona

1. Wyciąg z operatu szacunkowego.....	3
2. Dane ogólne.....	4
2.1. Przedmiot wyceny.....	4
2.2. Zakres wyceny.....	4
2.3. Cel wyceny.....	4
2.4. Podstawa opracowania operatu.....	4
2.4.1. Podstawa formalna.....	4
2.4.2. Podstawa materialno - prawna.....	4
2.4.3. Podstawy metodyczne.....	5
2.5. Źródło danych merytorycznych.....	5
2.5.1. O przedmiocie wyceny.....	5
2.5.2. O rynku nieruchomości.....	5
2.6. Data ustalenia wartości.....	6
3. Opis i określenie stanu nieruchomości.....	6
3.1. Stan prawny nieruchomości.....	6
3.2. Przeznaczenie w planie miejscowym.....	6
3.3. Opis ogólny nieruchomości.....	8
3.4. Opis budynku.....	8
3.5. Opis lokalu.....	8
4. Przedstawienie sposobu wyceny.....	9
5. Określenie wartości metodą porównawczą.....	9 - 15
6. Wynik końcowy.....	15
7. Klauzule.....	15

2. Dane ogólne

2.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość lokalowa stanowiąca mieszkanie nr 6 w Poznaniu na Osiedlu Jana III Sobieskiego 31 (KW nr PO1P/00245802/5) wraz z udziałem 633 / 61685 w gruncie i częściach wspólnych budynku nieruchomości zapisanej w KW PO1P/00221565/7 Sądu Rejonowego w Poznaniu. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 63,30 m² obejmuje 3 pokoje, kuchnię, łazienkę, WC i przedpokój..

2.2. Zakres wyceny

Niniejszy operat szacunkowy obejmuje określenie prawa własności lokalu wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku.

2.3. Cel wyceny

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności, dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w związku z prowadzonym administracyjnym postępowaniem egzekucyjnym

2.4. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

2.4.1. Podstawa formalna

Zleceniodawcą jest Urząd Skarbowy Poznań Winogrody - znak sprawy 3025-SEE 711.268.2022.MB z dnia 09.02.2022 r.

2.4.2. Podstawa materialno - prawna

- Ustawa z 17 czerwca 1966 r - o postępowaniu egzekucyjnym w administracji - (Dz. Ustaw z 2018 r. poz. 1314 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 tekst jednolity).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2021 r. poz. 555, tekst jednolity)
- Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 124 z 2001 r. poz. 1361 z późniejszymi zmianami) Tekst jednolity Dz. U. z 14 listopada 2019 r. poz. 2204.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 tekst jednolity)
- Ustawa - prawo budowlane z 07.07.1994r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 tekst jednolity)

2.4.3. Podstawy metodyczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
- Polska Norma PN-70/B-02365 - Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.
- Szacowanie gruntów, budynków i lokali, praca zbiorowa, W. Kłopotowski, W. Ptasznik, W. Witkowska, Warszawa 1996 r.
- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. M. Prystupa, 2009 r.
- Nieruchomość a rynek, Ewa Kucharska Stasiak, PWN Warszawa 2016 r.
- Inwestowanie w nieruchomości, praca pod red. Ewy Kucharskiej - Stasiak. Instytut Nieruchomości Valor, 2014 r.
- Literatura fachowa z zakresu szacowania nieruchomości

2.5. Źródło danych merytorycznych

2.5.1. O przedmiocie wyceny

- wizja lokalna przeprowadzona w dniu 10.03.2022 r.
- ewidencja gruntów
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedle Jana III Sobieskiego – część A, zatwierdzony uchwałą Nr L/904/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 06.07.2021 r.
- Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział Ksiąg Wieczystych

2.5.2. O rynku nieruchomości

- monitoring rynku lokalnego - notowania cen transakcyjnych nieruchomości z bazy danych „RYNEK” uzyskane w Pracowni Badań Rynku Nieruchomości Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „Geopoz” w Poznaniu
- własna baza cen transakcyjnych
- prace studialne dotyczące wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości przeprowadzone przez Akademię Ekonomiczną w Poznaniu w 2016 r.
- biuletyny Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego nr 1 - 32

2.6. Data ustalenia wartości

Data sporządzenia operatu szacunkowego : 08.04.2022 r.

Data określenia wartości : 08.04.2022 r.

Data określenia stanu nieruchomości : 08.04.2022 r.

Data oględzin nieruchomości : 10.03.2022 r.

3. Opis i określenie stanu nieruchomości

3.1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość -lokal mieszkalny nr 6, położony w Poznaniu na Osiedlu Jana III Sobieskiego, zapisany jest w księdze wieczystej nr KW PO1P/00245802/5 Sądu Rejonowego w Poznaniu. Powierzchnia lokalu = 63,30 m². Lokal składa się z 3 pokoi, 1 kuchni, 1 łazienki, 1 WC i 1 przedpokoju.

Do lokalu przynależy udział 633 / 61685 w częściach wspólnych budynku i w działce nr 172 / 36, ark. 19, obręb Piątkowo (KW nr PO1P/00221565/7).

W dziale II jako właściciele przedmiotowej nieruchomości lokalowej zapisani są Jacek Kończal i Lidia Kończal na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

W dziale III (obciążenia i ograniczenia) istnieje zapis o wszczęciu egzekucji w trybie administracyjnym na wniosek Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań Winogrody w Poznaniu.

W dziale IV (hipoteki)zapisana jest :

Hipoteka przymusowa na kwotę : 49 405,30 zł

Hipoteka przymusowa na kwotę : 5 260,60 zł

Hipoteki te stanowią wierzytelność z tytułu zaległości podatkowych na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu.

Obciążenia nieujawnione bądź ewentualnie istniejące roszczenia z innych tytułów nie są uwzględniane w niniejszym opracowaniu.

3.2. Przeznaczenie w planie miejscowym

Przedmiotowa nieruchomość, położona w geodezyjnym obrębie Piątkowo, ark. mapy 19, działka nr 172/36, w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą Osiedle Jana III Sobieskiego – część A w Poznaniu zatwierdzonym uchwałą Nr L/904/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 06.07.2021. położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Obecne wykorzystanie nieruchomości nie narusza ustaleń planu.



3.3. Opis lokalizacji

Przedmiotowy budynek mieszkalny nr 31 położony jest w Poznaniu na Osiedlu Jana III Sobieskiego. Jest to osiedle wchodzące w skład zespołu mieszkaniowego Piątkowo, położone pomiędzy ulicą Stróżyńskiego, Szeligowskiego i Szymanowskiego. Od południa sąsiaduje z Osiedlem Bolesława Chrobrego a od wschodu z Osiedlem Stefana Batorego. W otoczeniu występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W obszarze osiedla zlokalizowane jest przedszkole, żłobek oraz centrum handlowo - usługowe. Po stronie wschodniej osiedla przebiega trasa tramwajowa P.S.T. łącząca osiedla mieszkaniowe Piątkowa z centrum miasta.

Działka na której położony jest budynek, posiada pełne uzbrojenie w sieci komunalne (wod-kan, gazową, elektryczną i teletechniczną). Pobliskie uliczki mają nawierzchnie bitumiczne, urządzone jest oświetlenie i mała architektura.

3.4. Opis budynku

Jest to budynek wielorodzinny, czterokondygnacyjny, sześcioklatkowy, w całości podpiwniczony. Ściany wykonane z prefabrykatów wielkopłytowych, stropy żelbetowe z płyt prefabrykowanych. Dach płaski w konstrukcji żelbetowej z pokryciem papą bitumiczną. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Rynny i rury spustowe z pcv. Schody żelbetowe z wykończeniem lastrykowym. Okna w ramie z pcv zespolone. Drzwi drewniane płytowe. Z zewnątrz ściany budynku mają warstwę ocieplającą z tynkiem strukturalnym. Instalacje : wodociągowe zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjna, elektryczna, teletechniczna, ogrzewanie centralne zasilane z sieci miejskiej. Mieszkania na wszystkich kondygnacjach posiadają loggie.

Budynek został pobudowany w 1985 r. Stan techniczno - użytkowy budynku można określić jako zadowalający.

3.5. Opis lokalu nr 6

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 6 położony jest na II piętrze. Okna usytuowane są od strony południowej i północnej. Struktura użytkowa pomieszczeń: 3 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój. Powierzchnia użytkowa całego mieszkania wynosi 63,30 m². Do mieszkania przynależy piwnica gospodarcza. Posadzka w pokojach i w przedpokoju wykonana jest z tworzyw sztucznych rulonowych. W kuchni, łazience i w WC posadzka z płytek ceramicznych. Okna w ramie z PCV, zespolone. Parapety z elementów kompozytowych. Drzwi wewnętrzne płytowe. Drzwi wejściowe wzmocnione. Tynki z powłoką gipsowaną. Część tynków malowana farbami emulsyjnymi, w części są one tapetowane. W łazience ściany wyłożone są płytkami ceramicznymi. W kuchni ściany i pas między szafkami wyłożony jest płytkami ceramicznymi. Kuchnia jest wyposażona w zlewozmywak i w kuchenkę gazową, łazienka w kabinę prysznicową i w umywalkę. WC w muszlę ustępową. Instalacje : elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, telefoniczna, domofonowa. Ogrzewanie centralne z grzejnikami żeliwnymi. Ogólny stan techniczny średni.

4. Przedstawienie sposobu wyceny.

Sposób postępowania w wyniku którego dokonuje się określenia wartości praw do nieruchomości na datę wyceny uregulowany został Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2021 r. poz. 555, tekst jednolity). Wycena wartości nieruchomości na potrzeby przeniesienia prawa własności w trybie przepisów prawa cywilnego powinna być przeprowadzona na podstawie jej wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), stosownie do ustaleń zawartych w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny łącznie z Notami Interpretacyjnymi PFSRM.

Wartość rynkowa jest definiowana, jako : „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”

5. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej

5.1. Metoda ustalenia wartości

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej mieszkalnej, oszacowano w podejściu porównawczym, z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej. Przyjęta metoda uzasadniona jest dostatecznie rozwiniętym miejscowym obrotem rynkowym w zakresie nieruchomości o podobnym rodzaju i przeznaczeniu w m.p.z.p. Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej stosowana jest zależność opisana formułą :

$$W_{1m}^2 = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times E$$

gdzie : W_{1m}^2 - wartość jednostkowa nieruchomości odniesiona do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

C_{sr} - średnia cena transakcyjna 1 m² p.u. określona na podstawie próbki reprezentatywnej dla rynku lokalnego

$\sum_{i=1}^n u_i$ - suma współczynników korygujących obrazujących ocenę nieruchomości w aspekcie indywidualnych cech rynkowych

n - liczba cech rynkowych

E - współczynnik zmiany wartości z przedziału [0,90, 1,10] stosowany w przypadku gdy cechy nieruchomości odbiegają od ustalonego zakresu poszczególnych cech rynkowych lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą

Zakres współczynników korygujących określa zależność :

$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}$ - granica dolna sumy współczynników korygujących

$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$ - granica górna sumy współczynników korygujących

5.2. Analiza rynku praw do lokali mieszkalnych

Dla oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej analizie poddano transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych położonych na poznańskim rynku wtórnym w okresie ostatnich 2 lat. Wykorzystane zostały dane z aktów notarialnych uzyskane z bazy danych Geopoz w Poznaniu. Celem uzyskania dużego podobieństwa do przedmiotowego budynku i lokalu, przyjęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielomieszkaniowych wykonanych w podobnej technologii budowlanej, usytuowanych na osiedlach wielomieszkaniowych Piątkowa.

Z przeprowadzonej analizy sprzedaży wynika, że ceny transakcyjne odniesione do 1 m² powierzchni użytkowej podobnych lokali mieszkalnych mieszczą się aktualnie na rozpatrywanym rynku w przeciętnym przedziale od 6500,00 zł/m² do 7500,00 zł/m² w zależności od ich charakterystyki technicznej i funkcjonalnej.

Na potrzeby aktualizacji cen nieruchomości przyjętych do porównań, został przeanalizowany trend zmiany cen na przestrzeni ostatnich lat na rynku wtórnym lokali mieszkalnych miasta Poznań.

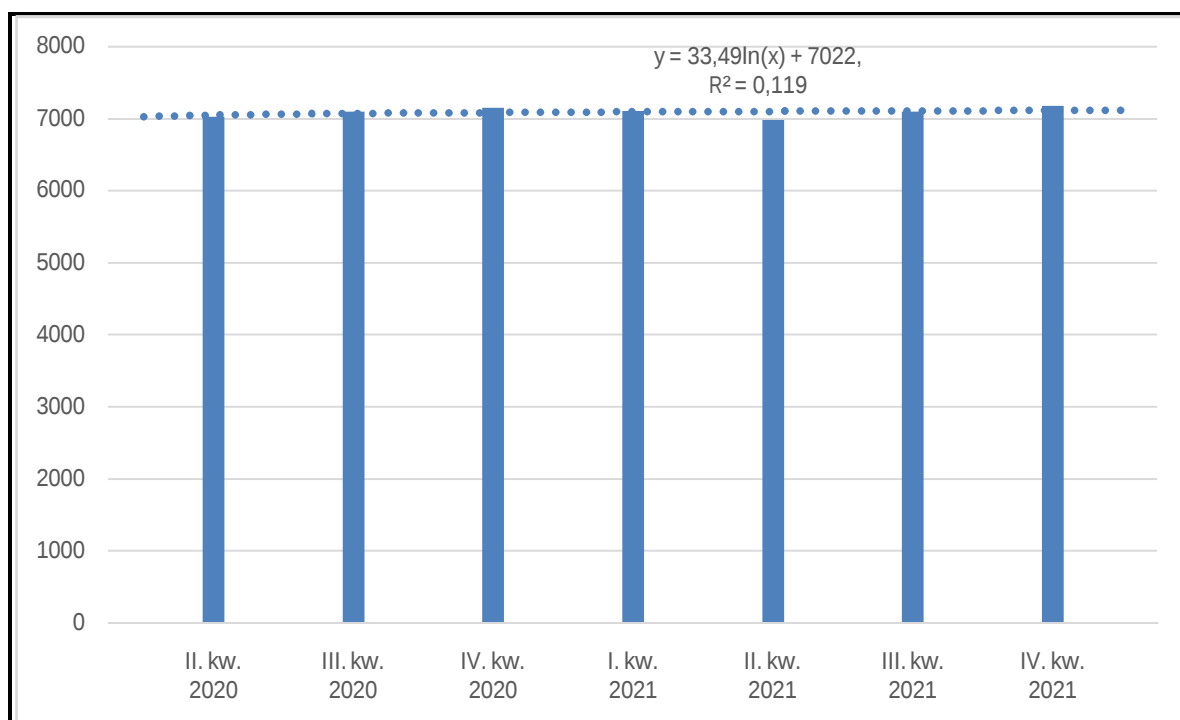
Poniżej przedstawiono fragment z opracowania z grudnia 2021 roku wykonanego na zlecenie Narodowego Banku Polskiego przez Instytut Ekonomiczny Biuro Polityki Makro stabilnościowej p.n. „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2021 r.” autorstwa Jacka Łaszka, Hanny Augustyniak, Krzysztofa Olszewskiego i Joanny Waszczuk.

Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Poznaniu

Lp.	Okres analizy rynku wtórnego lokali mieszkalnych w Poznaniu	Średnia cena transakcyjna w zł/m ² powierzchni użytkowej mieszkania
1.	II kwartał 2020 r.	7 022 zł/m ²
2.	III kwartał 2020 r.	7 092 zł/m ²
3.	IV kwartał 2020 r.	7 145 zł/m ²

4.	I kwartał 2021 r.	7 101 zł/m ²
5.	II kwartał 2021 r.	6 980 zł/m ²
6.	III kwartał 2021 r.	7 091 zł/m ²
7.	IV kwartał 2021 r.	7 172 zł/m ²

W poniższej tabeli został przedstawiony wykres trendu czasowego dla poznańskiego rynku nieruchomości lokalowych na rynku wtórnym sporządzony w oparciu o przedstawione wyżej średnie ceny lokali mieszkalnych w poszczególnych kwartałach 2020 r i 2021 r..



Z przedstawionego powyżej wykresu wynika, że w okresie od początku II kwartału 2020 r. do końca IV kwartału 2021 r. na rynku wtórnym nieruchomości mieszkalnych w Poznaniu występowały niewielkie wahania cen, z zaznaczonym trendem wzrostowym, wynoszącym 0,3 % w skali miesiąca.

5.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej mieszkalnej wg poziomu cen aktualnych

Na podstawie przedstawionych wcześniej kryteriów z rynku lokalnego wybrano 11 transakcji praw do lokali mieszkalnych, które zestawiono w poniższej tabeli.

Transakcje kupna – sprzedaży praw do lokali mieszkalnych na osiedlach Piątkowa w Poznaniu

Lp	Data transakcji	Położenie	Powierzchnia użytkowa lokalu w m2	Kondygnacja	Cena 1 m2 lokalu [zł/m2]	Cena 1 m2 skorygowana [zł/m2]
1.	2020-04	Poznań Os. Bolesława Chrobrego 20	63,40	2	6782,33	7270,66
2.	2020-06	Poznań Os. Jana III Sobieskiego 25	62,90	1	7233,70	7711,12
3.	2020-07	Poznań Os. Jana III Sobieskiego 32	63,30	3	7243,46	7699,80
4.	2020-08	Poznań Os. Jana III Sobieskiego 7	62,70	1	6698,56	7080,38
5.	2020-08	Poznań Os. Bolesława Chrobrego 8	74,20	0	6469,00	6837,73
6.	2020-09	Poznań Os. Jana III Sobieskiego 45	62,40	0	6618,59	6975,99
7.	2020-09	Poznań Os. Bolesława Chrobrego 4	48,40	2	6818,18	7186,36
8.	2020-12	Poznań Os. Bolesława Chrobrego 4	49,30	2	6896,55	7206,89
9.	2021-05	Poznań Os. Jana III Sobieskiego 32	49,70	1	6418,51	6611,07
10.	2021-07	Poznań Os. Jana III Sobieskiego 30	63,30	0	6319,12	6470,78
11.	2021-09	Poznań Os. Jana III Sobieskiego 29	63,30	2	6635,07	6754,50

Uzyskano niżej wymienione parametry, które mogą być podstawą do zastosowania w procesie szacowania podejściem porównawczym metody korygowania ceny średniej:

- Cena średnia : 7 073,21 zł/m2

- Cena minimalna : 6 470,78 zł/m² - transakcja przeprowadzona w lipcu 2021 r, lokal położony w Poznaniu na Osiedlu Jana III Sobieskiego 30/26 o powierzchni 63,30 m², usytuowany na I parterze. Lokal o przeciętnym standardzie wykończenia i wyposażenia.
- Cena maksymalna : 7 711,12 zł/m² - transakcja przeprowadzona w czerwcu 2020 r., lokal położony w Poznaniu na Osiedlu Jana III Sobieskiego 25/3 o powierzchni 62,90 m², usytuowany na I piętrze. Lokal o ponadnormatywnym standardzie wykończenia i wyposażenia.
- $C_{min}/C_{\bar{s}} = 0,915$
- $C_{maks.}/C_{\bar{s}} = 1,090$

Na podstawie analizy 11 transakcji i ogólnej znajomości lokalnego rynku nieruchomości, wyodrębniono zespół cech rynkowych stanowiących preferencje nabywców (atrybuty cenotwórcze). Do cech tych należą głównie :

1. Atrakcyjność lokalizacyjna
2. Standard wykończeniowy lokalu
3. Położenie w budynku

Ustalenie zakresu i gradacji współczynników korygujących

		Wsp. koryg.
Atrakcyjność lokalizacji w obszarze rynku lokalnego 30 %		
Dobre	Lokalizacja w strefie pośredniej w obszarze luźnej zabudowy osiedlowej sąsiedztwo nieuciążliwe, niewielka odległość do terenów rekreacyjnych, znaczna ilość miejsc parkingowych,	0,326
Średnie	Lokalizacja w strefie pośredniej w obszarze zabudowy przyulicznej, sąsiedztwo nieuciążliwe, ograniczona ilość miejsc parkingowych	0,301
Słabe	Lokalizacja w strefie pośredniej w obszarze zagęszczonej zabudowy lub przy ulicy o znacznym obciążeniu hałasem, mała ilość miejsc parkingowych	0,275
Standard wykończenia i wyposażenia lokalu 55%		
Dobre	Lokal w dobrym stanie z wykończeniem z użyciem stolarki indywidualnej, tynki gipsowane i szlifowane, posadzki, okładziny ścian i armatura wysokiej jakości, itp. Dobry układ funkcjonalny pomieszczeń,	0,600
Powyżej średniej	Lokal w dobrym stanie technicznym z wykończeniem w części standardowym, w części ponad standardowym.	0,576

Średnie	Lokal z wykończeniem standardowym w zadowalającym stanie technicznym elementów	0,552
Poniżej średniej	Lokal z wykończeniem standardowym i pogorszonym stanie technicznym elementów	0,528
Słabe	Lokal z wykończeniem standardowym, elementy wykończeniowe wymagają remontu w znacznym zakresie	0,503
Położenie w budynku 15%		
Dobre	Lokalizacja lokalu na I i II piętrze	0,164
Średnie	Lokalizacja lokalu na parterze oraz na III i IV piętrze	0,151
Słabe	Lokalizacja na piętrach pośrednich	0,137

Ocena wycenianej przedmiotowej nieruchomości lokalowej mieszkalnej w aspekcie cech rynkowych:

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| 1. Atrakcyjność lokalizacyjna | warunki średnie |
| 2. Standard wykończeniowy lokalu | warunki średnie |
| 3. Położenie w budynku | warunki dobre |

Tabela współczynników korygujących dla ustalenia wartości rynkowej 1 m² p.u.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynników u_i
1.	Atrakcyjność lokalizacyjna	30	0,275 - 0,326	0,301
2.	Standard wykończeniowy lokalu	55	0,503 - 0,600	0,552
3.	Położenie w budynku	15	0,137 - 0,164	0,164
	Razem :	100	0,915 - 1,090	1,017

Współczynnik zmiany wartości dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto na poziomie $E = 1,00$ gdyż cechy nieruchomości nie odbiegają od ustalonego zakresu poszczególnych atrybutów rynkowych w próbie reprezentatywnej.

Wartość jednostkowa przedmiotowego prawa do lokalu odniesiona do 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wyniesie :

$$W_{1m}^2 = C_{sr} \times \bar{a}_{i=1}^{n=4} u_i \times E$$

$$W_{1m}^2 = 7\,073,21 \text{ zł/m}^2 \times 1,017 \times 1,00 = 7\,193,45 \text{ zł/m}^2$$

- Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego : 63,30 m²
- Aktualna wartość rynkowa prawa własności przedmiotowego lokalu nr 6 :

$$63,30 \text{ m}^2 \times 7\,193,45 \text{ zł/m}^2 = 455\,345,- \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto : 455 000,- zł

6. Wynik końcowy

6.1. Zestawienie wartości rynkowych

Na podstawie przeprowadzonego w pkt. 5 oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego prawa do lokalu, ustalono :

- **Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej nr 6 w Poznaniu na Osiedlu Jana III Sobieskiego 31 :**

455 000,-zł

6.2. Uzasadnienie

Oszacowanie wartości przedmiotowego prawa do lokalu zostało opracowane porównawczo w odniesieniu do innych wcześniejszych transakcji wolnorynkowych. Transakcje porównawcze zostały wybrane z rynku lokalnego o zbliżonej atrakcyjności lokalizacyjnej. Porównawcze lokale mieszkalne mieszczą się w budynkach o podobnym okresie budowy i zbliżonych cechach konstrukcyjnych. W oszacowaniu wartości rynkowej zostały uwzględnione czynniki wpływające w sposób istotny na jej skorygowanie w odniesieniu do nieruchomości porównawczych.

7. Klauzule i zastrzeżenia

- 7.1. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- 7.2. Wartość nieruchomości określono jako wolną od obciążeń i roszczeń osób trzecich.
- 7.3. Operat nie może być wykorzystany dla celów innych niż wskazany w operacie.

- 7.4. Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- 7.5. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowane wartości.
- 7.6. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich w szczególności przy wykorzystaniu operatu w innym celu niż został sporządzony.

Data opracowania : 08. 04. 2022 r.

Opracował :

*mgr inż. Bogdan Walczak
Rzecznawca majątkowy uprawnienia nr 882
Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu*

